



## LOTISSEMENT COMMUNAL ALLÉE DE RIBADÉO

### REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOTS

#### 1. Préambule

Soucieuse de maintenir l'attractivité de son territoire et de favoriser le renouvellement de la population, la commune de LOCTUDY a entendu créer le lotissement communal allée de Ribadéo.

La commune de LOCTUDY souhaite ainsi favoriser la création de logements à prix réduit, pour permettre l'accession à la propriété des ménages du territoire.

C'est dans ce contexte que la commune entend aujourd'hui céder les 11 lots composant le lotissement communal.

#### 2. Objet de l'opération de lotissement communale allée de Ribadéo

Les 11 lots mis en vente sont destinés prioritairement aux jeunes ménages et aux primo-accédants qui souhaitent acquérir un terrain pour y construire un pavillon et y établir leur résidence principale.

La commune a établi par délibération du conseil municipal du 23 février 2024, le présent règlement qui détaille:

- La procédure d'attribution de ces 11 lots,
- Les engagements des futurs acquéreurs envers la commune,
- Les engagements de la commune envers les futurs acquéreurs.

#### 3. Procédure d'attribution

La procédure d'attribution de ces 11 lots assure la transparence et l'équité dans la sélection des acquéreurs.

##### ➤ 3.1. Publicité de la procédure

La commercialisation des 11 lots sera annoncée à la population communale par la diffusion d'un article dédié dans le journal municipal ainsi que dans la presse locale: Ouest France et Le Télégramme.

Le site Internet de la ville mettra également en ligne cet article, ainsi que le présent règlement.

Ce dernier sera par ailleurs communiqué à toute personne en faisant la demande écrite.

### ➤ 3.2. Dépôt de candidature, modalités, délais

A compter du jour de publication de l'annonce sur le site internet de la commune (date de mise en ligne faisant foi), les candidats intéressés pour acquérir un des lots disposeront **d'un délai de 3 mois** pour transmettre à la Mairie leur dossier complet.

Les dossiers de candidature devront soit :

- être déposés en mairie en mains propres, sous pli cacheté contre remise d'un accusé de réception avec la date et l'heure,
- être adressés à la mairie par courrier recommandé avec accusé de réception.

Dans cette hypothèse, la date d'envoi de la candidature sera prise en compte.

Le dossier de candidature sera constitué des éléments suivants, dûment remplis et signés :

- Un courrier motivant la candidature,
- Le formulaire « Candidature d'acquisition » complété (en annexe) qui comprend l'engagement de respect du règlement de lotissement et l'engagement de respecter le présent règlement des attributions, les clauses anti spéculatives et l'attestation de véracité des informations transmises,
- Un plan de financement et/ou les garanties bancaires associées pour attester de la capacité d'achat du terrain et le projet de logement,
- Les différentes pièces ou documents demandés dans le formulaire « Candidature d'acquisition ».

Les candidats ont la possibilité de se positionner sur les 11 lots, avec indication d'un ordre de préférence.

Les dossiers de candidatures seront enregistrés et numérotés dans leur ordre d'arrivée.

Ils feront l'objet d'une anonymisation par le service urbanisme.

### ➤ 3.3. Admissibilité du dossier et analyse des candidatures

La commission conjointe "aménagement du territoire" et " affaires sociales, enfance, aînés, logements" est chargée d'analyser les offres et procéder à la sélection des acquéreurs.

La commission conjointe "aménagement du territoire" et " affaires sociales, enfance, aînés, logements" pourra rejeter tout dossier en cas de non-respect de modalités ou en cas de difficultés rencontrées pour analyser la candidature : absence de pièce, absence de réponse, délais non respectés, informations erronées, etc.

Les dossiers conformes seront étudiés au regard des critères définis en chapitre 4.

#### **TOUT DOSSIER INCOMPLET SERA REJETE**

### ➤ 3.4. Décision finale

La commission conjointe "aménagement du territoire" et " affaires sociales, enfance, aînés, logements" se réunira dans un délai maximum de 3 semaines à compter de la date de clôture des dépôts de candidature.

En cas de nombre de points identiques pour plusieurs dossiers, la commission tirera au sort afin de départager les candidatures ex-aequo.

En cas de désistement, ou d'incapacité financière du candidat, les lots seront proposés aux candidats suivants par ordre de classement.

Les noms des candidats retenus seront communiqués dans un délai maximum de 15 jours suivant la réunion de la commission "aménagement du territoire" et " affaires sociales, enfance, aînés, logements".

S'il reste des lots non pourvus à l'issue de la procédure, un nouvel appel à candidature sera lancé.

#### 4. Critères d'attribution

La commune entend favoriser l'acquisition de résidence principale. Ainsi, seules les personnes physiques souhaitant construire une résidence principale d'un seul logement seront admissibles. Ne seront pas recevables les candidatures pour établir une résidence secondaire, un bien à la location, des bureaux ou un local, ni celles présentées par les professionnels de l'immobilier (promoteurs, gestionnaires de biens, etc.).

La commune a retenu les critères suivants :

- **Critère 1** : Aider à l'acquisition de la **résidence principale** des personnes en primo-accession ;
- **Critère 2** : Favoriser l'acquisition pour les **jeunes familles** (en ménage, avec des enfants présents ou annoncés),
- **Critères 3** : Critère de revenus évalués au regard des seuils définis pour l'octroi de PTZ (zone B2),
- **Critère 4** : Lien avec le territoire.

Plusieurs critères sont définis et pondérés selon les grilles suivantes. L'attribution des lots sera effectuée en fonction du nombre de points obtenus, en commençant par celui qui a le plus de points.

#### Critère 1 : Primo-accédant :

Appréciation / Notation

- **Bien non destiné à la résidence principale du candidat:**  
Dossier irrecevable
- **Candidature d'un professionnel de l'immobilier:**  
Dossier irrecevable
- **Candidature non primo-accédante :** Candidature d'une personne ou d'un ménage dont les deux conjoints sont déjà propriétaires de leur logement:  
1 point
- **Candidature 50% primo-accédante :** Candidature d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont l'un des conjoints au moins est propriétaire de leur logement:  
3 points
- **Candidature 100% primo-accédante :** Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont aucun des conjoints n'a jamais été propriétaire d'un logement à la date de dépôt de candidature:  
6 points

#### Critère 2 : Situation familiale :

Appréciation / Notation

- **Age moyen des candidats à l'accession (ou âge du candidat s'il est seul – situation à la date de dépôt du dossier):**  
45 ans et plus pour une personne seule : dossier irrecevable  
Age cumulé de plus 90 ans pour un ménage (= le cumul des 2 âges ne doit pas excéder 90 ans) : dossier irrecevable
- **Candidature d'un ménage (déclaré ou en union libre) ou d'une personne seule sans enfant vivant au sein du foyer :**  
1 point

- **Candidature d'un ménage (déclaré ou en union libre) ou d'une personne seule avec au moins 1 enfant de 11 à 18 ans vivant au sein du foyer :**  
2 points
- **Candidature d'un ménage (déclaré ou en union libre) ou d'une personne seule avec au moins 1 enfant de moins de 11 ans (ou à naître) vivant au sein du foyer :**  
4 points

Les points ne sont pas cumulatifs: si ménage avec au moins 1 enfant de moins de 11 ans et au moins 1 enfant de 11 à 18 ans = 4 points.

### Critère 3 : Situation financière

Appréciation / Notation

Les critères de revenus sont évalués au regard des seuils définis pour l'octroi de PTZ (zone B2).

- **Revenus excédant les seuils PTZ :**  
3 points
- **Revenus n'excédant pas les seuils PTZ :**  
6 points

### Critère 4 : Lien avec le territoire

Appréciation / Notation

La production d'une promesse d'embauche est recevable.:

- **Candidature extérieure au Finistère : Candidature d'une personne seule ou d'un ménage où aucun des conjoints n'a de lien avec le Finistère**  
1 point
- **Candidature d'une personne seule ou d'un ménage avec au moins un conjoint justifiant d'une résidence actuelle ou d'un emploi sur le territoire du Finistère:**  
3 points
- **Candidature d'une personne seule ou d'un ménage avec au moins un conjoint justifiant d'une résidence actuelle ou d'un emploi sur le territoire de la CC Cap-Sizun-Pointe du Raz, de la CC Douarnenez Communauté, de la CC du Pays Fouesnantais, de la CA Quimper Bretagne Occidentale:**  
5 points
- **Candidature d'une personne seule ou d'un ménage avec au moins un conjoint justifiant d'une résidence actuelle ou d'un emploi sur le territoire de Loctudy ou de la CCPBS:**  
8 points

## 5. Divers

### ➤ 5.1 Délais de construction

Les candidats s'engagent à débiter les travaux de construction de leur maison dans un délai de 1 an maximum à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition. Au-delà de ce délai, la commune de LOCTUDY aura la possibilité de reprendre le terrain au prix d'achat initial.

Les candidats s'engagent également à avoir achevé les travaux de construction dans un délai de 3 ans maximum à compter de la date d'octroi du permis de construire, sauf cas de force majeure. La construction devra impérativement être achevée dans ce délai. Dans ce délai, les candidats devront déposer la Déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux (DAACT).

### ➤ 5.2 Clauses anti-spéculatives

Pour éviter toute spéculation contraire à l'esprit de la présente opération, la commune a décidé d'établir des clauses anti spéculatives qui seront incluses dans chaque acte notarié :

#### 1) Principe d'inaliénabilité :

Inaliénabilité du bien durant un délai de 10 ans à compter de la date d'acquisition du terrain.

Il pourra être dérogé à cette clause si l'acquéreur démontre qu'il vend son bien sans réaliser de plus-value ET s'il justifie d'un cas de force majeure assimilable à un accident de la vie.

Sont admis comme accident de la vie , de manière restrictive : un décès, une mutation professionnelle à plus de 30 Km du lieu du précédent travail, une séparation ou un divorce, une maladie/handicap emportant un taux d'invalidité supérieur à 50 %, une situation de chômage supérieur à 3 mois, une incapacité financière à assumer le projet de construction sur le lot ou de rembourser le prêt nécessaire au financement du projet de construction.

#### 2) Destination du bien :

Les acquéreurs s'engagent à affecter le bien immobilier acquis à leur propre résidence principale pendant une durée de 15 ans minimum à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition. En cas de vente après 10 ans, la clause sera transmise au nouvel acquéreur pour le reliquat restant (soit 5 ans au maximum).

#### 3) Pacte de préférence :

La commune consentant un effort financier dans cette opération, elle souhaite que ses objectifs ne soient pas remis en cause en cas de vente pour cause majeure. Dans ce cas, l'attributaire du lot s'oblige à proposer son bien à la commune en cas de vente anticipée afin qu'elle se porte acquéreuse si elle le juge opportun. La commune pourrait user au besoin de son droit de préemption urbain.

En cas de non-respect de l'une ou plusieurs de ces clauses, la vente sera révoquée et le terrain, non construit, reviendra de plein droit à la commune après mise en demeure préalable à l'acquéreur, il y sera fait référence dans l'acte notarié. Le prix payé sera remboursé à l'acquéreur sans réévaluation, les divers frais payés par l'acquéreur restant à sa charge. Dans le cas où le terrain serait déjà partiellement ou totalement construit, la commune se réserve le droit de saisir la juridiction compétente.

Enfin, les promesses de vente comporteront les conditions suspensives suivantes :

- obtention d'un permis de construire purgé de tout recours ;
- découverte de toute fraude ou fausse déclaration lors de la candidature

### ➤ 5.3 Règlements

Les candidats devront attester avoir pris connaissance de l'ensemble des modalités du présent règlement d'attribution, et d'en accepter le contenu.

Les candidats devront également attester avoir pris connaissance du plan de situation du lotissement communal allée de Ribadéo, de son plan de masse et du règlement de lotissement applicable pour tout acquéreur d'un des lots le constituant.

Ce règlement définit en particulier les dispositions à respecter pour les constructions (distances des limites séparatives, hauteur...).

La subdivision des lots est proscrite, et ne destine le bien acquis qu'à un usage d'habitation.

#### ➤ 5.4 Engagements de la commune

Les lots proposés à la vente sont viabilisés, à savoir pourvus des réseaux d'eau potable et d'eaux usées, lignes de téléphone et d'alimentation électrique. Les branchements définitifs restent à la charge des acquéreurs.

Chaque lot sera borné.

Les 11 lots sont destinés à favoriser l'accession à la propriété à un prix abordable.

Les prix de vente 92€ HT au m<sup>2</sup>, hors frais de notaire, seront proposés et votés lors du Conseil municipal du 23 février,

N° du lot	Superficie	Prix HT du lot
1	526	48 392€
2	593	54 556€
3	448	41 216€
4	410	37 720€
5	407	37 444€
6	506	46 552€
7	439	40 388€
8	400	36 800€
9	408	37 536€
11	397	36 424€
12	450	41 400€

#### 6. Annexes

Annexe 1 : plan de situation

Annexe 2 : plan de masse

Annexe 3 : règlement du lotissement