



LOTISSEMENT COMMUNAL

QUARTIER AUGUSTE PAVIE

Règlement d'attribution des lots à bâtir
Conditions relatives à la vente



Table des matières

Préambule	3
Objet du règlement	3
Prix de vente	4
Procédure d'attribution	6
Dépôt des candidatures	6
Modalité d'attribution	7
Cession des lots	12
Conditions particulières de vente	13
Objet de la cession	13
Propriété et jouissance	13
Clauses anti-spéculatives	13
Annexes	15

Préambule

La Commune de Retiers fait face à une demande croissante de demandes de logements. Les terrains à bâtir sont également concernés. Cette demande soutenue entraîne une pression foncière qui se répercute sur le prix du logement et des terrains à bâtir.

La Commune souhaite contenir l'augmentation des prix de l'immobilier en proposant une offre communale de terrains à bâtir.

Sur l'opération Auguste Pavie, la Commune de Retiers s'est positionnée en tant qu'aménageur pour répondre aux objectifs suivants :

- Maîtriser l'aménagement en élaborant un quartier qualitatif répondant aux aspirations des futurs habitants
- Maîtriser la pression foncière et éviter la spéculation immobilière
- Accueillir une population en cohérence avec le PLH et le SCoT
- Proposer une mixité sociale
- Permettre l'accession sociale à la propriété y compris des ménages à ressources modestes

Afin d'atteindre ces objectifs, la Commune a décidé :

- De commercialiser 16 lots à bâtir pour des maisons individuelles (libres de constructeur),
- D'imposer certaines obligations aux acquéreurs de lots,
- De définir des critères d'attribution de certains de ces lots.

Objet du règlement

La commune de Retiers ouvre à la vente 16 lots à bâtir libres de constructeurs au sein du lotissement Auguste Pavie suivant le permis d'aménager n°035 239 21 S0003 délivré sous réserves le 07 décembre 2021.

Le présent règlement a été adopté en Conseil Municipal du 12/12/2022 et vaut règlement d'attribution desdits lots du lotissement Auguste Pavie. Le dossier complet du permis d'aménager est disponible au service urbanisme de la mairie.

Prix de vente

Lot	Soumis à critères	Surface terrain (m²)	Prix/m²	Prix terrain TTC
F1	oui	302	100	30 200,00 €
F2		302	100	30 200,00 €
F3	oui	302	100	30 200,00 €
G1		307	110	33 770,00 €
G2	oui	307	110	33 770,00 €
G3		307	110	33 770,00 €
H1		299	100	29 900,00 €
H2	oui	299	100	29 900,00 €
H3		299	100	29 900,00 €
H4	oui	299	130	38 870,00 €
H5		299	130	38 870,00 €
H6	oui	299	130	38 870,00 €
I1	Phase 2	229	130	29 770,00 €
I2	oui	232	130	30 160,00 €
I3		200	130	26 000,00 €
I4	oui	230	130	29 900,00 €

Les prix de vente des lots de terrain a bâtir ont été décidés par délibération du Conseil Municipal en date du 12/12/2022, en prenant en compte l'avis des Domaines n°2022-35239-84453 en date du 12/12/2022.

Les prix comprennent :

- Le bornage de la parcelle et le plan de vente
- Les branchements suivants, en limite de propriété :
 - Eau potable,
 - Eaux pluviales
 - Eaux usées
 - Électricité
 - Télécom/fibre

Les prix ne comprennent pas :

- Le raccordement des réseaux de la limite de propriété à la maison
- Les différents abonnements
- Les frais d'actes notariés
- La Taxe d'Aménagement et la Taxe d'Archéologie Préventive qui est liée au permis de construire
- La Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (828 € pour une maison d'habitation)

Estimation de la Taxe d'Aménagement sur Retiers pour l'année 2023 :

Pour une maison de 90m²

Part communale :

$$90 \times 886/2 \times 2.5 \% = 897,08 \text{ €}$$

Part départementale :

$$90 \times 820/2 \times 1.85 \% = 737,60 \text{ €}$$

Soit au total : **1.634,67 €**

Pour une maison de 120m²

Part communale :

$$\text{Sur les 100 premiers m}^2 : 100 \times 820/2 \times 2,25 \% = 996,75 \text{ €}$$

$$\text{Sur les 20 m}^2 : 20 \times 820 \times 2,25 \% = 398,70 \text{ €}$$

Part départementale :

$$\text{Sur les 100 premiers m}^2 : 100 \times 820/2 \times 2,25 \% = 819,55 \text{ €}$$

$$\text{Sur les 20 m}^2 : 20 \times 753 \times 1.85 \% = 327,82 \text{ €}$$

Soit au total : **2542,82 €**

Pour une maison de 150m²

Part communale :

$$\text{Sur les 100 premiers m}^2 : 100 \times 820/2 \times 2,25 \% = 996,75 \text{ €}$$

$$\text{Sur les 50 m}^2 : 50 \times 820 \times 2,25 \% = 996,75 \text{ €}$$

Part départementale :

$$\text{Sur les 100 premiers m}^2 : 100 \times 820/2 \times 2,25 \% = 819,55 \text{ €}$$

$$\text{Sur les 50 m}^2 : 50 \times 820 \times 1.85 \% = 819,55 \text{ €}$$

Soit au total : **3.632,60 €**

Place de stationnement extérieure :

Part communale :

$$2000 \times 2,25 \% = 45 \text{ €}$$

Part départementale :

$$2000 \times 1,85 \% = 37 \text{ €}$$

Soit au total : **82,00 €**

Procédure d'attribution

Dépôt des candidatures

Le présent règlement est disponible à partir du 06/01/2023 sur le site internet de la Commune et au service urbanisme.

Les candidats intéressés par un terrain à bâtir devront adresser une fiche de candidature :

- Au bureau du service urbanisme, situé au niveau des services techniques ;
- A l'accueil de la mairie ;
- Par voie postale adressé à Mairie de Retiers - service urbanisme, 19 Rue Georges Clémenceau - 35240 RETIERS ;
- Par e-mail à l'adresse urbanisme@retiers.fr.

Lots non soumis à critères

Les terrains à bâtir libres de constructeur et non soumis à critères, peuvent être réservés **à partir du lundi 06 février à 9h00**, à l'aide de la fiche réservation en annexe n°5. Les demandes seront traitées par ordre d'arrivée. Toute demande reçue avant le jour et l'heure d'ouverture des réservations sera considérée comme irrecevable.

Le lot I-1 sera mis en vente à compter du second semestre 2023 et selon la même procédure.

Lots soumis à critères

Les terrains à bâtir libres de constructeur soumis à critères, indiqués dans le tableau page 4 et identifiés par une étoile rouge dans l'annexe 2, ne pourront être réservés qu'après établissement d'une liste de candidats élaborée sur les critères ci-dessous exposés, décidés par le Conseil Municipal de Retiers le 12/12/2022. Le dépôt des candidatures sera ouvert **du jeudi 09 février à partir de 9h00 au 27 février jusqu'à 17h00**. Seules les candidatures déposées en mairie ou postées (cachet de La Poste faisant foi) durant cette période seront retenues.

Les dossiers de candidature seront uniquement composés de :

- La fiche de candidature en annexe n°6 complétée
- Le tableau de point des critères que le candidat s'auto-attribue en annexe n°6 page 2

Chaque candidat ne peut déposer qu'un seul et unique dossier.

Modalité d'attribution

1. Traitement des candidatures

Tous les lots

Il ne pourra être attribué qu'un lot par foyer (lots avec et sans critères confondus).

La candidature d'un professionnel de l'immobilier, promoteur, marchand de biens sera considérée comme irrecevable.

Lots soumis à critères

A leur réception en mairie, les dossiers de candidature sont numérotés par ordre d'arrivée.

Une commission d'attribution a été constituée au Conseil Municipal du 12/12/2022 pour analyser les offres. Les dossiers conformes seront étudiés par ordre d'arrivée au regard des critères définis ci-dessous et une note leur sera attribuée. Les candidats ayant obtenus le même nombre de points seront tirés au sort lors de la commission d'attribution afin de déterminer leur classement.

Les candidats retenus seront invités à se présenter en mairie cinq par cinq dans l'ordre de classement pour choisir leur lot. Les candidats auront une semaine maximum pour confirmer leur choix. Chaque candidat sera informé de sa situation au regard des choix des lots. En cas de choix identique entre deux candidats, le candidat le mieux classé sera privilégié.

Les noms des acquéreurs retenus seront rendus dans un délai de 2 mois maximum à compter de la date de clôture des dépôts de candidature.

La commission d'attribution pourra rejeter tout dossier en cas de non-respect des modalités ou de difficultés rencontrées pour analyser la candidature : absence de pièce, absence de réponse, délais non respectés, informations erronées, ...

Les justificatifs ne doivent en aucun cas être transmis avec la fiche candidature. Ils seront demandés ultérieurement uniquement si le candidat est sélectionné.

- **Bien non destiné à la résidence principale du candidat :** Dossier irrecevable.
- **Le ménage où l'un des membres a la qualité de primo-accédant**
La qualité de primo-accédant est définie, au sens de la définition pour l'octroi du PTZ : il ne faut pas avoir été propriétaire de son domicile durant les 2 années précédant le prêt.
(Code de la construction et de l'habitation : articles L31-10-2 à L31-10-5)
A cette fin, le candidat devra fournir le ou les contrat(s) de bail et la ou les dernières quittances de loyer. L'emprunteur hébergé peut fournir une attestation sur l'honneur de l'hébergeant qui déclare l'avoir logé, accompagnée d'un justificatif d'identité ainsi que d'un extrait cadastral, un avis de taxe foncière ou un contrat de location avec un tiers bailleur établi au nom de l'hébergeant.



Critère répondant à un objectif d'intérêt général d'aide à l'accession des ménages primo-accédant.

- **La somme des revenus fiscaux du foyer candidat est inférieure au plafond PSLA**

Depuis 2009, dans le cadre du Prêt social de location-accession (PSLA), les logements en location-accession sont accessibles à des ménages dont les ressources ne dépassent les certains plafonds. Depuis le 1er janvier 2015, ces plafonds sont révisés en fonction de l'évolution annuelle de l'indice des prix à la consommation hors tabac. Pour 2022, les plafonds de ressources à ne pas dépasser sont les suivants :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Plafonds de ressources (en €)
1	22.318
2	33.761
3	39.052
4	43.273
5 et plus	47.482

Arrêté du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière

Le montant total des ressources qui est pris en compte pour apprécier l'éligibilité de l'emprunteur au prêt aidé correspond à la somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes qui sont destinées à occuper le logement établis au titre de l'année n-2 (avis d'imposition 2021 portant sur les revenus 2020).



Critère répondant à un objectif d'intérêt général d'aide à l'accession des ménages sous plafond de ressources.

- **Un des membres du foyer candidat réside dans la Commune de Retiers ou une commune de Roche aux Fées Communauté**

Une seule attestation de domicile fait foi. Les documents suivants sont acceptés comme justificatif de domicile :

- une facture d'électricité récente (moins d'un an) à votre nom
- une facture de gaz récente (moins d'un an) à votre nom
- une facture d'eau récente (moins d'un an) à votre nom
- un avis d'imposition ou un certificat de non-imposition à votre nom
- une attestation d'assurance logement (incendie, risques locatifs ou responsabilité civile) à votre nom
- un titre de propriété ou une quittance de loyer à votre nom



Critère répondant à un objectif d'intérêt général au titre d'une politique communale et intercommunale d'aide à la mobilité résidentielle.

- **Un des membres du foyer candidat travaille dans la Commune de Retiers ou une commune de Roche aux Fées Communauté**

Une seule attestation d'emploi de l'employeur fait foi par dossier.

En cas de changement de situation entre la candidature et la demande de pièce justificative, le candidat devra fournir une pièce à la date de la candidature.



Critère répondant à un objectif d'intérêt général au titre d'une politique communale de développement d'une mobilité domicile-travail décarbonnée ou durable.

- **Votre foyer candidat est composé de un ou plusieurs enfants qui seront scolarisés sur la Commune de Retiers**

Ce critère ne concerne que les enfants rattachés à votre ménage fiscal comprenant l'ensemble des foyers fiscaux de votre ménage. Pour cela, il sera demandé de fournir :

- Une copie de votre (vos) livret(s) de famille.
- Une copie de votre (vos) avis d'imposition recto verso n-2.9

En fonction du niveau de scolarisation actuel ou futur de l'enfant, l'acte de naissance ou le certificat de scolarité de l'enfant est à fournir. Les certificats de grossesses ou d'adoption en cours ne sont pas valables.

- Enfant scolarisé en maternelle, élémentaire ou collège : Le certificat de scolarité de l'enfant est à fournir.
- Enfant scolarisé dans les 3 prochaines années : L'acte de naissance de l'enfant est à fournir.

Le nombre de points est à attribuer par enfant. Les certificats de scolarité demandés seront ceux de l'année scolaire 2022-2023.

En cas de changement de situation entre la candidature et la demande de pièce justificative, le candidat devra fournir une pièce à la date de la candidature.



Critère répondant à un objectif d'intérêt général au titre d'une politique communale en matière d'éducation ainsi que la préservation du nombre de classe par école.

Les critères ci-dessus sont pondérés de la manière suivante :

	Points maximum
Le ménage ou l'un des membres a la qualité de primo-accédant : il ne faut pas avoir été propriétaire de son domicile durant les 2 années précédant la candidature :	
OUI <i>Le ou les contrat(s) de bail et la ou les dernières quittances de loyer</i> OU <i>Une attestation sur l'honneur de l'hébergeant qui déclare l'avoir logé, accompagnée d'une copie du justificatif d'identité ainsi que d'un extrait cadastral, un avis de taxe foncière ou un contrat de location avec un tiers bailleur établi au nom de l'hébergeant sera à fournir si le candidat est sélectionné.</i>	3 points
NON	0 point
La somme des revenus fiscaux de votre foyer candidat est inférieure au plafond PSLA :	
OUI <i>Une Copie de ou des fiche(s) d'imposition sur la base du revenu fiscal de référence n-2 en euros sera à fournir si le candidat est sélectionné. .</i>	2 points
NON	0 point
Au moins un des membres de votre foyer candidat réside : (point par foyer)	
Dans la commune de Retiers <i>Une attestation de domicile demandée sera à fournir si vous êtes sélectionné.</i>	3 points
Dans la communauté de commune de Roche aux Fées Communauté <i>Une attestation de domicile demandée sera à fournir si vous êtes sélectionné.</i>	1 point
Hors du territoire de Roche aux Fées Communauté	0 point
Au moins un des membres du foyer candidat travaille : (point par foyer)	
Dans la commune de Retiers <i>Une attestation d'emploi sera à fournir si le candidat est sélectionné.</i>	2 points
Dans la communauté de commune de Roche aux Fées Communauté <i>Une attestation d'emploi sera à fournir si le candidat est sélectionné.</i>	1 point
Hors du territoire de Roche aux Fées Communauté	0 point
Votre foyer candidat est composé de : (point par enfant)	
Enfant scolarisé en maternelle, élémentaire, collège et lycée de Retiers <i>Un certificat de scolarité par enfant sera à fournir si le candidat est sélectionné.</i>	1 point
Enfant scolarisé dans les 3 prochaines années <i>Un certificat de scolarité et un acte de naissance par enfant sera à fournir si le candidat est sélectionné.</i>	1 point

2. Vérification des pièces justificatives

Les 15 premiers candidats de la liste sélectionnés seront informés de leur situation par courrier recommandé et seront invités à transmettre les pièces administratives justificatives avec le formulaire « pièces justificatives » annexé :

- Le ou les contrat(s) de bail et la ou les dernières quittances de loyer OU une attestation sur l'honneur de l'hébergeant qui déclare l'avoir logé, accompagnée d'une copie du justificatif d'identité ainsi que d'un extrait cadastral, un avis de taxe foncière ou un contrat de location avec un tiers bailleur établi au nom de l'hébergeant.
- Une Copie de ou des fiche(s) d'imposition sur la base du revenu fiscal de référence n-2 en euros,
- Une attestation de domicile,
- Une attestation d'emploi,
- Une copie du ou des Acte(s) de naissance,
- Le ou les certificat(s) de scolarité,

En cas de changement de situation, le candidat devra fournir les pièces à la date de la candidature.

Les candidats auront **deux semaines** pour transmettre le formulaire et les pièces à la Commune de Retiers. Les candidats sélectionnés devront adresser les pièces :

- Au bureau du service urbanisme, situé au niveau des services techniques ;
- A l'accueil de la mairie ;
- Par voie postale adressé à Mairie de Retiers - service urbanisme, 19 Rue Georges Clémenceau - 35240 RETIERS ;
- Par e-mail à l'adresse urbanisme@retiers.fr.

NB : Il sera mentionné dans l'envoi les informations suivantes : pièces justificatives, le n° du candidat, Lotissement Pavie.

Les pièces justificatives seront analysées en commission d'attribution. En cas d'erreur, intentionnelle ou non, la candidature est automatiquement rejetée. Dans ce cas, le candidat suivant sur la liste est sélectionné et appelé à transmettre ses pièces justificatives.

La commission se garde le droit de demander des précisions au candidat sur les pièces transmises exclusivement par voie postale. La commission se garde également le droit de réaliser toutes vérifications utiles des pièces transmises.

Les candidats non sélectionnés pourront demander par voie postale leur numéro de classement. Une réponse sera transmise avec le classement à l'instant T du candidat.



Cession des lots

Pour l'ensemble des lots, à l'issue de la (des) procédure(s) d'attribution, l'ensemble des éléments sera transmis au notaire mandaté par la Commune :

Office notarial de Retiers – Maître LE POUPON et Maître PIED

25 Rue du Maréchal Foch

35240 RETIERS

En application de l'article L442-8 du Code de l'Urbanisme, la commune consentira une promesse unilatérale de vente indiquant la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison.

Les candidats attributaires seront tenus de respecter les délais d'exécution prévus au chapitre ci-dessous « conditions relatives à la vente » pour la mise en œuvre de leur projet.

Le paiement des terrains s'effectuera de la manière suivante :

- Versement du prix à la signature de l'acte de vente authentique.

Conditions particulières de vente

Objet de la cession

La cession d'un terrain à bâtir est consentie à l'acquéreur en vue de la construction d'une habitation qui devra être conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, aux documents du permis d'aménager (notamment au règlement du lotissement) et du Cahier des Prescriptions et Recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales.

La contenance de chaque lot, telle qu'elle est indiquée aux annexes après bornage par les soins d'un Géomètre Expert, est garantie aux acquéreurs.

Propriété et jouissance

La promesse unilatérale de vente sera notamment signée sous conditions suspensive de délivrance d'un permis de construire, la cession d'un lot ne pouvant intervenir qu'une fois le permis délivré.

La demande de permis de construire devra être déposée dans un délai de six mois à compter de la signature de la promesse unilatérale de vente.

A cet égard, il est rappelé que l'étude d'avant-projet, avant dépôt du Permis de Construire, fera obligatoirement l'objet d'un avis de l'architecte conseil de l'opération (Sophie LAISNE - Architecte DPLG – Atelier du Canal / 16 Rue du Bourg Nouveau CS 33105 – 35031 RENNES Cedex / tél : 02 99 22 78 00 / courriel : contact@atcanal.fr).

Le dossier de Permis de Construire ne pourra être déposé en mairie qu'avec le visa favorable de cet architecte conseil.

D'autres conditions suspensives pourront également être prévues dans la promesse de vente, notamment d'obtention d'un prêt bancaire. Néanmoins, les candidats sont invités dès à présent à vérifier leur capacité à financer le projet immobilier envisagé (achat de terrain + construction d'une maison).

Clauses anti-spéculatives

Pour réaliser les objectifs fixés par la commune et, notamment, éviter toute spéculation, contraire à l'esprit des cessions consenties par la commune à un prix préférentiel, les actes de cession comporteront un certain nombre de contreparties à charge des acquéreurs de lots.

Chaque acquéreur devra ainsi s'engager :

- A acquérir le lot dans le seul but d'y construire une seule maison d'habitation individuelle : la division du lot est proscrite.
- A achever la construction dans un délai de 18 mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente.
- A ne pas revendre le terrain nu avant la réalisation de la construction.
- A ne pas revendre la maison avant un délai de 7 ans à compter de la signature de l'acte authentique.

Si l'acquéreur ne respecte pas ses engagements, la commune aura la possibilité d'exercer une action en résolution de la vente. En cas d'exercice de l'action résolutoire, la commune devra rembourser à l'acquéreur le prix (initial) d'acquisition du terrain, augmenté des frais d'acte (frais de notaire) et des frais financiers éventuels (notamment des indemnités de remboursement anticipé), ainsi que les frais de construction et d'aménagements supportés et justifiés par ce dernier, majorés en fonction de l'indice trimestriel du coût de la construction défini par l'INSEE.

Il pourra être dérogé à la clause d'interdiction d'aliéner dans le délai de 7 ans si l'acquéreur justifie d'un cas de force majeure assimilable à un accident de la vie. Sont admis, une mutation professionnelle à plus de 45 km du lieu du précédent travail, une séparation ou un divorce, une incapacité financière à assumer le projet de construction sur le lot ou à rembourser le prêt nécessaire au financement de la construction.

Dans le cas de revente dérogatoire à l'interdiction d'aliéner pendant 7 ans (sauf autorisation dérogatoire) la commune sera bénéficiaire d'un pacte de préférence.

En vertu de ce pacte de préférence, la commune :

- Disposera d'une priorité d'achat ou faculté de rachat au cas où l'acquéreur déciderait de revendre son bien pendant la durée de validité du pacte de préférence ;
- Aura la possibilité de substituer à elle-même un nouvel acquéreur répondant aux critères d'attribution des lots ci-dessus définis.

En cas de vente dans le cadre du pacte de préférence, le prix de vente du bien sera le prix (initial) d'acquisition du terrain, augmenté des frais d'acte (frais de notaire) et des frais financiers éventuels (notamment des indemnités de remboursement anticipé), ainsi que les frais de construction et d'aménagements supportés et justifiés par ce dernier, majorés en fonction de l'indice trimestriel du coût de la construction défini par l'INSEE.

Ces clauses seront plus amplement détaillées dans le compromis et l'acte de vente.



Annexes

Les documents suivants sont disponibles sur le site web de la mairie (<https://www.retiers.fr/mon-quotidien/urbanisme/terrains-communaux-batir>) ou consultable au service urbanisme de la mairie aux horaires d'ouverture :

Lundi, mardi et vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h30 à 17h00.

Mercredi et jeudi de 9h00 à 12h00

02 99 43 09 20 - urbanisme@retiers.fr

Documents annexés :

1. Plans masse du lotissement
2. Fiche récapitulative
3. Règlement du lotissement
4. Cahier des Prescriptions et Recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales pour les maisons individuelles
5. Fiche de réservation d'un lot libre sans critère
6. Fiche candidature pour les lots libres soumis à critères
7. Plans des lots à bâtir
8. Étude Géotechnique (disponible d'ici février 2023)