



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.....	7
Conditions particulières de vente	8
Objet de la cession.....	8
Propriété et jouissance	8
Clauses anti-spéculatives	8
Annexes	10

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,

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 et modifié le 01/02/2023.

Le présent règlement a été adopté en Conseil Municipal du 12/12/2022, modifié au Conseil Municipal du 15/05/2023, 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	Surface terrain (m²)	Prix/m²	Prix terrain TTC
F1	302	100	30 200,00 €
F2	302	100	30 200,00 €
F3	302	100	30 200,00 €
G1	307	110	33 770,00 €
G2	307	110	33 770,00 €
G3	307	110	33 770,00 €
H1	299	100	29 900,00 €
H2	299	100	29 900,00 €
H3	299	100	29 900,00 €
H4	299	130	38 870,00 €
H5	299	130	38 870,00 €
H6	299	130	38 870,00 €
I1 (phase 2)	229	130	29 770,00 €
I2	232	130	30 160,00 €
I3	200	130	26 000,00 €
I4	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 terrains à bâtir libres de constructeur, 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.

Les candidats intéressés par un terrain à bâtir devront adresser leur fiche de réservation:

- 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.

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

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

Modalité d'attribution

Il ne pourra être attribué qu'un lot par foyer.

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

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 mars2023)