



Règlement d'attribution des lots « Lotissement Les Eaux Vives »

- 1 Préambule
- 2 Objet de l'opération « Les Eaux Vives »
- 3 Procédure d'attribution
- 3.1 Publicité de la procédure
- 3.2 Dépôt de candidature, modalités, délais
- 3.3 Admissibilité du dossier, analyse des candidatures
- 3.4 Décision finale
- 4 Critères d'attribution
- 5 Conditions particulières.....
- 5.1 Règlement du lotissement
- 5.2 Délais de construction
- 5.3 Clauses anti-spéculatives :
- 5.4 Règlement d'attribution
- 5.5 Engagements de la commune





1 Préambule

Conformément aux éléments contenus dans son PLU et notamment son PADD, la ville de Brives-Charensac souhaite

- la mise à disposition d'une offre de logements diversifiée en termes de produits et de typologies.
- permettre l'accèsion à la propriété des jeunes ménages par la mise à disposition d'une offre adaptée.
- engager une politique d'acquisition foncière ciblée sur le centre historique et le cœur de ville permettant de résorber le bâti dégradé et développer une offre nouvelle de logements à proximité immédiate des commerces et des services.
- Permettre la densification de l'aire urbanisée.

Elle souhaite également favoriser la création de logements à prix abordable pour permettre l'accèsion à la propriété des jeunes ménages du territoire.

2 Objet de l'opération

La ville a fait en 2014, l'acquisition la propriété de l'ancienne Ecole « les eaux Vives » sise 23 route de Lyon (cadastrée AM 356).

Afin de répondre à ces différents objectifs et d'optimiser le foncier disponible, le conseil municipal a dans un premier temps fait le choix de réhabiliter le bâtiment en créant 6 logements et en cédant un plateau à un investisseur privé dans le but de créer 3 logements. Ces travaux ont été achevés en septembre 2018 et les logements mis en location dès le mois de novembre 2018.

Le second volet de ce projet, permettant de répondre aux objectifs susvisés, consiste à valoriser le surplus de terrain de l'ancienne école les Eaux Vives en créant un lotissement communal.

En effet, cette opération permettrait la construction de maisons individuelles dans l'optique de permettre l'accèsion à la propriété de primo-accédants et ce conformément aux objectifs du PADD du PLU.

Le conseil municipal a donc autorisé la création du lotissement communal « Les eaux vives composé des 3 lots d'une surface respective de de 508m² 516m² et 537m².

3 Procédure d'attribution

La procédure d'attribution de ces trois lots assure la transparence et l'équité de la municipalité dans son choix des acquéreurs.

3.1 Publicité de la procédure

La commercialisation des trois lots en primo accession sera annoncée à la population communale par la diffusion d'un article dédié dans la presse locale ainsi que sur des sites gratuits de transaction immobilière. 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 15 du mois suivant la parution dans la presse, les candidats intéressés pour acquérir un des 3 lots en primo-accession disposeront d'un délai courant jusqu'au 31 juillet 2019 pour transmettre à la Mairie leur dossier complet.

Les dossiers de candidature devront être déposés en mairie sous pli cacheté.

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



- Un courrier motivant la candidature
- Le formulaire « Candidature d'acquisition » complété
- L'engagement de respect du règlement de lotissement
- 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 les garanties bancaires associées pour attester de la capacité d'achat du terrain et du logement.
- Les différentes pièces ou documents demandés comme rappelés sur le formulaire « Candidature d'acquisition »

Les dossiers de candidatures seront enregistrés et numérotés dans leur ordre d'arrivée, sans être ouverts. L'ouverture des dossiers ne pourra se faire qu'en présence des membres de la commission.

3.3 Admissibilité du dossier, analyse des candidatures

Une commission d'attribution sera constituée pour analyser les offres et décider des acquéreurs. Elle sera constituée d'élus désignés par le conseil municipal et des services municipaux compétents.

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

TOUT DOSSIER INCOMPLET SERA REJETE

3.4 Décision finale

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.

En cas de nombre de points identique pour plusieurs dossiers, le critère de composition de la famille sera prépondérant. Une rencontre entre les membres de la commission et les acquéreurs à départager sera organisée. En cas de désistement, ou d'incapacité financière du candidat, les lots seront proposés aux candidats suivants par ordre de classement.

4 Critères d'attribution

La commune compte favoriser en priorité les critères suivants :

- 1) La primo accession
- 2) La composition de la famille afin de favoriser l'acquisition des familles de gens engagés familialement (en couple, avec des enfants présents ou annoncés)
- 3) Les revenus afin d'aider les personnes aux revenus ou aux opportunités personnelles insuffisantes pour acquérir un bien au prix du marché libre, mais cependant suffisants pour pouvoir financer l'acquisition du terrain objet de la candidature, et la construction du logement
- 4) La préférence aux résidents de Brives-Charensac

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 : 50 points

appréciation	notation
Primo-accédant	50

Critère 2 : Composition de la famille 20 points

appréciation	notation
Couple ou personne seule avec enfants mineurs	20
Couple sans enfant	10
Personne seule	10

- Couple = 2 personnes achetant ensemble le terrain

Critère 3 : Les revenus du foyer: 20 points

appréciation	notation
Revenu - de 35 000 € par an	20
Revenu de 35 000 € à 40 000 € par an	10
Revenu au dessus de 40 000 € par an	10

**Critère 4 : la résidence 10 points**

appréciation	notation
Habitant à Brives	10

5 Conditions particulières**5.1 Règlement du lotissement**

Les candidats devront attester avoir pris connaissance du plan de situation du lotissement « Les Eaux Vives » (annexe 1), de son plan de masse (annexe 2)

Les candidats s'engagent à ne construire qu'un logement par lot, la subdivision des lots étant proscrite, et ne destiner le bien acquis qu'à un usage d'habitation. Il est donc interdit d'y exercer une action commerciale.

5.2 Délais de construction

Les candidats s'engagent à débiter les travaux de construction de leur maison dans un délai de 2 ans maximum à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition. Ils 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. La construction devra impérativement être achevée dans ce délai. Au-delà, la commune de Brives-Charensac aura la possibilité de reprendre le terrain au prix d'achat.

5.3 Clauses anti-spéculatives :

Chaque candidat ne peut postuler qu'à l'acquisition d'un seul lot. 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) Destination du bien : les acquéreurs s'engagent à affecter le bien immobilier acquis à leur propre résidence principale pendant une durée de 10 ans minimum à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.

- 2) Principe d'inaliénabilité : les acquéreurs s'interdisent toute aliénation du bien acquis durant un délai de 10 ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition. Toute cession intervenant en contravention de cette inaliénabilité sera sanctionnée par la nullité.

- 3) Dérogations au principe d'inaliénabilité : Il pourra être dérogé à la clause N°2 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, de manière restrictive, une mutation professionnelle à plus de 50 Km du lieu du précédent travail, une séparation ou un divorce, une incapacité financière à assumer le projet de construction sur le lot ou de rembourser le prêt nécessaire au financement du projet de construction.

- 4) Pacte de préférence : la commune de Brives-Charensac 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 selon la clause N°3. Dans ce cas, l'attributaire du lot consent 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 reviendra de plein droit à la commune après mise en demeure préalable à l'acquéreur. Le prix payé sera remboursé à l'acquéreur sans réévaluation, les divers frais payés par l'acquéreur restant à sa charge.

5.4 Règlement d'attribution

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

5.5 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.



