



LOTISSEMENT COMMUNAL Les Hortensias

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

Préambule

Commune littorale à fort potentiel touristique et au cadre de vie préservé, la commune de Plougasnou connaît une forte pression immobilière liée à une augmentation structurelle de la demande d'installation sur son territoire par de jeunes retraités ou des résidents secondaires. De manière conjoncturelle, la crise sanitaire est venue renforcer cette tendance avec l'arrivée des populations urbaines en recherche d'une amélioration de leur qualité de vie.

Ces deux phénomènes viennent créer une forte tension sur le marché de l'immobilier et du foncier constructible.

Depuis plusieurs années, la commune a engagé une politique de constitution de réserves foncières et mène une réflexion globale pour un aménagement cohérent et maîtrisé tant en matière d'habitat que d'équipements publics.

Dans ce contexte, la commune connaît une augmentation des prix du foncier et de l'immobilier qui constitue un frein important à :

- L'installation de nouveaux jeunes ménages
- L'évolution des parcours résidentiels des habitants déjà installés

Conscient de ses enjeux, la municipalité souhaite favoriser la création de logements à prix abordable pour permettre l'accession à la propriété des jeunes ménages et des résidents permanents en vue de leur établissement en résidence principale.

La commune consent donc, à ce titre, et pour une partie des lots, à procéder à la détermination d'un prix de vente des terrains inférieur au prix du marché et/ou au prix de revient de l'opération, en contrepartie duquel des conditions sont définies en cohérence avec les objectifs visés pour sélectionner les acquéreurs potentiels. Ces lots sont réservés aux primo-accédants.

Les autres lots sont attribués selon l'ordre d'arrivée.

I. Champ d'application du présent règlement

Par délibération-cadre n°2021-94, le conseil municipal du 9 décembre 2021 a validé le principe d'un règlement définissant les règles générales applicables pour l'attribution de lots à bâtir en faveur des primo-accédants, propriétaires de petits logements et résidents permanents sur des terrains communaux.

Le présent règlement adopté par délibération n°2023-80 du conseil municipal du 06/07/2023 vient préciser les dispositions particulières applicables pour l'opération du lotissement des Hortensias de 26 lots, sis rue Yvonne Jegaden et chemin des Hortensias à Plougasnou.

II. Charges et conditions de vente communes aux lots libres en résidence principale et aux lots réservés aux primo-accédants

CRITÈRES DONT LES DOSSIERS SONT IRRECEVABLES

- Bien non destiné à la résidence principale du candidat (*résidence secondaire, bien à la location, bureau, local...*)
- Candidatures présentées par des professionnels de l'immobilier (*promoteurs, gestionnaires de biens...*)

1.1.1– DROITS ET OBLIGATIONS DES ACQUEREURS

Le but du présent règlement d'attribution est de fixer les droits et obligations des acquéreurs des lots de terrain à bâtir compris dans le lotissement.

Le présent règlement sera opposable à tous les acquéreurs, héritiers, ayants-droits ou concessionnaires à quelque titre que ce soit.

Chaque acquéreur aura le droit d'en faire assurer le respect dans l'ensemble du lotissement.

Un exemplaire du présent règlement sera annexé à l'acte de vente de chaque lot et dans tout acte successif.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux sans que, jamais et sous aucun prétexte, le lotisseur en tant que tel ne puisse être mis en cause.

1.1.2– BUT DE L'ACQUISITION

La Commune entend favoriser l'acquisition de résidences principales.

Seules les personnes physiques souhaitant construire leur résidence principale seront admissibles.

Ne seront pas recevables les candidatures pour établir une résidence secondaire, un bien à la location saisonnière, des bureaux ou un local, ni celles présentées par les professionnels de l'immobilier.

Un seul et même acquéreur ne pourra acheter plus d'un lot destiné à la construction de pavillon individuel.

1.1.3 – DELAIS DE CONSTRUCTION

Toute personne bénéficiant de l'attribution d'un lot, sera tenue de déposer sa demande de permis de construire dans le délai d'un an maximum à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Dans le cas où le délai ci-dessus ne serait pas respecté, un délai supplémentaire devra être sollicité.

Si ce délai supplémentaire est refusé par le Maire après avis de la Commission d'Urbanisme, le lot sera déclaré vacant et attribué à un autre ménage.

Cette opération se fera sans plus-value sur le prix d'acquisition du lot. L'acquéreur gardera à sa charge les frais annexes (études, ...)

1.1.4 – ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR

L'acquéreur prend l'engagement d'occuper ladite maison à usage de résidence principale pendant une durée d'au moins 10 ans à compter de la signature de l'acte authentique d'acquisition du terrain.

L'acquéreur ne pourra pas louer ladite maison à autrui, sauf dérogation exceptionnelle soumise à l'accord du Maire après avis de la Commission Urbanisme-Travaux.

Toute modification rend exigible l'indemnité due au titre de la clause pénale, sous réserve de la clause de sauvegarde ci-dessous désignée.

1.1.5 – SANCTIONS EN CAS DE NON-RESPECT

Toute mutation à titre onéreux dans le délai de 10 ans rend exigible l'indemnité due au titre de la clause pénale, sous réserve de la clause de sauvegarde ci-dessous désignée.

1.1.6 – DETERMINATION DE L'INDEMNITE DE LA CLAUSE DE SAUVEGARDE

Le montant de l'indemnité est fixé à 95 €/m² de la surface du lot.

Cette indemnité sera réduite de 10 % par année de détention, de sorte qu'il ne sera plus rien dû après 10 ans.

Dans le cas d'une cession d'une quote-part indivise, il sera dû la même quote-part de l'indemnité.

Il est précisé que si l'augmentation des prix du marché immobilier faisant apparaître l'indemnité prévue ci-dessus comme manifestement dérisoire, la Commune de Plougasnou se réserve le droit d'obtenir judiciairement une indemnité plus importante conformément à l'article 1152 alinéa 2 du Code Civil.

La somme, objet de la clause pénale, sera prélevée par le notaire chargé de la mutation et sera adressée par ce même notaire à la commune de Plougasnou suite à la signature de l'acte authentique de mutation.

1.1.7 – CLAUSE DE SAUVEGARDE

La clause pénale ne trouvera pas à s'appliquer :

- Dès lors que l'acquéreur qui revend dans le délai de 10 ans démontre qu'il ne réalise pas de plus-value. Etant précisé que l'existence d'une plus-value sera déterminée en application des règles fiscales relatives à l'imposition des plus-values des particuliers - Etant également ici précisé que l'acquéreur ne pourra pas invoquer l'exonération d'imposition des plus-values en matière de résidence principale.
- En cas de mutation à titre gratuit (donation, succession, legs).

Nota : La commune se réserve le droit de déroger aux articles 1.1.5, 1.1.6 et 1.1.7 dans les cas suivants :

- Divorce, Séparation, etc...
- Décès

- Mutation professionnelle
- Non remboursement des emprunts

1.1.8 – DIVISION – RE-DIVISION - NOMBRE DE LOGEMENTS

Le lotissement est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation principale.
La réunion de plusieurs lots en un seul est interdite.

Dans le cas de plusieurs logements sur le même lot, ceux-ci devront obligatoirement se trouver dans le même volume de construction et devront avoir pour seule destination de l'habitation à l'année. Tout projet de construction comprenant plusieurs logements devra faire l'objet d'un accord du Maire après avis de la Commission d'Urbanisme-Travaux.

1.1.9 – PROPRIETE DES VOIES ET EQUIPEMENTS COMMUNS

Les parcelles et équipements à usage commun seront la propriété de la commune de Plougasnou qui en assurera la conservation, la gestion et l'entretien.

1.1.10 – GARANTIES

Les terrains seront vendus comme terrains à bâtir avec toutes les garanties de droit que comporte cette définition.

Les acquéreurs seront tenus de prendre les lots à eux vendus dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

Le lotisseur ne sera tenu à aucune garantie soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence de vices apparents ou même cachés, de communautés ou de mitoyennetés.

Par contre, la contenance de chaque lot, telle qu'elle sera indiquée après piquetage et bornage par les soins de la société A&T OUEST de Morlaix, inscrite à l'ordre des Géomètres Experts sous le numéro 04761, sera garantie aux acquéreurs. Ceux-ci auront un délai d'un mois à compter de la signature de l'acte d'acquisition pour la faire vérifier, à leurs frais. Passé ce délai, ils seront déchus de tout droit de réclamation.

1.1.11 – SERVITUDES GENERALES ET PARTICULIERES

Tout acquéreur déclare bien connaître le lot à lui vendu pour l'avoir visité sur place.

Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes éventuelles frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.

Ils jouiront de même et sans soulte de toutes les servitudes actives qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

1.1.12 – SERVITUDES D'URBANISME

Les acquéreurs des lots seront tenus de se conformer aux règlements en vigueur, notamment aux règlements municipaux et aux prescriptions du règlement du lotissement définissant en particulier les règles :

- d'implantation,
- de volume,
- d'aspect des constructions,
- d'implantation et aspect des clôtures
- des obligations d'Autorisation d'Occupation du Sol (Permis de Construire, Déclaration Préalable, Permis d'Aménager...)

Les acquéreurs ne pourront s'opposer au développement de l'urbanisation en périphérie, ainsi qu'au passage des véhicules vers des nouvelles zones d'habitation.

1.1.13 – PROPRIETE - JOUISSANCE

Les acquéreurs seront propriétaires des lots par eux acquis à compter du jour de la vente qui sera consentie. L'entrée en jouissance sera fixée lors de chaque vente.

1.1.14 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels les lots à eux vendus donneront lieu, à compter du jour de la signature de l'acte de vente.

1.1.15 – PLANS

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par un Géomètre-Expert inscrit au tableau de l'Ordre des Géomètres Experts, et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira les limites de lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

1.1.16 – SOLIDARITE

Si plusieurs personnes se rendent acquéreurs conjointement d'un lot, il y aura solidarité entre elles et les droits et actions tant personnels que réels seront indivisibles à leur égard comme à l'égard de leurs héritiers et représentants.

La même solidarité et indivisibilité existera entre les acquéreurs et tous commandés qu'ils se seraient substitués

II. Dispositions propres aux lots libres en résidence principale

La Commune de Plougasnou ouvre à la vente 21 lots à bâtir en accession libre, libres de constructeur au prix du 95 €/m² au sein du lotissement Les Hortensias autorisé suivant le Permis d'Aménager n° 029 188 22 00002 en date du 18 mai 2022.

Il s'agit des lots 1, 2, 3, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25 et 26.



PRIX DE VENTE

N° du lot	Références cadastrales	Surface en m ²	Prix du lot HT	Montant TVA	Prix du lot TTC
1	CA 96	485	42 465,14 €	3 609,86 €	46 075,00 €
2	CA 97	424	37 124,17 €	3 155,83 €	40 280,00 €
3	CA 98	445	38 962,86 €	3 312,14 €	42 275,00 €
5	CA 100	431	37 737,06 €	3 207,94 €	40 945,00 €
8	CA 103	438	38 349,96 €	3 260,04 €	41 610,00 €
9	CA 104	470	41 151,79 €	3 498,21 €	44 650,00 €
10	CA 105	449	39 313,09 €	3 341,91 €	42 655,00 €
11	CA 106	426	37 299,28 €	3 170,72 €	40 470,00 €
12	CA 107	709	62 077,91 €	5 277,09 €	67 355,00 €
13	CA 108	628	54 985,79 €	4 674,21 €	59 660,00 €
14	CA 109	644	56 386,70 €	4 793,30 €	61 180,00 €
16	CA 111	742	64 967,29 €	5 522,71 €	70 490,00 €
17	CA 112	472	41 326,90 €	3 513,10 €	44 840,00 €
18	CA 113	485	42 465,14 €	3 609,86 €	46 075,00 €
19	CA 114	492	43 078,04 €	3 661,96 €	46 740,00 €
20	CA 115	497	43 515,83 €	3 699,17 €	47 215,00 €
22	CA 117	667	58 400,51 €	4 964,49 €	63 365,00 €
23	CA 118	665	58 225,40 €	4 949,60 €	63 175,00 €
24	CA 119	602	52 709,31 €	4 480,69 €	57 190,00 €
25	CA 120	541	47 368,33 €	4 026,67 €	51 395,00 €
26	CA 121	495	43 340,71 €	3 684,29 €	47 025,00 €

Le montant de l'indemnité de la clause de sauvegarde est fixé à 95 €/m² de la surface du lot

Les prix comprennent :

- Le bornage de la parcelle et le plan de vente
- Les branchements suivants en limite de propriété :
 - o Eau potable
 - o Eaux pluviales
 - o Eaux usées
 - o Electricité
 - o Téléphone

Les prix ne comprennent pas :

- Le raccordement des réseaux de la limite de propriété à la maison
- Les différents abonnements (eau, électricité...)
- Les frais d'actes notariés
- La PFAC (Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif)
- La TA (Taxe d'Aménagement) qui est liée au permis de construire

2.1. Commercialisation : publicité, modalités de réservation et d'acquisition

2.1.1 - PUBLICITE DE LA COMMERCIALISATION

La commercialisation de l'ensemble des lots dont les 21 lots libres en résidence principale sera annoncée à la population par la diffusion d'un article dédié dans les supports d'information municipaux, dans la presse locale et sur le site internet de la Commune de Plougasnou.

Un dossier de pré-réservation papier sera alors disponible au retrait en mairie de Plougasnou. Aucune transmission du dossier par voie électronique ne sera possible.

2.1.2 – MODALITES DE RESERVATION ET D'ACQUISITION

- Modalités de réservation :

A compter de la parution dans les supports d'information municipaux, les candidats intéressés par l'acquisition d'un des 21 lots libres en résidence principale pourront venir retirer un formulaire de pré-réservation au service Urbanisme de la mairie.

Ce dossier devra être retourné complété en mairie dans les plus brefs délais, les lots étant réservés par ordre d'arrivée.

- Modalités d'acquisition :

Après dépôt en mairie du formulaire de pré-réservation complété dans son intégralité, un courrier du Maire confirmant la réservation du lot sera adressé au demandeur, sous réserve de la disponibilité de l'option du lot choisi.

Un formulaire attestant de la réservation définitive du lot par le demandeur sera joint à ce courrier et devra être retourné en mairie dans un délai de 8 jours à réception du courrier précité.

L'attestation de réservation de lot sera adressée en mairie ou par lettre recommandée avec accusé réception à l'adresse suivante :

*Mairie de Plougasnou
14 rue François Charles
29630 PLOUGASNOU*

Pour rappel, les attributions de lots seront effectuées par ordre d'arrivée.

2.5 Cession des lots

Le futur acquéreur devra solliciter dans les meilleurs délais une date de signature de compromis de vente auprès du notaire mandaté par la Commune, Maître BERROU-GORIOUX :

*Office notarial BERROU-GORIOUX
22 rue François Charles
29630 PLOUGASNOU*

En application de l'article L.442-8 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.

Le candidat attributaire sera tenu de respecter les délais d'exécution prévus au chapitre II point 1.1.3 « Délais de construction » page 3, pour la mise en œuvre de son projet.

Le paiement s'effectuera par versement du prix à la signature de l'acte de vente authentique.

PRIX DE VENTE

N° du lot	Références cadastrales	Surface en m ²	Prix du lot HT	Montant TVA	Prix du lot TTC
4	CA 99	426	24 874,28 €	685,72 €	25 560,00 €
7	CA 102	416	24 290,38 €	669,62 €	24 960,00 €
15	CA 110	580	33 866,39 €	933,61 €	34 800,00 €
21	CA 116	541	31 589,17 €	870,83 €	32 460,00 €
27	CA 122	513	29 954,24 €	825,76 €	30 780,00 €

Le montant de l'indemnité de la clause de sauvegarde est fixé à 95 €/m² de la surface du lot

Les prix comprennent :

- Le bornage de la parcelle et le plan de vente
- Les branchements suivants en limite de propriété :
 - o Eau potable
 - o Eaux pluviales
 - o Eaux usées
 - o Electricité
 - o Téléphone

Les prix ne comprennent pas :

- Le raccordement des réseaux de la limite de propriété à la maison
- Les différents abonnements (eau, électricité...)
- Les frais d'actes notariés
- La PFAC (Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif)
- La TA (Taxe d'Aménagement) qui est liée au permis de construire

3.1. Dossier de candidature : Communication, constitution et instruction pour les lots réservés aux primo-accédants

3.1.1 - PUBLICITE DE LA PROCEDURE ET RETRAIT DU DOSSIER DE CANDIDATURE

La commercialisation de l'ensemble des lots dont les 5 lots en accession primo-accédant sera annoncée à la population communale par la diffusion d'un article dédié dans les supports d'information municipaux, dans la presse locale et sur le site internet de la Commune de Plougasnou.

Un dossier de candidature papier sera alors disponible au retrait en mairie de Plougasnou (aucun retrait numérique du dossier ne sera possible).

3.1.2 - DEPOT DE CANDIDATURE, MODALITES, DELAIS

A compter de la parution dans les supports d'information municipaux, les candidats intéressés pour acquérir un des 5 lots disposent d'un délai de 8 semaines pour transmettre en mairie leur dossier complet.

Les dossiers de candidature devront être adressés en mairie sous pli cacheté contre remise d'un accusé de réception avec la date et l'heure ou 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, annexés au présent règlement d'attribution, disponibles également sur le site internet de la Commune :

- Un courrier motivant la candidature,
- Le formulaire « dossier de candidature » complété,
- L'engagement de respecter le règlement du lotissement,
- Le formulaire « Fiche d'instruction » complété préalablement par l'ADIL du Finistère
- L'engagement de respecter le présent règlement d'attribution, les clauses anti-spéculatives et l'attestation de véracité des informations transmises (cf cases à cocher dans le formulaire d'inscription),
- L'ensemble des pièces demandées dans le formulaire « dossier de candidature ».

3.1.3 - CO-INSTRUCTION DU DOSSIER PAR LA COMMUNE DE PLOUGASNOU ET L'ADIL 29

Afin de renforcer le caractère objectif du dispositif, le dossier de candidature sera co-instruit par la commune de Plougasnou et l'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Finistère (ADIL 29).

Prise de rendez-vous avec un(e) conseiller(e) juriste

L'ADIL du Finistère, membre du réseau ANIL/ADIL, est un organisme agréé par le Ministère du Logement.

L'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement existe dans le Finistère depuis 1991. Elle délivre des informations et des conseils neutres, gratuits, sur tous les thèmes du logement et de l'habitat.

De cette manière, le ménage candidat devra, suite au retrait du dossier de candidature, prendre rendez-vous avec un conseiller juriste de l'ADIL 29 (avec les documents nécessaires (1)) sur l'une des permanences assurées par l'ADIL 29 sur le territoire de Morlaix Communauté (2) ou sur une autre permanence assurée sur le département (voir www.adil29.org). Ce rendez-vous permettra d'estimer la capacité du ménage à financer son projet. Le conseiller juriste procédera à une étude de financement permettant, en fonction de l'état d'avancement du projet, d'estimer une enveloppe globale ou d'approfondir des points en liens avec le projet d'acquisition.

L'avis donné par l'ADIL 29 figurera sur le document d'instruction à intégrer dans le dossier de candidature lors du dépôt en mairie.

(1) le ménage devra se munir des pièces listées page 13 de ce document.

(2) Permanences uniquement sur rendez-vous :

1^{er} mardi du mois en alternance		
Mardi 3 octobre	14h-18h	Espace Imagine TAULÉ
Mardi 7 novembre	14h-18h	Mairie de PLEYBER-CHRIST
Mardi 5 décembre	13h45-15h30 15h45-17h30	Mairie de LANMEUR Mairie de PLOUIGNEAU
2ème et 5ème mardi du mois	9h-12h et de 14h-18h	Morlaix Communauté Manufacture des Tabacs MORLAIX
3ème et 4ème mardi du mois	14h-18h	Morlaix Communauté Manufacture des Tabacs MORLAIX
Prise de rendez-vous Par téléphone au 02 98 46 37 38 ou en ligne https://adil29.rdv.date		

3.1.4 – INSTRUCTION PAR LA COMMUNE DE PLOUGASNOU

L'attribution des lots sera étudiée en commission « Urbanisme et Travaux ».


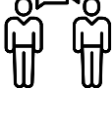




Les dossiers seront vérifiés et instruits par les agents du service « Urbanisme » en amont de la commission.

La commission « urbanisme et travaux » pourra rejeter tout dossier en cas de non-respect de modalités ou de difficultés pour analyser la candidature : absence de pièces, informations erronées, ...

Tout dossier incomplet sera rejeté.

Les dossiers recevables seront étudiés au regard des critères définis point 3.3 « Critères d'attribution pour les lots en accession primo-accédants » (pages 16 et 17) et de l'avis émis par l'ADIL du Finistère.

3.2. Récapitulatif de la procédure de constitution du dossier et d'attribution des lots réservés aux primo-accédants

<p>①</p> 	<p>Retrait du dossier de candidature papier en mairie</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Retrait uniquement sur place en mairie (<i>aucune transmission de dossier par voie numérique</i>)
<p>②</p> 	<p>Consultation sur RDV d'un conseiller juriste de l'ADIL du Finistère</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Ce RDV a pour but, en fonction de l'état d'avancement du projet d'analyser la soutenabilité financière du projet d'acquisition du ménage▪ Le ménage doit se munir des pièces suivantes :<ul style="list-style-type: none">▪ de son avis d'imposition ou avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu 2021 sur les revenus de 2020▪ de ses trois derniers bulletins de salaire ou autre justificatif de revenus pour les non-salariés.▪ de l'estimatif du coût de la construction (si le ménage a déjà pris contact avec un professionnel du bâtiment).
<p>③</p> 	<p>Dépôt du dossier de candidature complet en mairie</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Dépôt du dossier de candidature sous 8 semaines à compter de la parution dans les supports d'information municipaux
<p>④</p> 	<p>Pré-instruction du dossier par le service urbanisme de la commune</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Les dossiers seront vérifiés et instruits par le service « Urbanisme » en amont de la commission.
<p>⑤</p> 	<p>Étude et validation de l'attribution des lots en commission « Urbanisme et Travaux »</p> <p>La commission est composée du Maire, de l'Adjoint à l'urbanisme et aux travaux et de conseillers municipaux</p>
<p>⑥</p> 	<p>Communication des résultats aux ménages candidats par courrier</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Les noms des acquéreurs seront connus dans un délai de 2 mois maximum à compter de la fin du délai de dépôts des candidatures

3.3. Critères d'attribution pour les lots réservés aux primo-accédants

La commune entend favoriser l'acquisition de résidence principale. Seules les personnes physiques souhaitant construire une résidence principale d'un seul logement seront admissibles.

La commune définit prioritairement des critères pour établir un ordre de classement et choisir les candidats à l'acquisition des lots proposés à la vente. Chaque critère est pondéré selon une grille d'indicateurs qui permet de déterminer un nombre de points par critère. Les candidats sont classés par ordre décroissant du nombre de points obtenus. En cas d'égalité, les demandes seront traitées par ordre d'arrivée.

Les critères et indicateurs sont définis comme suit :

CRITÈRE 1 ACQUISITION D'UNE RÉSIDENCE PRINCIPALE POUR PRIMO-ACCÉDANTS OU PROPRIÉTAIRES DE PETITS LOGEMENTS (T1,T2)	
La personne ou le couple n'a jamais été propriétaire d'un logement	50 pts
La personne ou le couple a le statut de primo-accédant au sens de l'article 244 quater J du Code Général des Impôts	40 pts
La personne ou l'un des 2 conjoints du couple est propriétaire d'un petit logement	30 pts
La personne ou l'un des 2 conjoints du couple est propriétaire d'un bien	10 pts

CRITÈRE 2 ACQUISITION POUR LES JEUNES FAMILLES OU PRIMO-ACCÉDANTS (en ménage avec enfants)	
Couple ou personne seule avec 2 enfants ou plus	60 pts
Couple ou personne seule avec 1 enfant	50 pts
Couple sans enfant	30 pts
Si la personne seule ou l'un des conjoints du ménage, ou un enfant majeur vivant au foyer, titulaire de l'Allocation Adulte Handicapée avec un taux d'invalidité de 80 %	+5 pts

CRITÈRE 3 ACQUISITION PAR DES MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES OU AUX OPPORTUNITÉS PERSONNELLES INSUFFISANTE	
Personne seule ou couple dont le niveau de ressources ne dépasse pas celui fixé pour l'octroi d'un prêt à taux zéro (PTZ) (1)	30 pts
Personne seule ou couple dont le niveau de ressources ne dépasse pas 120 % des plafonds de ressource du prêt à taux zéro (PTZ)	10 pts

CRITÈRE 4

ACQUISITION PAR DES PERSONNES DISPOSANT D'UN LIEN AVEC LA COMMUNE (2)

Résidant ou travaillant depuis au moins 2 ans sur la commune de Plougasnou	40 pts
Résidant ou travaillant depuis moins de 2 ans sur la commune de Plougasnou	30 pts
Résidant ou travaillant depuis au moins 2 ans en 1ère ou 2ème couronne (2)	20 pts
Lien générationnel avec un ou des habitants de la commune (2)	20 pts

(1) Plafonds de ressources du prêt à taux zéro

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Revenus plafonds du PTZ* (zone C)	120 % des revenus plafonds du PTZ
1	24.000 €	28.800 €
2	33.600 €	40.320 €
3	40.800 €	48.960 €
4	48.000 €	57.600 €
5	55.200 €	66.240 €
6	62.400 €	74.880 €
7	69.600 €	83.520 €
8 et plus	76.800 €	92.160 €

* 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 pour une offre de prêt émise en 2022).

(2) Liens avec la commune

- Le ménage réside ou travaille en 1ère et/ou 2ème couronne (cf. liste des communes en annexe)
- Le ménage dispose d'un lien inter générationnel avec une personne installée sur la commune : enfant, parent, grand-parent

3.4 Décision finale

Les noms des acquéreurs retenus seront connus dans un délai de 2 mois maximum à compter de la fin du délai de dépôts des candidatures.

En cas de nombre de points identiques pour plusieurs dossiers, la commission départage et hiérarchise les candidatures en fonction des motivations des candidats.

En cas de désistement, ou d'incapacité financière d'un candidat, les lots seront proposés aux candidats suivants par ordre d'arrivée des dossiers.

3.5 Cession des lots

A l'issue de la procédure d'attribution, l'ensemble des éléments sera transmis au notaire mandaté par la Commune :

*Office notarial BERROU-GORIOUX
22 rue François Charles
29630 PLOUGASNOU*

En application de l'article L.442-8 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.

Le candidat attributaire sera tenu de respecter les délais d'exécution prévus au chapitre ci-dessous « conditions relatives à la vente » pour la mise en œuvre de son projet.

Le paiement s'effectuera par versement du prix à la signature de l'acte de vente authentique.

IV. Conditions particulières

4.1 Règlement du lotissement

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

Les candidats s'engagent à ne construire qu'un logement par lot, la subdivision de 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.

4.2 Délai de construction

Les candidats s'engagent à déposer leur demande de permis de construire dans un délai de 1 an maximum à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.

4.3 Clauses anti-spéculatives

Chaque candidat ne peut postuler qu'à l'acquisition d'un seul lot.

Pour éviter toute spéculation contraire aux objectifs de l'opération, la commune décide 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.
- 3) **Dérogation au principe d'inaliénabilité** : il pourra être dérogé à la clause 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, consentant un effort financier dans cette opération, souhaite que les objectifs ne soient pas remis en cause en cas de vente pour force majeure selon la clause 3). Dans ce cas, l'attributaire du lot consent à proposer son bien à la commune en cas de vente anticipée afin qu'elle puisse se porter acquéreuse si elle le juge opportun.
- 5) **Sanction cas de non-respect** :
 - a) Toute mutation à titre onéreux dans le délai de 10 ans rend exigible une indemnité due au titre de la clause pénale sous réserve de la clause 3) et de la démonstration qu'il n'est pas réalisé de plus-value (étant précisé que l'existence d'une plus-value sera déterminée en application des règles fiscales relatives à l'imposition des plus-values des particuliers – étant également ici précisé que l'acquéreur ne pourra pas invoquer l'exonération d'imposition des plus-values en matière de résidence principale)
 - b) Le montant de l'indemnité due au titre de la clause pénale est fixé à 95 € du m² de la surface du lot. L'indemnité sera réduite de 10 % par année de détention de sorte qu'il ne sera plus rien dû après 10 ans. Dans le cas d'une quote-part indivise, il sera dû la même quote-part de l'indemnité. La somme, objet de la clause pénale, sera prélevée par le notaire chargé de la mutation et sera adressée par ce même notaire à la commune de Plougasnou suite à la signature de l'acte authentique de mutation

4.4 Règlement d'attribution

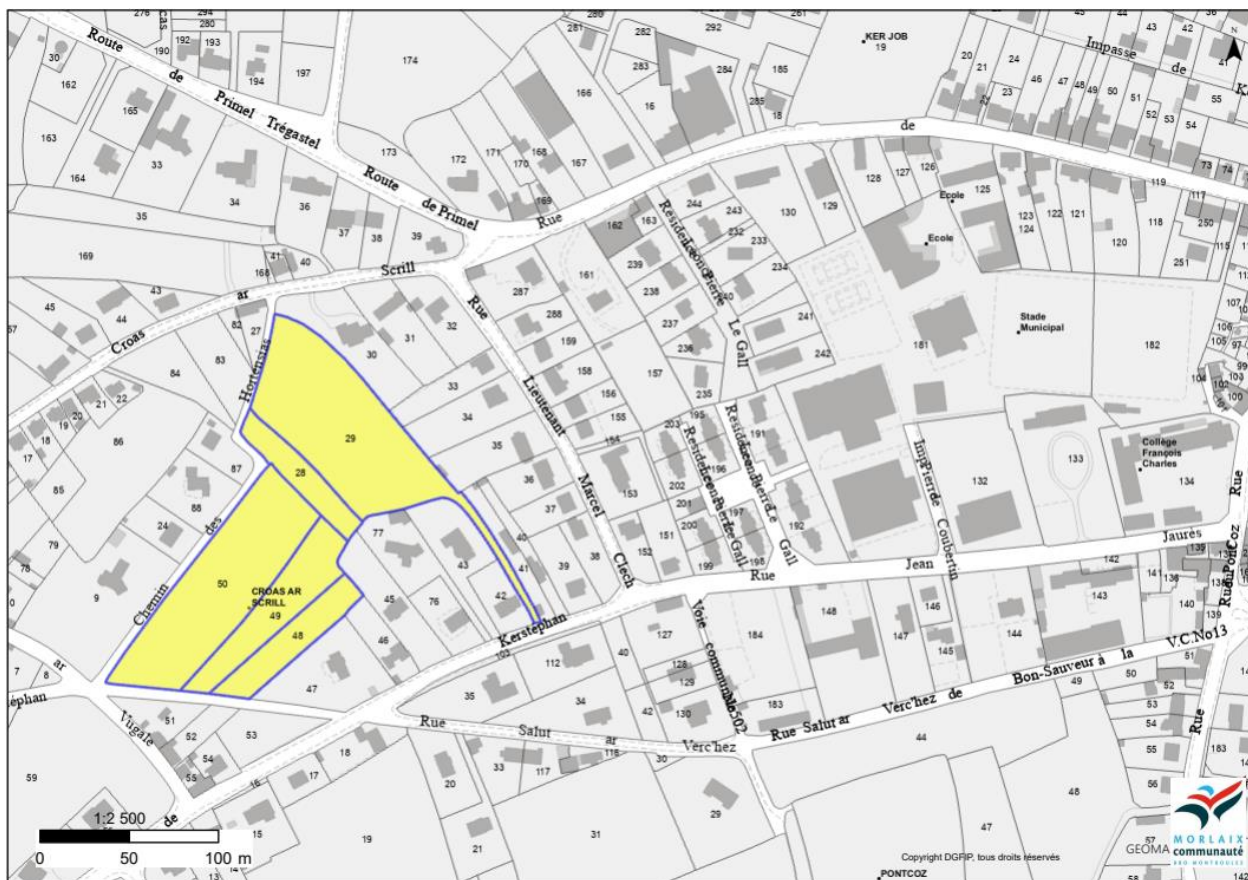
Les candidats devront attester avoir pris connaissance de l'ensemble des modalités du présent règlement d'attribution et attester sur l'honneur de leur engagement à en respecter le contenu.

4.5 Engagements de la commune

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

V. Annexes

5.1 Plan de situation



5.2 Plan de composition

5.3 Liste des communes de 1^{ère} et 2^{ème} couronnes

Communes de la 1^{ère} couronne :

Garlan, Guimaëc, Lanmeur, Locquirec, Plouégat-Guérand, Plouezoc'h, Saint-Jean-du-Doigt

Communes de la 2^{ème} couronne :

Botsorhel, Carantec, Le Cloître-Saint-Thégonnec, Guerlesquin, Henvic, Lannéanou, Locquéolé, Morlaix, Pleyber-Christ, Plouégat-Moysan, Plougonven, Plouigneau, Plounéour-Ménez, Plourin-lès-Morlaix, Saint-Martin-des-Champs, Sainte-Sève, Saint-Thégonnec Loc-Eguiner, Taulé