



LOTISSEMENT « LES BALLASTIERES »

LE FENOUIILLER

REGLEMENT DE COMMERCIALISATION ET D'ATTRIBUTION DES LOTS



PREAMBULE

Du fait de sa situation géographique et de la forte demande sur son territoire, la commune du Fenouiller fait face à une tension immobilière marquée par une augmentation du coût des terrains à bâtir et des logements. Les dernières cessions constatées dans le cadre de terrain à bâtir situé dans le Bourg font ressortir des prix de vente d'environ 350 €/m² pour les parcelles de 370 à 400 m² non viabilisées.

Ainsi, dans le cadre de la mise en œuvre des orientations telles que définies dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), la commune du Fenouiller a décidé d'aménager le lotissement « Les Ballastières » desservi par la rue de la Pierre Bleue.

L'un des objectifs de cette opération est, d'une part, de favoriser l'accèsion à la propriété des ménages primo-accédants, notamment, les familles et jeunes ménages, d'autre part, de développer des logements de type résidences principales au sein du lotissement.

Le permis d'aménager n° 085 088 22 C 0001 en date du 22 août 2022 a permis une division foncière d'un ilot et de huit lots :

- 7 lots libres (n°1 à 7) qui seront attribués prioritairement à de jeunes foyers primo-accédants à des prix abordables afin d'y réaliser une maison individuelle à usage exclusif de résidence principale.
- 1 lot et 1 ilot qui seront cédés à un bailleur pour la construction d'un logement en accession sociale à la propriété réservé à un primo-accédant (lot n°8) de 3 logements locatifs sociaux (ilot 9)

Le Conseil Municipal par délibération n°2023-050 en date du 26 juin 2023 a décidé de fixer le prix de vente de ces terrains à **175,00 €/m²** pour aider les ménages répondant à ces objectifs et de mettre en place des critères de sélection des candidats acquéreurs pour la commercialisation des 7 lots libres de ce lotissement.

Dans le respect de ces objectifs et afin d'éviter toute spéculation immobilière contraire à l'esprit de l'opération, la commune a décidé d'établir des clauses anti-spéculatives qui sont indiquées dans le présent document. Ces clauses seront intégrées dans le Cahier des Charges de Cessions des Terrains afin d'être reprises dans chaque compromis de vente puis dans l'acte notarié.

Afin d'assurer la transparence et l'équité dans le choix des acquéreurs, la commune a décidé de confier, d'une part, une mission à Vendée Expansion – SPL qui, en qualité d'assistant au maître d'ouvrage, assurera le suivi de dépôt des candidatures et la notation de chaque candidat par rapport aux critères d'attribution, et d'autre part, une mission à l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement) qui se chargera d'analyser les dossiers de candidature et recevra les candidats afin :

- de réaliser un plan de financement du projet pour, dans la mesure du possible, éviter à un candidat retenu un refus de prêt après signature du compromis de vente
- de les informer sur les aspects juridiques d'une accession et les différentes démarches qui y sont liées.

Le plan de financement du projet permettra d'apprécier la capacité financière du candidat à réaliser son projet pour finalisation du classement avant attribution par l'autorité territoriale.

À la suite d'un 1^{er} appel à candidature qui s'est achevé le 15 septembre 2023, 5 des 7 lots libres ont été attribués et font l'objet d'un compromis de vente.

Afin d'attribuer les 2 lots restant disponibles (lots 3 et 5), l'autorité territoriale a décidé de relancer un nouvel appel à candidature sur les mêmes bases de règlement que celui du 1^{er} appel à candidature. Ce règlement approuvé par le Conseil Municipal et par délibération n°2023-050 en date du 26 juin 2023, a pour objet d'indiquer à tous les candidats :

- I- Les dispositions générales relatives à l'opération de commercialisation des lots ;
- II- Les dispositions particulières applicables aux lots
- III- Les dispositions applicables après attribution des lots

Après attribution des lots par l'autorité compétente, l'Agence de Services aux Collectivités Locales de Vendée assurera l'envoi puis le suivi de la signature des compromis de vente jusqu'à la signature des actes notariés.

Après signature des compromis de Vente, l'ADIL établira les dossiers des candidats retenus pour leur permettre l'attribution de l'aide forfaitaire versée par Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération au titre de l'acquisition du terrain (*Voir fiche votre passeport pour une accession Durable du Pays de Saint Gilles croix de Vie Agglomération jointe*)

I- DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A L'OPERATION DE COMMERCIALISATION DES LOTS

ARTICLE 1 : OBJET DE L'OPERATION

La présente opération a pour objet, suite au 1^{er} appel à candidature qui s'est achevé le 15 septembre 2023, la commercialisation des deux lots libres disponibles (Lot 3 et 5) au sein du lotissement « Les Ballastières » desservi par la rue de la Pierre Bleue - commune du Fenouiller

ARTICLE 2 : MODALITES DE DEPÔT ET D'ANALYSE DES CANDIDATURES

2.1 Informations des candidats sur le lancement de la commercialisation – appel à candidatures :

Conformément à l'article du journal municipal « La Vie Fénelétaine » de juin 2023 présentant le lotissement « Les Ballastières », son état d'avancement et les informations relatives à la commercialisation des lots libres, un article avec un lien permettant de retirer un dossier de candidature sera mis en ligne sur le site internet de la commune.

Ce dossier de candidature sera constitué :

- du présent règlement ;
- du formulaire « Acte de candidature – Déclaration d'intention d'acquérir »
- de la grille de prix de vente des lots n°3 et 5 avec surface cessible et superficie de plancher autorisée
- Du dossier de permis d'aménager contenant notamment le plan de composition ainsi que le règlement applicable dans le lotissement « Les Ballastières » ;
- Du cahier des charges de cessions des terrains précisant les engagements de l'aménageur et ceux des acquéreurs (délais de construction, entretien des parcelles, clauses anti-spéculatives, ...) ;
- De la fiche « Votre passeport pour une accession durable » subvention du Pays de Saint Croix de Vie Agglomération

Tous les renseignements complémentaires éventuels relatifs à cet appel à candidature seront à effectuer auprès de Madame Cécile Grimaud - Vendée Expansion – SPL domicilié au siège de Vendée Expansion 33 rue de l'Atlantique CS 80206 85005 La ROCHE sur YON Cedex ligne directe 02.51.44.99.35 - Mail : c.grimaud@vendee-expansion.fr

2.2 Dépôt des candidatures :

Les candidats remettront un dossier comportant l'ensemble des éléments demandés relatifs à la candidature dans les conditions prévues par le présent règlement. Les candidatures seront analysées au travers de l'ensemble de ces documents.

Les dossiers de candidature devront être transmis au plus tard le mercredi 31 janvier 2024 à 17h00 :

- par messagerie électronique à l'Agence de services aux collectivités locales de Vendée à l'adresse suivante : c.grimaud@vendee-expansion.fr.

Ou

- sous pli cacheté contre remise d'un récépissé avec la date et l'heure à l'accueil de l'Agence de service aux collectivités locales de Vendée à l'adresse ci-dessous :

Vendée Expansion - SPL- 33 rue de l'Atlantique -CS 80206 85005 La ROCHE sur YON Cedex
Heures d'ouverture de Vendée Expansion : du lundi au vendredi (hors jours fériés) de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h15. Fermeture exceptionnelle de l'accueil du 26 au 29 décembre 2023 (Rond-Point de l'Atlantique, sortie Crédit Agricole. Serrer à droite. Vendée expansion se situe un peu plus loin sur la gauche).

Aucune demande adressée par courrier ne sera recevable, ceci afin d'éviter tout litige sur les jours ou heures de dépôt.

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

- Le formulaire « Acte de candidature – Déclaration d'intention d'acquérir » complété et signé ;
- Les différentes pièces ou documents demandés dans le formulaire « Acte de candidature – Déclaration d'intention d'acquérir ».

Les dossiers de candidatures seront classés dans leur ordre d'arrivée ou de réception par mail.

2.3 Analyse des candidatures :

Les candidatures seront ouvertes par les services de l'Agence de Services aux collectivités locales de Vendée.

Les dossiers incomplets ou pour lesquels les informations ne permettraient pas d'analyser les candidatures seront rejetés.

Un tableau de classement sera établi par les services de Vendée Expansion sur la base de points affectés aux candidats sur la base de critères répondant aux objectifs fixés par la commune, étant précisé préalablement les informations suivantes :

- Le terme primo-accédant désigne toutes les personnes ou ménages personne qui réalisent un premier achat immobilier ou qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale durant les deux dernières années
- Le terme secundo-accédant désigne toutes les personnes ou ménages qui acquièrent un second logement. Dans le cas présent, pour candidater à l'attribution d'un lot, les acquéreurs s'engagent à faire de ce second logement leur résidence principale.
- Le terme Propriétaire-bailleur désigne un propriétaire qui met son bien en location
- Les conditions d'éligibilité au Prêt à taux zéro (PTZ) tiennent compte du nombre d'occupants du logement et des ressources du foyer en fonction de la zone de classement de la commune. En l'occurrence pour la commune du Fenouiller située en zone B2 les conditions et plafond de ressources 2022 sont les suivantes :

Nb de personnes	Plafond 2023	Plafond 2024
1	27 000 €	31 500 €
2	37 800 €	47 250 €
3	45 900 €	56 700 €
4	54 000 €	66 150 €
5	62 100 €	75 600 €

Les critères et les points affectés à ces différents critères sont établis comme suit :

Critère 1 - La nature de l'accédant	Points
Primo-accédant éligible au PTZ*	25
Primo-accédant non éligible au PTZ*	15
Secundo-accédant	10
Propriétaire-bailleur	5
Résident-secondaire	2

Critère 2 – La composition de la cellule familiale	Points
personne seule	2
couple sans enfant	5
Couple avec enfant(s)	10
Famille monoparentale	10

3 – Le lieu d'activité du (des) demandeurs	Points
sur la commune	2
sur une autre commune	1

4 – l'Age du candidat (ou Age Moyen pour les couples)	Points
Age (ou Age Moyen si couple) inférieur ou égal à 30 ans	15
Age (ou Age Moyen si couple) supérieur à 30 ans et inférieur ou égal à 50 ans	10
Age (ou Age Moyen si couple) supérieur à 50 ans	5

5 – le Lieu actuel de résidence du (des) demandeurs	Points
sur la commune	2
sur une autre commune	1

Pour les couples, les points relatifs aux critères 3 et 5 seront appliqués aux deux conjoints en fonction de leur situation respective :

- Exemples pour critère 3 : couple exerçant leurs activités sur la commune = 4 points, couple avec un des conjoints exerçant sur la commune et l'autre sur une autre commune =3 points ; ...
- Exemples pour le critère 5 : couple résidant sur la commune = 4 points, couple avec un des conjoints résidant sur la commune et l'autre sur une autre commune =3 points ; ...

L'ADILE recevra dans le cadre de rendez-vous personnalisé les candidats dont les dossiers sont complets.

A cet effet, des plages horaires seront proposées en mairie. A défaut, les ménages seront reçus sur la permanence à la communauté de communes ou au siège de L'ADIL situé à La Roche sur Yon.

ARTICLE 3 : MODALITES D'ATTRIBUTION DES LOTS 3 et 5

A l'issue de l'analyse des candidatures, Vendée Expansion – SPL et l'ADIL effectueront un classement des candidats établi en fonction du nombre de points obtenus sur la base des critères indiqués précédemment.

Les lots seront ensuite attribués sur la base de ce classement, sous réserve de confirmation de la capacité financière des candidats à réaliser leur projet.

En cas de nombre de points identiques pour plusieurs dossiers, le classement tiendra compte de la date et l'heure d'arrivée de la candidature.

Les lots seront attribués en fonction de ce classement et dans l'ordre des préférences de chaque acquéreur si le lot est encore disponible

En cas d'indisponibilité de ce lot, il se verra attribuer son 2eme choix. Le candidat disposera alors d'un délai de **deux (2) jours hors samedi, dimanche et jours fériés** pour apporter une réponse.

En cas de désistement ou d'absence de réponse dans le délai indiqué précédemment, le lot disponible sera proposé aux candidats suivants par ordre de classement.

II- DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX LOTS

ARTICLE 4 : CLAUSES ANTI-SPECULATIVES ET ENGAGEMENTS DES ACQUEREURS

4.1 Clause d'inaliénabilité

Compte tenu des objectifs fixés par la commune, l'acquisition d'une parcelle de ce lotissement communal à prix inférieur au prix du marché local, engage les candidats à accepter des clauses suivantes qui seront reprises dans le Cahier des Charges de Cession de Terrains en vue de son incorporation dans les futurs compromis de vente puis les actes de vente.

Le dispositif décliné ci-après dans le cadre d'une clause d'inaliénabilité du bien et d'une clause anti-spéculative consiste :

- à affecter l'acquisition du bien à la résidence principale de l'acquéreur
- Pendant une durée limitée à 7 ans à compter de la date de transmission de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la construction principale au service urbanisme de la collectivité, à autoriser la revente du bien, après obtention de l'agrément de la Commune en cas de force majeure (*éléments insurmontables, irrésistibles et extérieurs aux parties*) résultant de changements de situations familiale ou professionnelle ne permettant pas à l'acquéreur de se maintenir dans le logement (voir article 4.2 ci-après).
- En cas de revente du bien pendant le délai de 7 ans indiqué précédemment, à appliquer le cas échéant une plus-value sur la vente reversée à la commune

L'acquéreur initial ou ses ayants-droits s'engage(nt) à :

- Conserver le bien pendant une durée de sept (7) ans à compter de la date de transmission de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la construction principale au service urbanisme de la collectivité avant de pouvoir procéder à son aliénation sous quelque forme que ce soit, sauf dérogations précisées ci-dessous ;
- Occuper le logement à titre de résidence principale pendant sept (7) ans à compter de la date de transmission de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la construction principale au service urbanisme de la collectivité
- Déposer sa demande de permis de construire dans un délai maximum de Six (6) mois à compter de la signature du compromis de vente ;
- Entreprendre les travaux de construction dans un délai maximum de douze (12) mois à compter de la délivrance du permis de construire ; L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie à la transmission au service urbanisme de la commune de la déclaration d'ouverture de chantier ;
- Avoir réalisé la construction dans un délai maximum de trente-six mois (36) mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie à la transmission au service urbanisme de la commune de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux.

Pendant toute la durée des sept (7) ans visés ci-dessus, le propriétaire du bien s'engage à obtenir l'agrément de la commune du Fenouiller préalablement à toute mise en vente de ce dernier, en informant celle-ci par courrier recommandé avec accusé de réception. Le courrier mentionne notamment les modalités de la vente et justifie que le propriétaire se trouve dans l'un des cas mentionnés ci-dessous. Le propriétaire veillera à apporter à la collectivité l'ensemble des éléments et justificatifs permettant d'instruire la demande.

La commune disposera alors d'un délai d'un mois à compter de la réception de la demande complète pour donner son avis sur le projet de cession. Sans réponse à l'issue de ce délai, l'accord de la collectivité est réputé acquis. Tout refus devra être motivé.

4.2 Dérogations à l'interdiction d'aliéner :

L'acquéreur initial ou ses ayants-droits pourra procéder à l'aliénation du bien avant l'expiration de la période de sept (7) ans définis au point 4.1 ci-dessus :

lors de la survenance d'un cas de force majeure (*éléments insurmontables, irrésistibles et extérieurs aux parties*) résultant de changements de situations familiale ou professionnelle ne permettant pas à l'acquéreur de se maintenir dans le logement. Il s'agit notamment des cas suivants :

- Séparation ou divorce ;
- Décès du propriétaire, de son conjoint, ou de l'un de ses enfants ;
- Mutation professionnelle ou changement de travail, du propriétaire ou de son conjoint à plus de 30 kilomètres du domicile.
- Perte d'emploi, chômage de longue durée ou changement d'emploi, du propriétaire ou de son conjoint, entraînant la diminution des revenus du ménage et ne lui permettant plus d'assurer le remboursement de ses crédits ;
- Survenance d'une invalidité, du propriétaire, du conjoint (*ou d'un des occupants permanents du logement*), entraînant l'impossibilité d'occuper le logement ou entraînant la diminution importante des revenus du ménage.

Tout autre cas non prévu dans la présente liste sera soumis à l'appréciation du conseil municipal de la Commune du Fenouiller.

Si le prix de vente excède le prix d'acquisition initiale (terrain + construction + aménagement de l'immeuble), le propriétaire sera redevable à la mairie du Fenouiller d'une indemnité correspondant à 40% du montant de la plus-value la première année et dégressive de 5% par an jusqu'à la fin des 7 années indiquées à l'article 4.1 ci-dessus.

Cette plus-value sera calculée suivant l'exemple suivant :

• Coût d'acquisition du terrain :	60 000 €
• Coût de construction :	200 000 €
• Coût d'aménagement de l'immeuble :	40 000 €
• Coût total *:	300 000 €
• Revente dans la 1 ^{ère} année :	330 000 €
La plus-value sera donc de 330 000 € - 300 000 € :	30 000 €
L'indemnité sera de 30 000 € X 40% :	12 000 €

* Le coût total comprendra le prix d'acquisition initial augmenté du montant des frais d'acquisition et de prise de garantie éventuelle, du coût de la construction initiale et des éventuelles améliorations et aménagement complémentaires (clôtures, aménagement extérieurs, mobiliers fixes, ...) évalués au vu des factures fournies au jour de la cession. L'ensemble sera indexé afin de tenir compte de la variation de l'indice national du coût de la construction trimestriellement publié par l'INSEE.

L'officier ministériel chargé de la vente versera alors à la Commune le jour de l'acte authentique ladite indemnité.

1- Pacte de préférence

La commune du Fenouiller sera bénéficiaire d'un droit de préférence qui commencera à courir à compter de la réception du courrier recommandé avec accusé de réception mentionné à l'article 4.1 ci-dessus. Cette priorité sur la vente s'exercera moyennant le remboursement au vendeur du prix d'acquisition du terrain, majoré des frais d'acquisition, du coût de la construction et des éventuelles améliorations évaluées au vu des factures produites. Le tout sera réévalué en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction. (indice de base connu lors de la signature comparé à celui connu au jour de l'exercice du droit). La commune s'engage alors à répondre au propriétaire sous un mois à compter de la réception du courrier et de ses annexes. En cas de non-exercice de son droit de préférence par la Commune, l'acquéreur pourra céder son bien dans le respect des autres dispositions prévues dans la convention.

2- Extinction de la convention anti-spéculative

À l'issue d'une période de Sept (7) années entières et consécutives, à compter de la date de transmission de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la construction principale au service urbanisme de la collectivité, la clause « anti-spéculative » deviendra caduque et la mairie n'aura plus aucun droit de regard sur la revente du bien et la détermination du prix.

3- Transmission et reproduction

L'acquéreur s'oblige à respecter scrupuleusement les conditions énoncées ci-dessus dont il reconnaît avoir parfaite connaissance et accepte que ces clauses constituent un engagement déterminant du consentement des parties sans lesquelles elles n'auraient pas été contracté.

Il s'engage également à ce que ce même engagement soit repris par tout acquéreur ou tout ayant droit, lequel le fera lui-même accepter aux acquéreurs successifs, de sorte que ces clauses devront figurer dans tout acte de mutation à titre gratuit ou à titre onéreux, intervenant au cours des sept (7) années suivant la transmission de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la construction principale au service urbanisme de la collectivité. Ainsi, toute personne devenant nouvellement propriétaire du bien avant l'expiration du délai de sept ans suivant la transmission de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la construction principale au service urbanisme de la collectivité :

- Conserver le bien jusqu'à l'expiration du délai de sept ans à compter de la date de transmission de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la construction principale au service urbanisme de la collectivité, avant de pouvoir procéder à son aliénation sous quelque forme que ce soit ;
- Occuper le logement à titre de résidence principale jusqu'à l'expiration de ce délai ;
- Ne pas procéder à la revente de son bien avant l'expiration du délai de sept (7) ans à compter de la date de transmission de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la construction principale au service urbanisme de la collectivité sauf dans le cas des dérogations prévues à l'article 4.2 ci-dessus ;
- Respecter les dispositions dérogatoires relatives à la clause anti-spéculatives en cas de mise en vente anticipée du terrain.

L'acquéreur s'engage, en cas de vente anticipée du bien, à faire reproduire dans tout acte de mutation à titre gratuit ou à titre onéreux auprès des accédants les présentes dispositions dites anti-spéculatives, destinées à préserver la réalisation des objectifs d'intérêt général poursuivis par la mairie du Fenouiller, au cours des Sept (7) années suivant la date de transmission de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la construction principale au service urbanisme de la collectivité

III DISPOSITIONS APPLICABLES APRES ATTRIBUTION DES LOTS

ARTICLE 5 : SIGNATURE DE COMPROMIS DE VENTE ET DELAIS D'ENGAGEMENT APRES ATTRIBUTION D'UN LOT

Après attribution du lot, Vendée Expansion – SPL adressera alors au candidat un compromis de vente pour signature et informera les candidats non-retenus.

Ce compromis de vente devra être retourné signé par les co-contractants à Vendée Expansion – SPL dans un délai maximum de 10 jours.

Ce compromis sera ensuite signé par madame le maire du Fenouiller et retourné à l'Acquéreur en lettre recommandée avec accusé de réception. L'acquéreur disposera alors d'un délai de rétraction de 10 jours à compter de la réception du compromis.

Passé ce délai de rétraction, il sera demandé à l'acquéreur de renvoyer un chèque d'acompte de 750 € libellé au nom du Trésor Public permettant de finaliser la procédure de signature du compromis de vente.

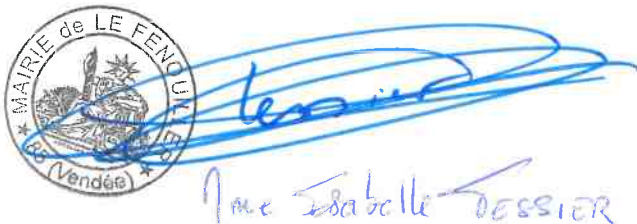
Après signature du compromis, l'acquéreur disposera d'un délai maximum de huit (8) mois pour obtenir, si nécessaire, son accord de financement bancaire et un délai maximum de huit (8) mois pour obtenir son permis de construire.

La vente sera régularisée par acte authentique dans un délai d'un (1) mois, à compter de la réception du financement nécessaire, et au plus tard dans un délai de neuf (9) mois à compter de la signature de l'acte de vente.

Les délais de construction sont indiqués dans le cahier des charges de cessions des terrains joint au présent règlement

Fait le 12 décembre 2023

Madame le Maire du Fenouiller



The image shows the official circular stamp of the Municipality of Le Fenouiller, Vendée. The stamp contains the text 'MAIRIE de LE FENOULLIER' and '(Vendée)'. Overlaid on the stamp is a large, stylized blue ink signature. Below the signature, the name 'Mme Isabelle Tessier' is handwritten in blue ink.