



# **Lotissement Labourdit**

## **Règlement d'attribution des lots**

### **Approuvé par délibération n° DCM2023\_40**

### **en date du 11 juillet 2023**

#### **1- PREAMBULE**

Le PLH et PLUi de Côte Landes Nature en cours d'élaboration mettent en avant la nécessité de diversifier l'offre de logements en renforçant une accession à la propriété abordable dans un contexte de marché tendu. En parallèle, la commune de Taller souhaite favoriser le maintien des familles ayant des enfants en bas âge ou susceptibles d'en avoir afin que l'école perdure. Pour répondre à ces objectifs, la commune souhaite réaliser un lotissement favorisant l'accession à la propriété de ce public et la création de logements locatifs pour répondre aux besoins croissants de la population locale.

#### **2- OBJET DE L'OPERATION**

La commune de Taller a acquis un terrain sur lequel sera aménagé un lotissement communal dénommé « Labourdit ». Il sera composé de 10 lots d'une surface de 800 à 1334 m2 environ destinés principalement à la construction d'habitations individuelles. Trois de ces lots offrent toutefois la possibilité d'édifier 2 voire 4 logements. Aucun des lots n'est subdivisible (ils ne peuvent être divisés pour être vendus séparément).

Tous les lots seront raccordés aux réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone.

En revanche, les eaux usées seront recueillies et traitées dans des dispositifs d'assainissement autonome (pas de tout-à-l'égout) et les eaux pluviales seront traitées à la parcelle.

Tous les équipements supplémentaires nécessités par la création de logements jumelés seront réalisés à la charge de l'acquéreur du lot après obtention des autorisations auprès du concessionnaire des réseaux concernés (lots 1, 2 et 10).



### 3- PRIX DE VENTE DES TERRAINS

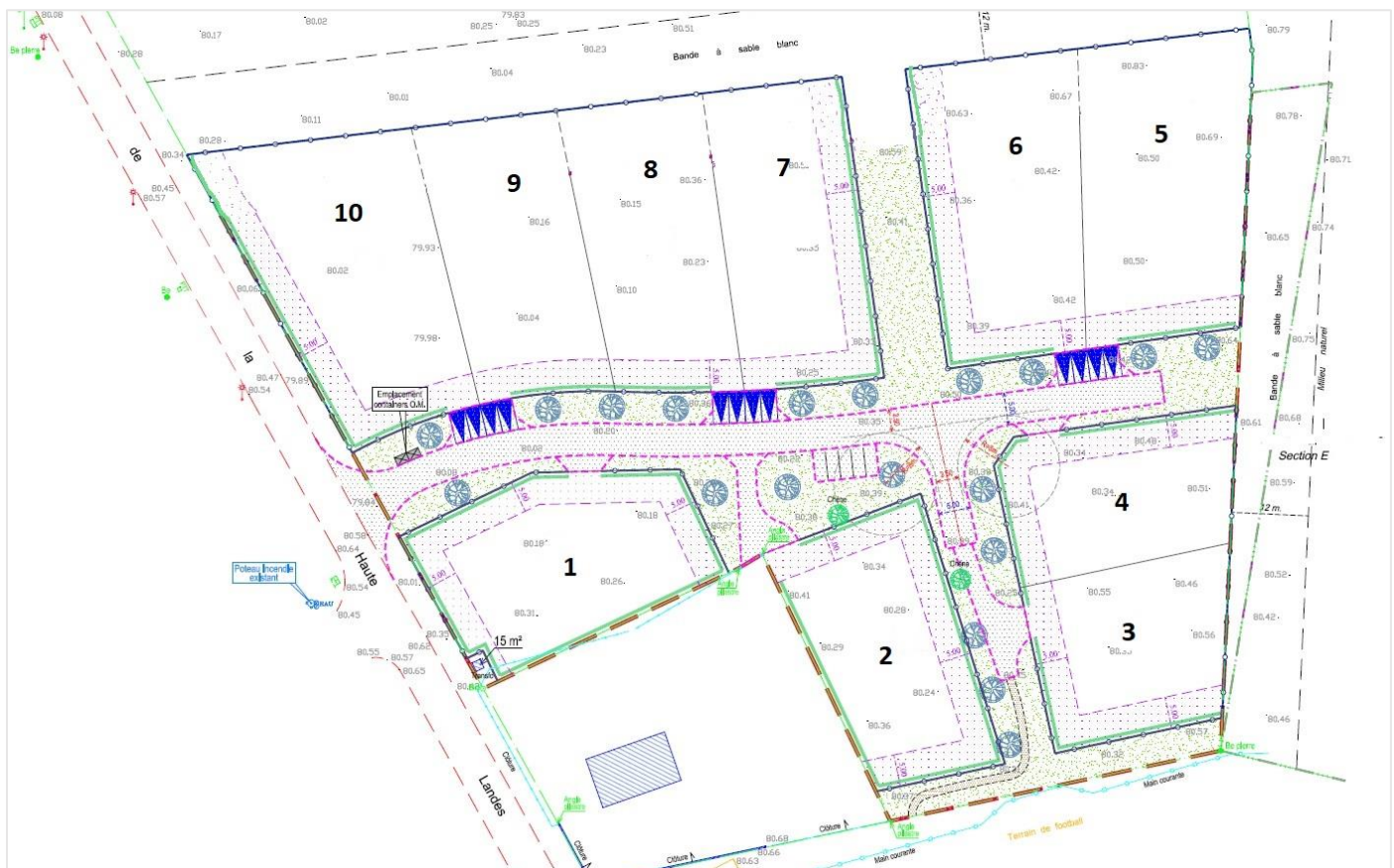
Les prix de vente de chaque lot, hors frais de notaire, est fixé comme suit :

N° de lot	Superficie approximative * (en m2)	Surface de plancher autorisée (en m2)	Prix de vente TTC hors frais de bornage** et de notaire
1	1 084	290	130 000
2	1 000	290	130 000
3	800	200	70 000
4	804	200	70 000
5	1 212	250	100 000
6	1 154	250	93 000
7	1 044	250	84 000
8	985	215	80 000
9	972	215	80 000
10	1 334	340	160 000

\* Les superficies réelles des lots ne seront déterminées qu'après bornage définitif. Le prix de vente restera inchangé.

\*\* Les frais de bornage s'élèvent à 700 € HT / lot à la charge de l'acquéreur.

### Positionnement des lots :





#### **4- CRITERES D'ATTRIBUTION**

Les capacités de construction étant différentes sur les lots, la commune a décidé de mettre en place plusieurs catégories avec des critères distincts. La commune se réserve le droit de ne pas donner suite à une demande si le projet ne correspond pas à la finalité recherchée de la commune qui relève de l'intérêt général.

##### **4-1 - Lots 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 9 : résidences principales favorisées**

La commune entend favoriser l'accès à la résidence principale de familles primo-accédantes. A cet effet, seules les personnes physiques souhaitant construire une résidence principale d'un seul logement seront admissibles pour candidater sur les lots 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 9. Sur ces lots, ne seront pas recevables les candidatures pour établir une résidence secondaire, un bien à la location, des bureaux ou un local, ni celles présentées par des professionnels de l'immobilier (promoteur, marchand de biens...).

La commune souhaite prioriser les critères suivants :

- Critère 1 : favoriser l'accès à la résidence principale des personnes en primo accession, c'est-à-dire souhaitant acquérir leur résidence principale pour la première fois.
- Critère 2 : favoriser les familles avec enfants
- Critère 3 : favoriser les personnes travaillant et/ou résidant sur le territoire landais
- Critère 4 : renforcer les liens intergénérationnels.
- 

Critère 1 – Situation des accédants	Deux des membres du foyer candidat sont primo-accédants (= candidat n'ayant jamais été propriétaire de sa résidence principale)	3
	Un des membres du foyer candidat est primo-accédant	2
Critère 2 – Situation familiale (à la date du dépôt de dossier) Nombre de points par enfant	A naître	2
	De 0 à 3 ans	2
	De 3 à 6 ans	1
	De 6 à 11 ans	1
Critère 3 – Liens avec le territoire	Un des membres du foyer candidat réside ou travaille dans la commune, dans l'une des communes de Côte Landes Nature ou dans l'une des communes limitrophes de Taller non membre de CLN (Laluque, Lesperon, Herm, Boos, Gourbera).	2*
	Un des membres du foyer candidat réside ou travaille dans une commune landaise	1*
Critère 4 – Liens intergénérationnels	Un des membres du foyer candidat a un lien générationnel avec un ou des habitants de la commune (enfants, parents ou grands-parents).	2*
Critère 5 – Financement	Plan de financement validé par la Banque (ou attestation sur l'honneur de tous les acquéreurs du lot en cas d'autofinancement).	2*

\*Les points sont non cumulables si deux conjoints respectent le critère.



#### **4-2 - Lots 1 et 2 : programmes groupés et formes plus denses autorisées :**

Afin de diversifier l'offre résidentielle et de favoriser le développement de logements locatifs, les candidatures pour établir un ou des bien(s) à la location seront privilégiées. Elles peuvent être présentées par des personnes physiques, des sociétés, des professionnels de l'immobilier (promoteur gestionnaire de biens...) ...

Critère – Création de logements locatifs	Création de 2 logements	2
	Création d'un logement	1

#### **4-3 Lot 10 : programmes groupés et formes plus denses autorisées :**

Afin de diversifier l'offre résidentielle et de favoriser le développement de logements locatifs, les candidatures pour établir un ou des bien(s) à la location seront privilégiées. Elles peuvent être présentées par des personnes physiques, des sociétés, des professionnels de l'immobilier (promoteur gestionnaire de biens...) ...

Critère – Création de logements locatifs	Création de 4 logements	3
	Création de 2 logements	2
	Création d'un logement locatif	1

### **5- PROCEDURE D'ATTRIBUTION**

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

#### **5-1 Publicité de la procédure : à partir du 01 septembre 2023**

La commercialisation des lots sera annoncée à la population à partir du 01 septembre 2023 par la publication d'un article dans la presse locale. L'annonce sera également diffusée sur le site Internet de la commune, sur la page Facebook de la mairie et sur l'application Intramuros.

Un affichage sera apposé sur le panneau d'informations municipales et sur le terrain du lotissement.

#### **5-2 Dépôts de candidature, modalités, délais : à partir du 05 septembre 2023**

Les candidats intéressés par l'acquisition d'un lot ne pourront venir retirer un dossier de candidature qu'à partir du 05 septembre 2023. Ce dossier comportera :

- Les délibérations relatives aux prix de vente et au règlement d'attribution des lots communaux ;
- Le plan de lotissement ;
- Le règlement et le cahier des charges du lotissement ;
- Le formulaire « candidature d'acquisition » vierge.

La date limite de réception des candidatures est fixée au 13 novembre 2023 à 12h00.

Chaque candidat pourra formuler 3 vœux de lots par ordre de préférence.

Envoyé en préfecture le 13/07/2023

Reçu en préfecture le 13/07/2023

Publié le 13/07/2023

ID : 040-214003113-20230711-DCM2023\_40-DE



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

- Un courrier motivant la candidature
- Le formulaire « candidature d'acquisition » complété
- La déclaration sur l'honneur signée
- Les différentes pièces ou documents demandés comme rappelé sur le formulaire « candidature d'acquisition »

Le présent règlement et ses pièces annexes seront communiqués à toute personne en faisant la demande écrite uniquement (mail ou courrier).

### **5-3 Admissibilité du dossier, analyse des candidatures**

Les candidatures seront enregistrées et numérotés dans leur ordre d'arrivée.

Une commission d'attribution a été créée pour analyser les offres et décider des acquéreurs. Elle est composée de 5 élus de la commune et de Mme le Maire, Présidente de droit.

La commission 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 etc...

Les dossiers seront instruits et vérifiés en amont par le secrétariat de mairie et soumis à l'approbation de la commission. Les dossiers conformes seront étudiés au regard des critères définis en chapitre 4.

Tout dossier incomplet sera rejeté.

### **5-4 – Décision finale**

Les noms des acquéreurs retenus seront rendus dans les meilleurs délais et dans un délai maximum de 1 mois à compter de la date de clôture des dépôts de candidatures.

L'attribution des lots sera effectuée en fonction du nombre de points obtenus, en commençant par celui qui aura obtenu le plus de points. En cas de nombre de points identiques, les candidats seront départagés selon l'ordre d'arrivée de leur candidature complète.

Les candidats non attributaires seront inscrits sur une liste d'attente.

La commune se réserve le droit d'organiser d'autres sessions d'attribution des lots communaux jusqu'à ce que la totalité des lots soient attribués. Ces commissions seront trimestrielles. Les candidats pourront alors déposer leur dossier pendant cette période. Ceux-ci seront étudiés dans les mêmes conditions que celles décrites dans les articles précédents.

La promesse devra être signée dans les 3 mois maximum qui suivent la notification d'attribution d'un lot.

L'acte de vente devra être signé dans les 6 mois maximum qui suivent la signature de la promesse.

En cas de désistement, d'incapacité financière du candidat ou non-respect des délais de signature de l'acte, les lots seront proposés aux candidats suivants par ordre de classement.



## **6- CONDITIONS PARTICULIERES**

### **6-1 – Règlement du lotissement :**

Les candidats devront attester avoir pris connaissance du plan de situation du lotissement Labourdit (annexe 1), de son plan de masse (annexe 2), du règlement du lotissement et du cahier des charges applicables pour tout acquéreur d'un des lots constituant le lotissement.

### **6-2 – Engagement à construire :**

L'acquéreur s'oblige à édifier complètement la construction d'une maison d'habitation, après obtention du permis de construire, et dans le délai maximum de 5 ans à compter de l'entrée en jouissance, étant précisé que la construction devra être commencée dans les 3 ans et achevée dans les 5 ans, y compris obtention de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

A défaut de construction dans le délai prescrit, la vente pourra être résiliée de plein droit. Le terrain sera alors être repris par la commune avec les constructions qui auraient pu être commencées. La commune reversera à l'acheteur uniquement la valeur d'achat initiale du terrain. Les frais notariés liés à cette reprise seront à la charge du propriétaire déficient.

Toutefois, au cas où un acquéreur se trouverait dans l'impossibilité de remplir les conditions découlant du présent article, par cas de force majeure (décès, invalidité, handicap dans la famille, longue maladie, perte d'emploi, mutation à plus de 50 km, divorce ou séparation, incapacité financière à assumer le projet de construction sur le lot ou de rembourser le prêt nécessaire au financement du projet de construction), il pourra être accordé à cet acquéreur un sursis ou une autorisation de revente de son terrain au prix fixé par le conseil municipal.

### **6-3 – Clause anti-spéculative :**

#### **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.

Les acquéreurs s'engagent à ne pas revendre leur bien construit pendant une durée de 7 ans minimum à compter du jour de délivrance de certificat de conformité sauf pour les lots 1, 2 et 10 dans le cas où ceux-ci font l'objet d'un projet immobilier locatif (rappel : ces lots sont non subdivisibles). Toute vente ou revente consentie au mépris de la présente serait nulle et non avenue.

Toutefois au cas où un acquéreur se trouverait dans l'impossibilité de remplir les conditions du découlant du présent article, par cas de force majeure (décès, invalidité, handicap dans la famille, longue maladie, perte d'emploi, mutation à plus de 50 km, divorce ou séparation, incapacité financière à assumer le projet de construction sur le lot ou de rembourser le prêt nécessaire au financement du projet de construction), il pourra être accordé une dérogation aux présentes clauses par délibération du Conseil municipal.

### **6-4 – Règlement d'attribution :**

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