



COMMUNE DE PONT-AVEN

LOTISSEMENT « BARZAZ BREIZ »

Tranches 2 et 3 - Commercialisation de 14 lots

DOSSIER DE CANDIDATURE

A retourner ou déposer en Mairie. Contact : Service urbanisme.

Courriel : urbanisme@pont-aven.fr - 02 98 06 00 35

1. PREAMBULE

L'objectif principal poursuivi avec la création du lotissement communal « Barzaz Breiz » en Nizon est directement lié au premier axe du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui dispose que :

« L'accueil de jeunes ménages constitue une des priorités, d'autant que le territoire accuse un net vieillissement. Cette dynamique implique en particulier de proposer une offre en logements abordable, ainsi que des équipements de qualité (scolaire et périscolaire notamment). »

Le lotissement devra donc favoriser l'arrivée de jeunes ménages en leur donnant une priorité d'accès et proposer des lots à des tarifs réduits pour les jeunes ménages et les primo-accédants.

2. 2^{ème} et 3^{ème} TRANCHES DU LOTISSEMENT « BARZAZ BREIZ » – 14 LOTS

La commune de Pont-Aven a acquis un terrain qui fait l'objet d'un aménagement de lotissement communal rue du Barzaz Breiz dans le centre de Nizon à Pont-Aven.

La tranche 1 du lotissement a été viabilisée dès 2019 et les lots ont fait l'objet d'une cession, en grande partie à des primo-accédants et de jeunes ménages.

Depuis le début de l'année 2022, la commune a aménagé les tranches 2 et 3 de ce lotissement. Dans le cadre de ces deuxième et troisième tranches, la commune met à la vente 14 lots disponibles, qu'elle destine à **un équilibre** entre primo-accédants et non primo-accédants qui souhaitent acquérir un terrain pour y construire leur résidence principale. Ceci permettra d'assurer une certaine mixité des résidents au sein de ce lotissement, tout en privilégiant l'accueil de primo-accédants et de jeunes ménages en appliquant un tarif spécifique.

Un lot est destiné prioritairement à une vente auprès d'un opérateur privé pour un projet présentant un intérêt général local. Deux îlots sont destinés à la production de logements avec un bailleur social.

La commune a établi, par délibération du Conseil municipal du 26 septembre 2022, le présent règlement qui détaille :

- La procédure d'attribution de ces 14 lots disponibles,

- Les engagements des futurs acquéreurs envers la commune,
- Les engagements de la commune envers les futurs acquéreurs.

3. CONDITIONS DE COMMERCIALISATION DES TRANCHES 2 ET 3

La commune de Pont-Aven souhaite que la commercialisation du lotissement communal « Barzaz Breiz » en Nizon soit réalisée de façon transparente. C'est pour cette raison que les modalités ont été adoptées par une délibération du conseil municipal, le 26 septembre 2022. Toutes les démarches de candidature devront être réalisées auprès de la mairie.

La vente des 14 lots disponibles des tranches 2 et 3 est réservée exclusivement aux personnes physiques. Les sociétés ou les structures collectives, qui répondent à des objectifs d'investissement ou de promotion immobilière, ne peuvent pas candidater.

La commercialisation des 14 lots sera annoncée à la population communale par la diffusion d'un article dédié dans le BIM ainsi que dans la presse locale. Le site Internet de la ville mettra également en ligne cet article,

Le site internet mettra en ligne le présent dossier de candidature ainsi que le règlement du lotissement. Des exemplaires papiers pourront être mis à la disposition des personnes intéressées en mairie, à compter de la date de commercialisation des lots.

Ces derniers seront par ailleurs communiqués à toute personne en faisant la demande.

Enfin le présent document fixe les critères de choix pour déterminer la réservation des lots.

Ainsi, les critères de sélection des candidats favoriseront **un équilibre dans l'accueil de primo-accédants et de non primo-accédants** (au regard des cessions constatées lors de la 1^{ère} tranche) permettront de **proposer des lots à prix plus abordable pour les primo accédants.**

4. DOSSIER DE CANDIDATURE

Les candidatures sont ouvertes à compter du 10 octobre 2022 à 9h30, date de publication et de mise à disposition du présent dossier sur le site internet de la commune et à l'accueil de la mairie.

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

- Un courrier motivant la candidature,
- Le présent dossier de candidature complété,
- L'engagement de respect du règlement de lotissement,
- L'ensemble des pièces justificatives demandées dans le dossier,
- L'engagement de respecter le présent règlement des attributions, les clauses anti spéculatives et l'attestation de véracité des informations transmises,

Tout candidat à l'acquisition d'un terrain devra donc transmettre en mairie le présent dossier de candidature complété et signé. Le document sera **daté dès sa réception en mairie** et un accusé de réception sera remis au candidat **une fois vérification de la complétude du dossier.** Les dossiers seront traités selon **leur complétude et leur ordre de dépôt.**

Les dossiers non complets ne seront pas acceptés et ne feront donc pas l'objet d'un accusé de réception. Les candidats seront informés de l'absence de certaines pièces et un nouveau dépôt du dossier complet sera nécessaire.

Le dossier sera à nouveau daté à compter de son nouveau dépôt.

La commune de Pont-Aven **se donne un délai de 1 mois** à compter de la date d'accusé de réception remis au candidat pour analyser les dossiers de candidature et donner une réponse aux candidats.

Les candidatures seront classées au regard des critères d'évaluation définis ci-dessous.

5. CRITERES D'ATTRIBUTION DES LOTS DES TRANCHE 2 ET 3

La commune entend favoriser l'acquisition de résidence principale pour de **les primo-accédants et non primo-accédants de manière équilibrée** pour ces tranches 2 et 3 du lotissement. D'autre part afin de favoriser l'accès à la propriété des primo-accédants pour une partie des lots, un tarif inférieur plus attractif est proposé.

Seules les personnes physiques souhaitant construire une résidence principale d'un seul logement seront admissibles. 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 les professionnels de l'immobilier (promoteurs, gestionnaires de biens, etc.).

La commune de Pont-Aven souhaite favoriser en priorité les critères suivants pour les tranches 2 et 3 :

- **Critère 1 : Equilibre d'installation entre primo-accédants et non primo-accédants** afin de rééquilibrer la pyramide des âges de la commune et d'assurer une mixité de résidents au sein de ce lotissement (au regard des cessions déjà réalisées de la tranche 1), en cas de primo-accession pour un couple, il sera obligatoire que les deux conjoints remplissent cette condition,
- **Critère 2 : Date de réception d'un dossier complet.**

Un primo-accédant est considéré comme une personne n'ayant jamais été propriétaire de sa résidence principale et sans patrimoine immobilier à usage d'habitation (hors indivision successorale).

Il ne sera attribué qu'un seul lot par candidat (qui ne pourra pas acquérir un autre lot sur l'opération). Le lot devra accueillir la résidence principale de l'acquéreur.

Les candidats non attributaires seront inscrits sur une liste d'attente et classés selon les mêmes critères.

Le(s) signataire(s) de l'acte d'acquisition devront être le(s) même(s) que celui (ceux) mentionné(s) sur le dossier de candidature.

6. RESERVATION

Toutes démarches de réservation devront être réalisées auprès de la mairie par dépôt papier ou numérique.

6.1 Modalités et durée de réservation

Pour réserver le terrain le candidat devra renvoyer le présent dossier de candidature complet, complété et signé, qui sera contresignée par M. Le Maire ou un(e) adjoint(e) au Maire une fois la complétude du dossier vérifiée par le service urbanisme.

La réservation aura une validité d'une durée de 3 mois, à compter de la date d'information par la commune de la prise en compte effective de la réservation (accusé de réception du dossier complet).

6.2 Démarches à entreprendre et justifications

Durant les 3 mois les réservataires devront entamer toutes les démarches nécessaires à la constitution de leur projet (solutions de financement, définition du projet avec un constructeur, préparation du permis de construire ou d'un CU opérationnel...). Un point pourra être fait avec le service urbanisme sur l'état d'avancement des démarches.

6.3 Liste d'attente

Une liste d'attente générale sera réalisée. Les candidats sans précision de lot seront appelés selon leur ordre d'inscription dans la liste d'attente. Si le lot proposé est refusé, les candidats seront retirés de la liste.

7. PROMESSE AUTHENTIQUE DE VENTE

Toutes démarches relatives à la signature de la promesse authentique de vente devront être réalisées auprès de la Mairie. C'est un office notarial qui rédigera les promesses de vente pour le compte de la commune et des acquéreurs, prioritairement du territoire.

Pour information, l'office notarial de Me DUGOU et MORIN, sis à Pont-Aven, est l'étude auprès de laquelle de dépôt de pièces dudit lotissement a été effectué.

7.1 Durée d'immobilisation

Cette promesse de vente engage la commune, qui réservera l'exclusivité de la vente du bien au candidat acheteur. La durée d'immobilisation du bien sera de 6 mois.

7.2 Indemnité d'immobilisation

Une indemnité d'immobilisation sera demandée au candidat, d'un montant de 5% du prix TTC de l'acquisition, versée au notaire de la Commune sur un compte ouvert auprès de la caisse des dépôts et consignation au nom du futur acquéreur.

Si la vente devient effective, cette indemnité s'imputera sur la somme à régler. Dans le cas où le candidat renoncerait à acheter ou ne manifesterait pas son acceptation dans le délai d'option, l'indemnité restera acquise à la commune à titre de dédommagement.

7.3 Clauses suspensives

La promesse de vente contiendra, au profit de l'acquéreur, des clauses suspensives liées :

- À l'obtention du financement,
- À l'obtention du permis de construire purgé de tous recours.

En cas de signature avant la levée possible de ces clauses, l'acquéreur signera une décharge. En cas d'annulation de la vente pour l'une de ces raisons, l'indemnité d'immobilisation sera restituée au candidat.

8. CONDITIONS PARTICULIÈRES

8.1 Règlement du lotissement

Les candidats devront attester avoir pris connaissance du règlement du lotissement applicable pour tout acquéreur d'un des lots le constituant. Ce règlement définit en particulier les dispositions à respecter pour les constructions (distances des limites séparatives, hauteur...). Les candidats s'engagent à ne construire qu'un logement par lot, la subdivision des lots étant proscrite.

8.2 Délais de construction

Les candidats s'engagent à débiter de manière significative les travaux de construction de leur maison dans un délai de 1 an 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 Pont-Aven aura la possibilité de reprendre le terrain au prix d'achat.

Préalablement au démarrage de la construction, une implantation du bâti devra être matérialisée et faire l'objet d'un avis technique conjoint avec la commune avant le début des travaux.

8.3 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, et comme la commune accompagne l'installation de primo-accédants et de non primo-accédant, la commune de Pont-Aven 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 Pont-Aven 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.

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 auprès de l'acquéreur.

Le prix payé sera remboursé à l'acquéreur sans réévaluation, les divers frais payés par l'acquéreur restant à sa charge.

8.4 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.

8.5 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.

Chaque lot sera borné.

Les 14 lots disponibles sont destinés à accompagner l'accession à la propriété de primo-accédants et non primo-accédants aux conditions indiquées ci-dessus.

9. PRIX DE CESSION DES LOTS DES TRANCHE 2 ET 3 :

Ces prix de vente TTC (TVA sur la marge incluse) sont, hors frais de notaire et tout autre frais de mutation :

Tranches 2 et 3 du lotissement « Barzaz Breiz » de Nizon en Pont-Aven					
Lot	Surface en m ²	Primo-accédant (cumul si couple)		Non Primo-accédant	
		74,06 €/m ² HT	88,00 €/m ² TTC	87,39 €/m ² HT	104,00 €/m ² TTC
1 à 33		<i>Terrains cédés en tranche 1 et lot cédé indépendamment pour projet ayant un intérêt pour la collectivité</i>			
34	577	42 732,62 €	50 776,00 €	50 424,03 €	60 008,00 €
35	580	42 945,80 €	51 040,00 €	50 686,20 €	60 320,00 €
36	389	28 809,34 €	34 323,00 €	33 994,71 €	40 456,00 €
37	363	26 883,78 €	31 944,00 €	31 722,57 €	37 752,00 €
38	643	47 620,58 €	56 584,00 €	56 191,77 €	66 872,00 €
39	387	28 661,22 €	34 056,00 €	33 819,93 €	40 248,00 €
40	361	26 735,66 €	31 768,00 €	31 547,79 €	37 544,00 €
41	362	26 809,72 €	31 856,00 €	31 635,18 €	37 648,00 €
42	361	26 735,66 €	31 768,00 €	31 547,79 €	37 544,00 €
43	449	33 252,94 €	39 512,00 €	39 238,11 €	46 696,00 €
44	585	43 325,10 €	51 480,00 €	51 123,15 €	60 840,00 €
45	530	39 251,80 €	46 640,00 €	46 316,70 €	55 120,00 €
46	464	34 363,84 €	40 832,00 €	40 548,96 €	48 256,00 €
47	469	34 734,14 €	41 272,00 €	40 985,91 €	48 776,00 €



FORMULAIRE DE CANDIDATURE D'ACQUISITION

Lotissement « BARZAZ BREIZ » Tranches 2 et 3

DATE DE DEPOT DU FORMULAIRE EN MAIRIE →

Date et cachet de l'agent d'accueil en mairie :

Situation familiale actuelle

Célibataire/union libre, pacsés, mariés, séparés, divorcés, veuf/veuve

(Entourer la mention correspondante)

Identité du ou des candidats à l'accession

Candidat 1 :

Monsieur, Madame (rayer la mention inutile)

Nom : _____

Prénom : _____

Date de naissance : _____

Adresse actuelle : _____

Téléphone : _____

e-mail : _____

Candidat 2 :

Monsieur, Madame (rayer la mention inutile)

Nom : _____

Prénom : _____

Date de naissance : _____

Adresse actuelle : _____

Téléphone : _____

e-mail : _____

Lot souhaité (par ordre de priorité)

Lot souhaité	Priorité
	1
	2
	3

Primo accession (cocher la case si vous remplissez la condition suivante)

- Candidat(s) n'ayant **jamais** été propriétaire(s) de sa (leur) résidence principale (La condition doit être rempli par les 2 personnes dans le cas d'un couple d'acheteur).

PIECES JUSTIFICATIVES A JOINDRE A VOTRE DOSSIER DE CANDIDATURE

Les pièces fournies seront utilisées pour l’instruction des dossiers par les services mais ne seront pas communiquées à un tiers.

Les dossiers incomplets ne seront pas traités, la date de dépôt prise en considération étant celle pour laquelle un dossier est déposé complet.

- Copie de la pièce d’identité de chaque candidat ;
- Copie du ou des contrats de bail justifiant d’une location ou attestation d’hébergement (attestation sur l’honneur de la personne qui héberge) ;
- Lettre de motivation du candidat ;

ATTESTATION

Je soussigné(e), candidat n° 1 _____

Je soussigné(e), candidat n° 2 _____

Certifie et atteste sur l’honneur que les informations déclarées ci-dessus sont exactes,
Atteste avoir pris connaissance du règlement du lotissement et en accepte le contenu,
Atteste avoir pris connaissance de l’ensemble des modalités du présent règlement d’attribution,
notamment les critères d’attribution et les clauses anti spéculatives et en accepte le contenu.

Fait à _____, le _____ 2022.

Signature(s) :

Candidat n° 1

Candidat n°2

RESERVE A LA COMMUNE DE PONT-AVEN		
Complétude du dossier	Date	
Visa de la commune de Pont-Aven : <input type="checkbox"/> Dossier Complet		
Attribution du lot	Date	N° du lot attribué
<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Liste d’attente		

Les informations personnelles présentement recueillies font l’objet d’un traitement ayant pour finalité principale la gestion des réservations des lots disponibles dans les tranches 2 et 3 du lotissement « Barzaz Breiz » en Nizon à Pont-Aven. Elles sont destinées à l’usage exclusif du service urbanisme de la ville de Pont-Aven. Le responsable du traitement est M. le Maire de Pont-Aven. Vous pouvez exercer vos droits d’accès et de rectification pour les données vous concernant, en vous adressant directement auprès du Délégué à la protection des données à l’adresse suivante : dpd@cca.bzh