



Cahier des charges et règlement d'attribution pour l'acquisition

EN PRIMO ACCESSION DE 2 TERRAINS A BÂTIR

RUE DE LA COMETE DE HALLEY

Dossier réalisé par Sophie UETTWILLER
Responsable du service Urbanisme

Bréal-sous-Montfort
26 septembre 2024

1. Identification du vendeur

Commune de Bréal-sous-Montfort – 2 rue de Bruz – 35310 BRÉAL-SOUS-MONTFORT

2. Cadre juridique

Le présent cahier des charges et règlement d'attribution a été approuvé par le Conseil Municipal du 26 septembre 2024.

3. Modalités de la vente

La commune autorise la vente amiable selon les conditions particulières déclinées aux articles suivants du présent document et à un montant ferme établi en fonction de l'évaluation de la valeur vénale déterminée par le Pôle d'Evaluation Domaniale.

4. Etat des biens

L'acquéreur prendra le bien dans l'état où il se trouve au jour de la vente sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vétusté. L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre la Commune ;

5. Désignation / Aspects techniques des biens

A Bréal-sous-Montfort, deux terrains à bâtir situés entre les n°11 et 13 de la rue de la Comète de Halley.

Les deux terrains sont viabilisés, avec un coffret électrique, téléphonique, d'adduction d'eau potable et la desserte de l'assainissement collectif ainsi que d'un réseau d'eaux pluviales.

Ils ont fait l'objet d'une décision de non opposition à la déclaration préalable de division n°DP035.037.23B0125 en date du 28 décembre 2023.

Le lot A (le plus proche du n°11 de la rue de la Comète de Halley) a une contenance cadastrale de 326 m² et la superficie du lot B (contiguë au n°13 de la rue de la Comète de Halley) est de 325 m².

Ces terrains sont destinés à recevoir chacun une construction à usage d'habitation.

Les terrains ont fait l'objet d'un remblaiement, des sondages pressiométriques et d'autres au pénétromètre dynamique ont été réalisés. Il conviendra par conséquent de se conformer aux prescriptions mentionnées dans le rapport d'étude géotechnique de conception en pièce jointe et notamment aux préconisations générales d'exécutions.

Les terrains ne sont pas clos.

6. Situation locative

Les deux terrains sont libres de toute location ou occupation et libre de tout contrat d'affichage.

7. Urbanisme

Les deux terrains sont situés en zone UE1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par le conseil communautaire de Brocéliande Communauté le 21/06/2021, la modification simplifiée n°1 approuvée le 07/11/2022 et la mise à jour n°1 du 09/06/2023.

Le règlement est consultable sur le site de la Commune : https://www.brealsousmontfort.fr/wp-content/uploads/2024/01/3B_PLUi_REGLEMENT_MSI.pdf

Les deux terrains sont situés à l'intérieur du périmètre d'un lotissement de plus de 10 ans dénommé « Le Clos de la Chesnais » pour lequel le règlement ne s'applique plus, en revanche, ils sont concernés par le cahier des charges dudit lotissement qui a été modifié par arrêté du 27 août 2024 afin d'inclure ses deux nouveaux lots en terrains à bâtir. Une copie du cahier des charges modifié est annexé au présent document.

8. Conditions de la vente

L'acquéreur entrera en jouissance de l'immeuble à partir du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

L'acquéreur supportera toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever ledit immeuble, sauf à s'en défendre et à faire valoir à son profit celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls.

L'acquéreur paiera les impôts fonciers et autres, de toute nature, afférent au terrain et ce à partir de l'entrée en jouissance.

L'acquéreur supportera en sus du prix d'acquisition du bien immeuble l'ensemble des frais de mutation.

9. Prix

Le prix de cession est de :

- 78.240, 00 € (soixante-dix-huit mille deux cent quarante euros) pour le lot A
- 78.000,00 € (soixante-dix-huit mille euros) pour le lot B

Et constitue la valeur vénale du bien libre estimée par le Pôle d'Evaluation Domaniale de Rennes par avis en date du 15/07/2024.

Le prix proposé sera net vendeur. La ville se réserve le droit de ne pas donner suite à son projet de cession dans l'hypothèse où les propositions seraient inférieures au prix des domaines, la valeur domaniale étant le prix « plancher » (78.240 € pour le lot A et 78.000€ pour le lot B).

10. Procédure d'attribution

La procédure d'attribution de ces 2 lots assure la transparence et l'équité de la municipalité dans son choix des acquéreurs.

➤ **Publicité de la procédure**

La commercialisation des 2 lots en primo accession sera annoncée à la population communale par la diffusion d'un article dédié dans le bulletin municipal et mis en ligne sur le site internet, l'application Panneau Pocket ainsi que sur Facebook.

Le présent document sera communiqué à toute personne qui en fera la demande écrite.

➤ **Dépôt de candidature, modalités, délais**

A compter de la date du 7 octobre 2024, les candidats intéressés par l'acquisition d'un ou des 2 lots en primo accession disposeront d'un délai de 6 semaines pour transmettre à la Mairie leur dossier complet.

Les dossiers de candidature devront être déposés en mairie sous pli cacheté contre remise d'un accusé de réception avec la date et l'heure. Aucune demande adressée par courrier ne sera recevable, ceci afin d'éviter tout litige sur les jours ou heures de dépôt.

Les offres d'acquisition devront être rédigées en français et signées par l'acquéreur, personne physique ou morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

Les offres d'achat devront parvenir par courrier à :

Monsieur le Maire
OFFRE LOT A et /ou B (suivant le ou les choix) TERRAIN RUE DE LA COMETE DE HALLEY
2 rue de Bruz
35310 BRÉAL-SOUS-MONTFORT

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

- Un courrier motivant la candidature,
- Le formulaire « Lettre de candidature d'acquisition » complété,
- Un plan de financement et les garanties bancaires associées pour attester de la capacité d'achat du terrain et le projet de logement,
- Les différentes pièces ou documents listés dans le formulaire « Lettre de candidature »

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 d'attribution.

➤ **Admissibilité du dossier, analyse des candidatures**

Une commission d'attribution a été créée lors du Conseil Municipal du 26 septembre 2024, pour analyser les offres et proposer des acquéreurs qui seront soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

Elle est composée de 6 élus de la commune et de Monsieur le Maire, Président de droit.

La commission d'attribution pourra rejeter tout dossier en cas d'incomplétude, de non-respect des modalités prévues dans le présent règlement d'attribution et de la lettre de candidature ou de difficultés rencontrées pour analyser la candidature. Le rejet fera l'objet d'une réponse explicative. Les dossiers conformes seront étudiés au regard des critères définis ci-après.

➤ **Durée de validité des offres** Les offres seront valables à compter de la remise des offres et jusqu'au Conseil Municipal du 12 décembre 2024 qui validera le choix final du candidat retenu.

➤ **Décision finale** : Les noms des acquéreurs retenus seront connus lors du Conseil Municipal du 12 décembre 2024.

➤ **Classement des candidatures**

A l'issue de l'analyse des offres, la commission d'attribution proposera pour chaque lot, un classement des candidatures en fonction des points obtenus selon les critères définis ci-après.

En cas de nombre de points identiques pour plusieurs dossiers, la commission d'attribution départagera les candidats et proposera un classement qui sera ensuite validé en Conseil Municipal.

En cas de désistement, ou d'incapacité financière du candidat, les lots seront proposés aux candidats suivants par ordre de classement ou en cas de candidature insuffisante à l'attribution initiale, aux nouvelles candidatures arrivées depuis et respectant les critères d'attribution du présent règlement.

➤ Transmission des résultats

La notification de l'acceptation de l'offre sera faite par l'envoi postal de la délibération actant des deux candidats retenus aux personnes concernées.

Les candidatures non retenues feront l'objet d'une lettre, transmise par voie postale, dans le mois suivant le retour de la délibération tamponnée de la Préfecture portant sur le choix des deux candidatures retenues.

11.Principes et critères d'attribution

La commune entend attribuer l'acquisition des terrains à des fins de construction de résidence principale des candidats. Elle souhaite favoriser les primo-accédants ainsi que les candidats originaires de la commune ou ayant un lien avec la commune (famille, travail, lien intergénérationnel).

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 souhaite favoriser en priorité les critères suivants :

- **Critère 1 : situation familiale et âge.** Favoriser l'acquisition de leur résidence principale pour les jeunes familles (en ménage, avec des enfants présents).
- **Critère 2 : primo-accédant.** Aider à l'acquisition de la résidence principale des personnes en primo accession, c'est-à-dire souhaitant acquérir leur résidence principale pour la première fois. Pour un ménage il sera obligatoire que les deux conjoints remplissent cette condition pour rentrer dans ce critère d'attribution
- **Critère 3 : lien avec La commune de Bréal-sous-Montfort.** Favoriser les personnes en lien avec la commune, c'est-à-dire résidant et/ou travaillant sur le territoire ou aux environs, et renforcer les liens intergénérationnels.
- **Critère 4 : Situation financière et patrimoniale.** La commune souhaite aider les personnes aux revenus modestes mais cependant suffisants pour pouvoir financer l'acquisition du terrain objet de la candidature, et la construction du logement.

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 : Situation familiale et âge :

APPRECIATION	NOTATION
Candidature d'une famille (déclarée ou en union libre ou mono-parentale)	3 points + 2 points par enfants de moins de 10 ans
Candidature d'une personne seule	2 points
Age (moyenne des 2 pour un ménage)	5 points si ≤ 35 ans 3 points si ≤ 45 ans

Critère 2 : Primo accédant :

APPRECIATION	Notation
Bien non destiné à la résidence principale du candidat	Dossier irrecevable
Candidature d'un professionnel de l'immobilier	Dossier irrecevable
Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont l'un des conjoints au moins est propriétaire	Dossier irrecevable
Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) n'ayant jamais été propriétaire à la date de dépôt de candidature	5 points
Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) ne sont plus propriétaires depuis au moins 2 ans à la date du dépôt candidature	3 points

Critère 3 : Lien avec la commune (non cumulatif)

APPRECIATION	NOTATION
Candidature d'une personne seule ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) résident depuis au moins 1 an dans la commune ou dans Brocéliande Communauté	Bréal : 5 points Brocéliande communauté : 3 pts
Candidature d'une personne seule ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont l'un au moins des conjoints travaille depuis au moins 1 an sur la Commune ou dans Brocéliande Communauté	Bréal : 5 points Brocéliande communauté : 3 pts
Candidature d'une personne seule ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont l'un au moins des conjoints est en lien générationnel avec un ou des habitants de la commune (1)	2 points

(1) On entend par lien intergénérationnel enfants, parents, grands-parents, fraterie.

Critère 4 : Situation financière et patrimoniale

APPRECIATION	NOTATION
Quotient familial (Revenu de référence / nombre de parts fiscales)	≤15 K€ annuel : 5 pts >15K€ et ≤25K€ : 2 pts

12. Conditions particulières

➤ Délais de construction

Les candidats s'engagent à déposer un dossier de permis de construire **dans l'intervalle entre la signature de la promesse de vente et celle de l'acte définitif.**

Les candidats s'engagent également à débiter les travaux de construction dans les 3 mois suivants la réception de l'arrêté autorisant le permis de construire et/ou la signature de l'acte notarié définitif.

Ils s'engagent par ailleurs à avoir achever les travaux de construction dans le délai de 2 ans maximum à compter du démarrage du chantier.

➤ Clauses anti-spéculatives

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) **Dérogations au principe d'inaliénabilité** : il pourra être dérogé à la clause n°1 si l'acquéreur démontre qu'il vend son bien sans réaliser de plus-value dans les 5 premières années ET s'il justifie d'un cas de force majeure assimilable à un accident de la vie. Sont admis également, 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.
- 3) **Pacte de préférence** : la commune bénéficiera d'une préférence en cas de revente dans le délai des 10 ans. Son droit sera purgé préalablement à toute signature d'un compromis de vente.

➤ **Règlement d'attribution et cahier des charges**

Les candidats devront attester avoir pris connaissance du présent document et de ses annexes et d'en accepter le contenu.

➤ **Engagements de la Commune**

Les deux terrains proposés à la vente sont viabilisés, à savoir pourvus des réseaux d'eau potable et d'eaux usées, ligne de téléphone et d'alimentation électrique.

Les branchements définitifs restent à la charge des acquéreurs, ainsi que les différentes taxes afférentes.

13. Promesse de vente – acte de vente

Une promesse de vente sera signée dans les plus brefs délais. Au-delà d'un délai de 6 mois suivant la transmission à l'acquéreur et au notaire de la délibération actant la cession pour chacun des deux terrains et sans justification valide, l'acquéreur sera considéré comme démissionnaire et le terrain sera proposé à la vente au candidat suivant comme expliqué à l'article 10.

Lors de cette signature, l'acquéreur devra verser un dépôt de garantie correspondant à 10 % du prix de vente.

Le compromis de vente comprendra les clauses suspensives suivantes :

Au profit de l'acquéreur :

- L'obtention d'un prêt bancaire sur une durée maximale de 25 ans pour financer l'achat du terrain ainsi que les frais annexes à cette vente (notaire notamment).
- L'obtention d'un permis de construire
- L'absence de servitudes qui rendraient le terrain « impropre à sa destination normalement prévisible »

Au profit de la Commune :

- le dépôt dans l'intervalle entre la signature du compromis de vente et de l'acte définitif du dépôt d'un permis de construire pour l'édification d'une construction à usage d'habitation pour la résidence principale de l'acquéreur.

Dans le cas où ces conditions ne seraient pas réalisées dans les délais prévus, la collectivité sera déliée de tout engagement envers le candidat ; elle conservera le séquestre et il pourra être proposé au Conseil Municipal de retenir le candidat suivant au regard du classement réalisé par la commission d'attribution.

14.Mode de règlement

Le prix d'acquisition sera acquitté le jour de la signature de l'acte définitif, au notaire chargé de la rédaction de l'acte. Le dépôt de garantie versé lors de la signature de la promesse de vente sera déduit du prix d'acquisition. Le candidat retenu sera tenu de payer en sus du prix principal les frais d'acte et autres accessoires de la vente.

15.Renseignement / Interlocuteurs

Toute information complémentaire se rapportant aux terrains à bâtir ou aux modalités de présentation des offres peut être demandée auprès du Pôle Aménagement et Cadre de Vie de la commune de Bréal-sous-Montfort selon les modalités suivantes :

- ✓ En envoyant un mail à : urba@brealsousmontfort.fr
- ✓ Sur le site internet de la ville : <https://www.brealsousmontfort.fr/>
- ✓ En appelant le service urbanisme au 02.99.60.41.58.

Les services de la Ville se réservent le droit de ne pas répondre à une question susceptible de porter atteinte à l'égalité entre les candidats, ou de communiquer la question et la réponse apportée à l'ensemble des candidats déclarés.

16.Annexe

- Extrait du plan cadastral
- Modèle de lettre de candidature
- L'étude géotechnique de conception réalisée par SOL CONSEIL du 7 juillet 2023
- Le cahier des charges modifié par arrêté du 27 août 2024 du lotissement Le Clos de la Chesnais