

# Règlement d'attribution

## Vente d'une maison d'habitation appartenant à la commune de Telgruc-sur-Mer

### Sommaire :

- 1. Présentation du bien et objet de l'opération**
- 2. Procédure d'attribution**
  - 2.1 Publicité de la procédure
  - 2.2 Dépôt des candidatures, modalités, délais
  - 2.3 Admissibilité du dossier et analyse des candidatures
  - 2.4 Décision finale
- 3. Critères d'attribution**
- 4. Conditions particulières**
  - 4.1 Délais de travaux d'aménagement
  - 4.2 Clause anti-spéculative
  - 4.3 Engagements des acquéreurs
- 5. Annexes**
  - Avis des Domaines

## 1. Objet de l'opération et présentation du bien

### Objectifs de l'opération :

La commune de Telgruc-sur-Mer, dans le cadre de sa politique sur le logement visant à assurer le maintien des jeunes couples, travaille sur les possibilités permettant aux ménages à revenus modestes de s'installer sur la commune.

Dans ce cadre, une maison d'habitation appartenant à la commune est mise à la vente.

La présente note permet aux futurs acquéreurs de prendre connaissance des principales caractéristiques du bien.

Elle détaille également les critères qui permettront d'analyser les candidatures et d'attribuer le bien.

### Présentation du bien :

Nature du bien : propriété bâtie à usage d'habitation

Situation : lotissement excentré

Adresse : 50 lotissement Kroaz E Meno 29560 TELGRUC-SUR-MER

Références cadastrales : ZO 108

Urbanisme : zonage UHd

Surface totale du terrain : 425 m<sup>2</sup>

Surface de la maison : 110 m<sup>2</sup>

Prix de vente : 179 000 € hors frais de notaire

Descriptif du bien :

Maison d'habitation raccordée à l'assainissement collectif, construite en 1981 en parpaings sous couverture éternit, menuiseries bois sur un niveau avec vide sanitaire + combles avec chiens assis en façade comprenant :

- au RDC, entrée avec placard, salon/salle à manger avec cheminée équipée d'un insert et plancher bois, cuisine aménagée, dégagement, une chambre, WC, salle d'eau avec douche
- Etage mansardé en cours d'aménagement divisées en 3 chambres - Chauffage électrique et ballon d'eau chaude électrique
- Garage mitoyen avec mezzanine jardin avec abri jardin (surface 19 m<sup>2</sup>)

La maison est en bon état mais nécessite des travaux de mise à niveau (isolation, décoration etc ...) et d'aménagement de l'étage, pour un montant estimé à 20 000 € TTC.



## 2. Procédure d'attribution du bien

La procédure d'attribution de ce bien assure la transparence et l'équité de la municipalité dans la sélection des acquéreurs.

### 2.1 Publicité de la procédure



La commercialisation du bien sera annoncée à la population par la diffusion d'un article dédié dans la presse locale.

Le site Internet de la commune mettra également en ligne cet article, ainsi que le présent règlement. Ce dernier sera par ailleurs communiqué à toute personne en faisant la demande écrite.

## **2.2 Dépôt de candidature, modalités, délais**

A compter de la parution dans la presse locale, les candidats intéressés pour acquérir le bien disposeront d'un délai de 8 (huit) semaines pour transmettre à la mairie leur dossier complet. Pendant ce délai, ils auront la possibilité de visiter le bien, après avoir pris rendez-vous en mairie.

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.

Ils pourront également être adressés à la mairie 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 :

- Courrier motivant la candidature,
- Formulaire « candidature d'acquisition » complété (en annexe)
- Engagement de respecter le présent règlement d'attribution, les clauses anti spéculatives et l'attestation de véracité des informations transmises,
- Attestation de l'employeur ou promesse d'embauche,
- Attestation bancaire attestant de la capacité d'achat du bien et des travaux d'aménagement,
- Copie des pièces d'identité des personnes composant le ménage,
- Copie des livrets de famille attestant de la composition du ménage et du nombre d'enfants.

Les dossiers de candidature seront enregistrés et numérotés dans leur ordre d'arrivée, sans être ouverts.

Les candidatures seront interdites pour les élus du conseil municipal.

L'ouverture des dossiers ne pourra se faire qu'en présence des membres du groupe de travail.

## **2.3. Admissibilité du dossier et analyse des candidatures**

Tout dossier pourra être rejeté en cas de non-respect de modalités ou en cas 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 par le groupe de travail composé de GOURITIN Marie-Laure, HOARAU Christine, IQUEL Véronique, KERSPERN Jean-Claude, LE SONN Michel, MENU Marie-Hélène, PAILLOT-POULIQUEN Mathilde.

Les dossiers conformes seront étudiés au regard des critères définis au point 3.

**TOUT DOSSIER INCOMPLET SERA REJETE.**

## **2.4. Décision finale**

Les noms des acquéreurs retenus seront connus dans un délai de 2 mois maximum à compter de la date de clôture des dépôts de candidature.

En cas de nombre de points identiques pour plusieurs dossiers, un tirage au sort sera effectué par huissier. En cas de désistement, ou d'incapacité financière du candidat, le bien sera proposé aux candidats suivants par ordre du tirage au sort ou de classement.

### 3. Critères d'attribution

La commune de Telgruc-sur-Mer entend favoriser l'acquisition en tant que résidence principale, pour des ménages ayant des enfants.

Seules les personnes physiques seront admissibles. Ne seront pas recevables les candidatures pour établir une résidence secondaire, un bien à la location, des bureaux ou un local, ainsi que les professionnels de l'immobilier (promoteurs, gestionnaires de biens, etc.).

La commune souhaite favoriser en priorité les critères suivants :

- **Critère 1** : Aider à l'acquisition de la résidence principale des personnes en primo accession, souhaitant acquérir leur résidence principale pour la première fois. Pour un ménage il sera obligatoire que les deux conjoints remplissent cette condition.
- **Critère 2** : Favoriser l'acquisition par des personnes ayant un lien avec le territoire, à savoir travailler sur le territoire de la Presqu'île de Crozon ou bien à Saint-Nic ou Plomodiern.
- **Critère 3** : Favoriser l'acquisition par les familles (couples ou personnes seules avec des enfants présents ou annoncés).

Ces critères sont définis et pondérés selon les grilles suivantes. L'attribution du bien sera effectuée en fonction du nombre de points obtenus, en commençant par celui qui a le plus de points.

➤ **Critère 1 : Primo accédant et Résidence principale (pondération 30%)**

Appréciation	Nombre de points
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 dont l'un des conjoints au moins est propriétaire d'un bien immobilier	Dossier irrecevable
Candidature d'une personne ayant été propriétaire d'un logement mais ne l'étant plus depuis au moins 2 ans à la date de dépôt de candidature ou Candidature d'un couple dont l'un des conjoints au moins a été propriétaire d'un logement mais dont plus aucun conjoint ne l'est depuis au moins 2 ans à la date de dépôt de candidature.	20
Candidature d'une personne n'ayant jamais été propriétaire d'un logement à la date de dépôt de candidature Ou Candidature d'un couple dont aucun des conjoints n'a jamais été propriétaire d'un logement à la date de dépôt de candidature.	40

➤ **Critère 2 : Lien avec le territoire de la Presqu'île de Crozon (pondération 20%)**

Appréciation	Notation
Candidature d'une personne ou d'un ménage ne travaillant pas sur le territoire de la Presqu'île de Crozon (ou Saint-Nic ou Plomodiern)	Dossier irrecevable
Candidature d'une personne ou d'un ménage dont l'un travaille ou dispose d'une promesse d'embauche sur le territoire de la Presqu'île de Crozon (ou Saint-Nic ou Plomodiern)	20
Candidature d'un ménage dont les deux personnes travaillent ou sont titulaires d'une promesse d'embauche sur le territoire de la Presqu'île de Crozon (ou Saint-Nic ou Plomodiern)	40

➤ **Critère 3 : Situation familiale (pondération 50%)**

Appréciation	Notation
<b>Enfants à charge</b>	
Candidature d'un couple ou d'une personne seule sans enfant de - de 10 ans ou à naître	0
Candidature d'un couple ou d'une personne seule avec 1 enfant de - de 10 ans ou à naître.	20
Candidature d'un couple ou d'une personne seule avec 2 enfants de - de 10 ans ou à naître.	30
Candidature d'un couple ou d'une personne seule avec 3 enfants de - de 10 ans ou à naître.	40

## 4. Conditions particulières

La collectivité propose de privilégier l'accèsion aux primo-accédants, selon les critères d'attribution détaillés au point 3.

En conséquence, la commune a imposé lors d'une délibération du Conseil Municipal en date du 25 juillet 2023 des critères d'éligibilité à la vente de ce bien.

### 4.1 Délais de réalisation des travaux

**Exécution des travaux :** Les candidats s'engagent à débiter les travaux d'aménagement de leur habitation dans un délai de 2 ans maximum à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.

Ils s'engagent également à avoir achevé les travaux dans un délai de 3 ans maximum à compter de la date d'acquisition du bien. Dans ce délai, les candidats devront déposer la Déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux (DAACT).

#### **4.2 Clauses anti-spéculatives**

Les candidats s'engagent à ne destiner le bien acquis qu'à un usage d'habitation. Il est donc interdit d'y exercer une activité commerciale.

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 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 kms du lieu du précédent travail, une séparation ou un divorce, une incapacité financière à assumer le projet d'achat et de rénovation du bien ou de rembourser le prêt nécessaire au financement du projet.

3) Pacte de préférence : la commune de Telgruc-sur-Mer consentant un effort financier dans cette opération, elle souhaite que ses objectifs ne soient pas remis en cause en cas de vente pour cause majeure. Dans ce cas, l'attributaire consent à proposer son bien à la commune en cas de vente anticipée, sans plus-value, 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 bien reviendra de plein droit à la commune après mise en demeure préalable à l'acquéreur, il y sera fait référence dans l'acte notarié. Le prix payé sera remboursé à l'acquéreur sans réévaluation, les divers frais payés par l'acquéreur restant à sa charge hormis les travaux d'aménagement de l'étage qui lui sont imposés, dans la limite de 20 000 € et sur justificatifs (factures émises par un professionnel).

#### **4.3 Engagements des acquéreurs**

Les acquéreurs seront tenus de prendre le bien vendu dans l'état où il se trouvera au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

Le vendeur n'est tenu à aucune garantie soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence des vices apparents ou cachés.

Servitudes : Sans objet.

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, l'acquéreur devra payer, en sus du prix, les frais, droits et honoraires de l'acte de vente.

**\*\*\*\*\***