

COMMUNE DE LOCMARIAQUER
COMPTE RENDU DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du jeudi 19 avril 2018

Le mardi deux mil dix-huit, le dix-neuf avril à 20 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune de LOCMARIAQUER, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie de LOCMARIAQUER sous la présidence de M. COUDRAY Jean, 1^{er} Adjoint

<u>Date de convocation</u>	<u>Etaient présents :</u>
13 avril 2018	M. COUDRAY Jean, M. MADEC Jacques, Mme JEGO Anne-Marie, M. MARION Loïc, <i>Adjoints</i> , MM. LORGEUX Jean-Yves, PASCO Yann (à partir du point 2), Mmes PERCEVAULT Laëtitia, LE ROUZIC Rozenn, M. GRAILHE Philippe, Mmes LE ROHELLEC Marie, DANIEL Rose, de THY Maryvonne, M. LE PRIELLEC Bernard, <i>Conseillers municipaux</i>
En exercice : 19	
Présents : 13	<u>Représentés :</u> Mme DREANO Lucienne par Mme JEGO Anne-Marie Mme BERTHO-LAUNAY Sandrine par Mme PERCEVAULT Laëtitia
	<u>Excusés :</u> MM. JEANNOT Michel, GOUELO Loïc,
	<u>Absentes :</u> Mmes GUINGO Marie-Céline, RUMEUR Anne
Votants : 15	<u>Secrétaire de séance :</u> Mme DANIEL Rose

n°2018-3-1: Prix de vente au lotissement communal Lann er Fetan

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu la délibération n°2017-8-3 du 23 octobre 2017 portant création d'un budget annexe
Lotissement Lann er Fetan
Vu les budgets 2018 Lotissement Lann er Fetan et Commune ;

Considérant l'estimation des Domaines des parcelles composant le lotissement,
Considérant le montant des marchés publics de travaux pour la réalisation du lotissement,
Considérant les frais antérieurs et ceux de gestion,

Après avis de la Commission d'attribution réunies les 22 janvier, 19 février, 03 et 10 avril 2018,

Sur proposition de Monsieur Jean COUDRAY, 1^{er} Adjoint,

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, à l'unanimité :

FIXE le prix de vente des lots du lotissement Lann er Fetan à 100 " HT soit 120 " TTC le m².

n°2018-3-2: Règlement d'attribution des lots au lotissement communal Lann er Fetan

Il est exposé que le lotissement Lann er Fetan s'inscrit dans la politique du logement et de l'accès social de la commune. Il a pour finalité de favoriser le maintien des familles ayant des enfants en bas âge ou susceptibles de ne pas avoir de telle manière que la école perdue, de permettre aux jeunes de la commune d'accéder à la propriété en résidence principale, d'aider les personnes à faibles revenus à acquérir un bien.

Le lotissement, conformément aux orientations émises par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes d'Auray Quiberon Terre-Atlantique, permettra notamment la réalisation de lots à prix abordable et la maîtrise de la consommation foncière.

Pour réaliser les objectifs visés par le lotissement et parce que le prix de vente du lot est en deçà de la valeur du marché, la commune a décidé de rédiger des clauses particulières et anti spéculatives, insérées dans les actes authentiques de vente, afin d'éviter notamment l'implantation de résidences secondaires ou de résidences destinées à la location et pour éviter également des ventes motivées par une plus-value immobilière.

Afin d'évaluer et de classer les candidatures, la Commission d'attribution a fixé des critères traduisant la finalité de la réalisation du lotissement.

Une liste de propositions d'attribution et une liste de propositions de description sur liste d'attente seront établies par la Commission précitée.

Un dossier composé de l'indication du prix, des clauses précitées et d'un plan du lotissement sera adressé d'abord aux candidatures figurant dans la liste des attributaires.

Ces derniers s'engageront à prendre connaissance et à accepter les clauses particulières et anti spéculatives et devront mentionner un choix de 3 lots par ordre de préférence.

Les lots 6, 7, 8 et 10 de 350 m² seront attribués aux ménages dont les ressources sont inférieures au plafond de ressource du Prêt Social Location-Accession (PSLA) en vigueur.

En cas d'égalité de choix un tirage au sort sera effectué en présence des candidats concernés.

En cas de renoncement d'un attributaire il sera fait appel aux candidats sur liste d'attente.

Après avis de la Commission d'attribution réunies les 22 janvier, 19 février, 03 et 10 avril 2018,

Sur proposition de Monsieur Jean COUDRAY, 1^{er} Adjoint,

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, à l'unanimité :

VALIDE les clauses particulières et anti spéculatives annexée à la présente décision

DECIDE que les clauses précitées devront figurer dans l'acte de vente et dans le exposé préalable

VALIDE les critères d'attribution annexés au présent document

VALIDE les modalités d'attribution détaillées ci-avant.

N°2018-3-2-1 Annexe 1 È Règlement d'attribution - Clauses particulières et anti spéculatives

CLAUSES PARTICULIERES

Le lot vendu répond à un objectif de politique familiale et de mixité sociale. Il est demandé aux acquéreurs de lots à bâtir d'en rester propriétaire à titre principal et d'y habiter pendant au moins 15 ans.

Objet de la promesse de vente

La présente promesse de vente est consentie à l'acquéreur en vue de édifier, sur son lot, une construction à usage d'habitation principale à son usage personnel.

Délai d'exécution

L'acquéreur s'engage à :

1 - déposer sa demande de permis de construire dans un délai maximum de trois mois à compter de la date de signature de la promesse de vente.

2- signer l'acte de vente définitif à la condition de l'obtention préalable dudit permis de construire purgé de tous recours.

3 - démarrer les travaux de construction dans un délai de quatre mois à compter de l'obtention du permis de construire, mais sous réserve que l'acte authentique de vente ait été préalablement signé.

Passé ce délai si la déclaration d'ouverture de chantier n'a pas été déposée en mairie, l'acquéreur s'engage à retirer son permis de construire.

4 - réaliser les constructions, les travaux d'aménagement intérieurs du lot et s'il y a lieu les clôtures dans un délai total de deux ans à compter de la signature de la vente définitive, l'exécution de cette obligation étant considérée comme remplie par le dépôt en mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

Les délais d'exécution ci-dessus prévus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de remplir ses obligations.

La preuve de force majeure et de la durée de l'empêchement sont à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

En cas de non-respect de l'une ou plusieurs de ces clauses, la vente sera révoquée et le lot reviendra de plein droit à la commune après mise en demeure préalable à l'acquéreur. Le prix payé sera remboursé à l'acquéreur sans réévaluation, les divers frais payés par l'acquéreur restant à sa charge.

CLAUSES ANTI SPECULATIVES

Principe d'inaliénabilité

Une clause d'inaliénabilité interdit la revente de l'ensemble lot plus construction durant un délai de 15 ans à partir du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT). Toute cession intervenant en contravention de cette inaliénabilité sera sanctionnée par la nullité.

Dérogations au principe d'inaliénabilité

Il pourra y être dérogé si l'acquéreur démontre qu'il vend son bien sans réaliser de plus-value ET s'il justifie d'un cas de force majeure. Sont admis, de manière restrictive, une mutation professionnelle hors du département du Morbihan, une séparation de corps, un divorce, un décès, une incapacité financière à assumer le projet de construction sur le lot ou de rembourser le prêt nécessaire au financement du projet de construction.

La détermination du prix de vente sans plus-value se décline comme suit :

Prix du lot initial augmenté des frais d'actes (frais de notaire) et des frais financiers éventuels (notamment les indemnités de remboursement anticipé) et prix de la construction édictée et majorée en fonction de l'indice trimestriel du coût de la construction défini par l'INSEE ou de l'indice qui se substituerait et de la valeur des améliorations apportées par l'acquéreur.

Pacte de préférence

La Commune consentant un effort financier dans cette opération, ses objectifs ne seront pas remis en cause en cas de vente pour cas de force majeure. Dans ce cas, l'attributaire du lot consent à ne proposer son bien qu'à un sous-acquéreur répondant aux critères d'attribution originels fixés par le Conseil Municipal.

En l'absence d'acquéreur répondant aux critères d'attribution originels, la Commune pourra acquérir le bien.

N°2018-3-2-2-Annexe n°2 au règlement d'attribution des lots du lotissement- Critères

Critères	Détail	nombre de points
AGE MOYEN DU COUPLE	25 à 35 ans	100
	36 à 44 ans	50
	45 ans et +	10
PERSONNE SEULE	20 à 30 ans	60
	31 à 40 ans	30
	41 ans et +	10
COUPLE SANS ENFANT	moins de 35 ans	50
	de 36 à 44 ans	30
	45 ans et +	10
COUPLE OU PERSONNE SEULE AVEC ENFANT MINEUR	à naître ou de 1 à 2 ans	40
	de 3 à 10 ans	30
	11 ans et plus	10
COUPLE OU PERSONNE SEULE AVEC ENFANT MAJEUR		0
SITUATION SCOLAIRE	ECOLE LE VOTTEN	20
	COLLEGE LYCEE	10
	AUTRE	0
Locataire HLM ou privé	A Locmariaquer	40
	Hors commune	20
Propriétaire de votre logement	Propriétaire de votre logement	0
Propriétaire d'un autre logement	Propriétaire d'un autre logement	0
Hébergé	Hébergé	10
Ascendants ou descendants	oui	20
	non	0
Plafonds de ressources-PSLA	Plafonds de ressources-PSLA	100
Habite à Locmariaquer	moins de 10 ans	10
	de 11 à 20 ans	20
	plus de 21 ans	30
Implication dans la vie associative	Vie associative communale	50

n°2018-3-3: Demande de subvention auprès d'Auray Quiberon Terre Atlantique pour l'attribution de 4 lots du Lotissement Lann er Fetan en accession aidée

Il est exposé que le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes d'Auray Quiberon ayant pour objectifs de favoriser l'accession aidée à la propriété se traduit pour notre commune à une production de 5 logements par an d'ici 2021.

Considérant que le Lotissement communal Lann er Fetan est composé de 11 lots dont 4 d'une contenance de 350 m²

Considérant le prix de vente de 120 " TTC le m² validé par la délibération n°2018-3-1 de ce jour,

Considérant les clauses particulières et anti spéculatives et les critères d'attribution mentionnés dans la délibération n°2018-3-2 de ce jour portant règlement d'attribution des lots du lotissement Lann er Fetan.

Il est mentionné que la Communauté de Communes Auray Quiberon Terre Atlantique (CC AQTA) attribue une aide communautaire se relevant à 10 000 " par lot aux opérateurs de logements favorisant l'accession aidée.

Sur proposition de Monsieur Jean COUDRAY, 1^{er} Adjoint,

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, à l'unanimité :

SOLLICITE une subvention d'Auray Quiberon Terre Atlantique pour les 4 lots de 350 m² qui seront attribués à des ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PSLA en vigueur et dans le cadre du règlement d'attribution précité.

La séance est levée à 09 heures 05

Vu la Secrétaire de séance
Rose DANIEL

Vu Pour Le Maire, l'Adjoint par délégation
Jean COUDRAY