



## COMMUNE D'YCHOUX

### LOTISSEMENT LOU CAMPOT

## DOSSIER DE CANDIDATURE

A retourner ou déposer en Mairie. Contact : Service urbanisme

Courriel : [mairie@ychoux.fr](mailto:mairie@ychoux.fr) - 05 58 82 36 01

### 1. LOTISSEMENT LOU CAMPOT

La commune d'Ychoux a acquis un terrain qui fait l'objet d'un projet de lotissement communal route de Perric à Ychoux.

La commune met à la vente 20 lots, qu'elle destine **prioritairement aux primo-accédants**, qui souhaitent acquérir un terrain pour y construire **leur résidence principale**.

La commune a établi, par délibération du Conseil municipal du 11 juillet 2023, le présent règlement qui détaille :

- la procédure d'attribution de ces 20 lots,
- les engagements des futurs acquéreurs envers la commune,
- les engagements de la commune envers les futurs acquéreurs.

### 2. CONDITIONS DE COMMERCIALISATION

La commune d'Ychoux souhaite que la commercialisation du lotissement communal Lou Campot soit réalisée de façon transparente. C'est pour cette raison que les modalités ont été adoptées par une délibération du conseil municipal en date du 11 juillet 2023.

Toutes les démarches de candidature devront être réalisées auprès de la mairie.

La vente des lots 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 20 lots sera annoncée à la population communale par la diffusion d'un article dans la presse locale.

Une communication de cet article ainsi que du présent règlement sera également faite sur le site internet de la commune.

Le règlement sera par ailleurs communiqué à toute personne en faisant la demande.

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

Ainsi, les critères de sélection des candidats favoriseront **les primo-accédants avec une proposition de lots à prix abordable**.

### 3. DOSSIER DE CANDIDATURE

Le dossier de candidature devra être retourné à 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 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 **se donne un mois à la date du dépôt du dossier** pour l'analyser et donner une réponse aux candidats.

Les candidatures seront classées en fonction du nombre de points qu'elles auront obtenues au regard des critères d'évaluation définis ci-dessous.

### 4. CRITÈRES D'ATTRIBUTION DES LOTS

La commune entend favoriser **l'accès à la propriété aux primo-accédants qui souhaitent acquérir un terrain pour y construire leur résidence principale**.

**« Le statut de primo-accédant, tel qu'il est reconnu par les banques, désigne toute personne n'ayant pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années. Un primo-accédant peut donc être Locataire de sa résidence principale depuis au moins 2 ans. »**

D'autre part, 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 d'Ychoux souhaite favoriser en priorité les critères suivants :

- **Critère 1 : Qualité de primo-accédant**
- **Critère 2 : Favoriser l'installation de familles**
- **Critère 3 : Lien avec la commune**
- **Critère 4 : Emploi**

**Ces critères sont définis et pondérés selon la grille ci-dessous.**

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.

L'attribution des lots sera effectuée en fonction du nombre de points obtenus, en commençant par le candidat qui a le plus de points. Le choix de l'emplacement du lot dépendra également du nombre de points obtenus.

En cas d'égalité de points, le lot sera attribué en fonction de la date de dépôt de la candidature. Le document déposé le plus tôt ayant la priorité. En cas de nouvelle égalité, les candidats seront départagés par tirage au sort public en présence des candidats.

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.

<b>Tableau de pondération des critères</b>	
<b>Critères</b>	<b>Points</b>
<b>Critère 1 : Qualité de primo accédant</b>	
<input type="checkbox"/> <b>Statut de primo-accédant</b> : candidat(s) n'ayant pas été propriétaire(s) au cours des deux dernières années	<b>40 points</b>
<input type="checkbox"/> <b>Non primo-accédant</b>	<b>10 points</b>
<b>Critère 2 : Favoriser l'installation de familles</b>	
<input type="checkbox"/> <b>Moins de 45 ans</b> (âge de l'acheteur ou moyenne de l'âge des acheteurs)	<b>40 points</b>
<input type="checkbox"/> <b>45 ans et plus</b> (âge de l'acheteur ou moyenne de l'âge des acheteurs)	<b>10 points</b>
<input type="checkbox"/> <b>Famille avec enfant(s) de moins de 12 ans</b>	<b>20 points</b>
<b>Critère 3 : Lien avec la commune</b>	
<input type="checkbox"/> <b>Habite déjà à Ychoux</b>	<b>20 points</b>
<input type="checkbox"/> <b>Parenté avec ascendants Ychoussois</b>	<b>5 points</b>
<b>Critère 4 : Emploi</b>	
<input type="checkbox"/> <b>Travaille à Ychoux</b>	<b>10 points</b>
<input type="checkbox"/> <b>Travaille sur le territoire de la Communauté de Communes des Grands Lacs, ou communes limitrophes d'Ychoux</b>	<b>5 points</b>

## **5. RÉSERVATION**

Toutes démarches de réservation devront être réalisées auprès de la mairie.

### **5.1 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 l'adjoint à l'urbanisme une fois la complétude du dossier vérifiée par la commission 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).

### **5.2 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...).

### **5.3 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 (l'ordre est déterminé en fonction du nombre de points obtenus par le candidat). Si le lot proposé est refusé, les candidats seront retirés de la liste.

## **6. PROMESSE AUTHENTIQUE DE VENTE**

Toutes démarches relatives à la signature de la promesse authentique de vente devront être réalisées auprès de la Mairie. Les promesses de vente seront réalisées auprès de l'office notarial suivant :

Maître Laurence LACOSTE  
Notaire au sein de la SCP Les Notaires de la côte d'Argent  
23 ter rue de l'Abbaye  
CS 60026  
40201 MIMIZAN

### **6.1 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 9 mois.

### **6.2 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.

### **6.3 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

## 7. CONDITIONS PARTICULIÈRES

### 7.1 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.

### 7.2 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.

Si dans ce délai de 3 ans, le propriétaire du lot n'est pas en mesure d'achever sa construction, il devra mettre en vente son lot.

Le prix de revente devra correspondre au prix d'achat du terrain majoré du coût des constructions et aménagements réalisés.

**L'acquéreur devra remplir les critères d'attribution des lots contenus dans le présent dossier de candidature et obtenir l'accord préalable de la commune.**

#### Droit de préférence de la commune :

La commune pourra reprendre le lot, par préférence à tout acquéreur, dans les conditions suivantes :

- **si le lot est non bâti** : reprise au prix d'achat ;
- **si la construction est inachevée** :
  - **le propriétaire peut produire les attestations d'assurance décennale des intervenants dans la construction** : reprise du lot au prix d'achat majoré du coût des constructions réalisées, ou au prix fixé par le service des Domaines lorsqu'un avis est nécessaire,
  - **le propriétaire ne peut pas produire les attestations d'assurance décennale des intervenants dans la construction** : reprise du lot au prix d'achat, sous déduction des frais de démolition.

Dans tous les cas, une **déduction de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires** sera appliquée sur le prix d'achat.

### 7.3 Provision pour dégradations

Chaque acquéreur de lot devra verser, à titre provision, une somme de 500 €, qui restera acquise à la commune en cas de dégradations occasionnées sur les ouvrages du lotissement lors de la réalisation de ses travaux de construction.

Cette somme sera versée lors de la signature de l'acte de vente au notaire de la commune qui la consignera.

A l'achèvement des travaux de construction et après constat par la commune de l'absence de dégradation, cette provision sera reversée à l'acquéreur du lot.

### 7.4 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, destinée prioritairement aux primo-accédants, la commune d'Ychoux a décidé d'établir des clauses anti-spéculatives qui seront incluses dans chaque acte notarié :

### **1) Destination du bien**

Les acquéreurs s'engagent à implanter sur le terrain acquis une construction à **usage d'habitation principale**.

Aucune location de terrain ou de bâti ne sera autorisée.

En cas de revente, ces clauses devront être respectées.

### **2) Principe d'inaliénabilité**

Il est interdit de mettre en vente le terrain bâti pendant une durée de 10 années pleines 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 :

- en cas de force majeure (décès, mutation professionnelle, séparation ou divorce, incapacité financière à assumer le projet de construction sur le lot ou de rembourser le prêt nécessaire au financement du projet de construction)

**ET**

- si l'acquéreur démontre qu'il vend son bien sans réaliser de plus-value (revente au prix d'achat majoré des frais d'acquisition, des taxes éventuelles acquittées).

### **4) Clause d'agrément de prix en cas de revente**

En l'absence manifeste de toute intention spéculative et dans le cas de force majeure, les vendeurs devront obtenir l'accord de la commune sur le prix de vente avant toute cession. Le prix de revente maximal sera déterminé par l'addition du prix d'achat du terrain, des frais et taxes sur l'acquisition, du coût de la construction et des aménagements revalorisés en fonction de l'indice du coût de la construction.

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.

## **7.5 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.

## **7.6 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 20 lots sont destinés à favoriser l'accession à la propriété de primo-accédants à un prix abordable. Ils sont proposés à un prix inférieur à celui habituellement pratiqué sur le marché immobilier.

## 8. PRIX DE CESSION DES LOTS

Ces prix de vente TTC (dont TVA sur la marge) sont, hors frais de notaire :

Lot	Surface en m <sup>2</sup>	Prix HT	Prix TTC
1	610	85 400 €	98 210 €
2	605	84 700 €	97 405 €
3	605	84 700 €	97 405 €
4	610	85 400 €	98 210 €
5	475	66 500 €	76 475 €
6	490	68 600 €	78 890 €
7	490	68 600 €	78 890 €
8	490	68 600 €	78 890 €
9	490	68 600 €	78 890 €
10	490	68 600 €	78 890 €
11	490	68 600 €	78 890 €
12	490	68 600 €	78 890 €
13	460	64 400 €	74 060 €
14	460	64 400 €	74 060 €
15	460	64 400 €	74 060 €
16	460	64 400 €	74 060 €
17	465	65 100 €	74 865 €
18	460	64 400 €	74 060 €
19	460	64 400 €	74 060 €
20	460	64 400 €	74 060 €

# Plan lotissement Lou Campot

