

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 5 SEPTEMBRE 2024

<p>Affaire CM240905029 :</p> <p>Règlement Intérieur de la Commission d'Attribution des Lots Libres.</p> <p>Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : et affiché le 30/08/2024 sous le numéro : 0503</p> <p>Nombre de membres en exercice 55</p> <p>Nombre de membres présents 37</p>	<p>L'an deux mille vingt quatre, le cinq septembre à 14H00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. Emmanuel SERAPHIN, Maire.</p> <p><u>ÉTAIENT PRÉSENTS :</u></p> <p>M. SERAPHIN Emmanuel - M. GUYON Sébastien - Mme CHEREAU-NEMAZINE Pascaline - M. POININ-COULIN Alexis - M. NANA-IBRAHIM Salim - Mme MOUNIAMA-CUVELIER Marie-Bernadette - M. METANIRE Julius - Mme FLORIANTE Marie-Anick - M. MARIE-LOUISE Jean-Philippe - Mme ROUGEAU Hélène - M. CLEMENTE Michel - Mme LEVENEUR Carole - Mme RADAKICHENIN Nila - M. OLIVATE Yolain - M. CRIGHTON Yann - Mme SALLÉ Virginie - M. JEAN-BAPTISTE Jean-Noël - Mme CHAROLAIS Céline - M. VIRAMA COUTAYE Dominique - Mme DELAVANNE Denise - M. BELLON Guyto - Mme BUCHLE Suzelle - Mme ZITTE-LEBRETON Edwige - M. FLORESTAN Antoine Luc - Mme CARPIN Jacqueline - Mme VALLON-HOARAU CROSSON Patricia - M. TAURAN Julian - Mme COUSIN Mélissa - Mme LEBON Karine - Mme PAUSE-DAMOUR Roxanne - M. OMARJEE Irchad - M. DAIN Kévin - Mme PAULA Lucie - Mme DJUNIA Paméla - M. IBAR Sébastien - Mme HOARAU Patricia - M. MOONESAWMY Rumagen</p> <p><u>ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :</u></p> <p>Mme BOUCHER Suzelle a donné procuration à Mme ROUGEAU Hélène - M. LEGROS Patrick a donné procuration à M. VIRAMA COUTAYE Dominique - M. MARCEAU Jean a donné procuration à Mme CHAROLAIS Céline - Mme MOREL-COIANIZ Mireille a donné procuration à M. GUYON Sébastien - Mme GRONDIN Huguette a donné procuration à M. CRIGHTON Yann - Mme LEBRETON Laëtitia a donné procuration à M. OMARJEE Irchad - Mme VICTORINE Eglantine a donné procuration à M. IBAR Sébastien - Mme FONTAINE Audrey a donné procuration à Mme HOARAU Patricia - Mme BELLO Huguette a donné procuration à M. SERAPHIN Emmanuel - Mme PALAMA-CENTON Mélissa a donné procuration à Mme PAULA Lucie - M. VINGADASSALOM Jean Claude a donné procuration à M. POININ-COULIN Alexis</p> <p><u>ÉTAIENT ABSENTS :</u></p> <p>Mme GAZE Martine - M. BELLON Karl - M. BENARD Alain - Mme ADAM Fatima - M. NATIVEL Jean François - M. MOUTAMA-CHEDIAPIN Guylain - M. FLORIANTE Tristan</p> <p><u>SECRÉTAIRE DE SÉANCE :</u> M. Kévin DAIN a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.</p> <p>.....</p> <p style="text-align: right;">AFFAIRE N°29 /</p>
--	---

Extraits du registre des délibérations du conseil municipal du jeudi 5 septembre 2024

Affaire CM240905029 / Règlement Intérieur de la Commission d'Attribution des Lots Libres.

La Commune de Saint-Paul favorise la création de logements à prix abordable pour permettre l'accès à la propriété des jeunes ménages du territoire, ainsi que la création de logement locatifs sociaux pour répondre aux demandes de sa population.

Un lot libre est une entité foncière constituée d'une parcelle de terrain définie et viabilisée, repérée dans le cadre d'une opération d'aménagement et destinée à la vente à un particulier pour la réalisation de logement individuel à titre de résidence principale.

La Commission d'attribution des lots libres a pour objet de valider la désignation du futur acquéreur, elle assure la transparence et l'équité dans le processus d'attribution.

La Commission s'appuie sur l'éligibilité du demandeur et sur les critères d'attributions. L'éligibilité s'apprécie sur le statut de primo accédant, le projet de résidence principale et le parcours résidentiel du demandeur. Les critères d'attribution s'articulent autour de la cohérence du projet d'acquisition avec le parcours résidentiel, l'implantation professionnelle et familiale, et de la capacité financière du demandeur.

Le présent règlement intérieur détaille :

- la procédure d'attribution qui se décline en quatre étapes : le recueil de la demande, l'examen des dossiers, le passage en commission et l'acquisition,
- le prix de vente au m²,
- les modalités pratiques de la Commission,
- les engagements des futurs acquéreurs envers la Ville.

Vu le Code Générale des Collectivités ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitat ;

Vu le Code de l'urbanisme,

Considérant que l'attribution des lots libres est une décision importante qui a un impact direct sur la vie de la Commune et de ses habitants ;

Considérant la nécessité de définir un cadre clair et transparent pour les procédures d'attribution de ces lots ;

Considérant que l'élaboration d'un règlement intérieur est indispensable pour garantir l'équité, l'impartialité et la régularité des décisions de la commission ;

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Transition Ecologique du 20/08/2024

Après délibération, à l'unanimité des suffrages exprimés, le conseil municipal décide :

Article 1 : d'approuver le règlement intérieur de la commission d'attribution des lots libres, dont le texte est

annexé à la présente délibération et fait partie intégrante de celle-ci ;

Article 2 : d'approuver que ce règlement intérieur entrera en vigueur dès que la présente délibération sera exécutoire ;

Article 3 : d'accorder au Maire tous pouvoirs pour signer toutes les pièces et accomplir tous les actes relatifs à cette affaire.

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Fait à Saint-Paul le 05/09/2024,

Le Maire



M. SERAPHIN Emmanuel

Le secrétaire de séance



M. DAIN Kévin

Commune de Saint-Paul

Règlement d'attribution des lots en primo-accession

Préambule.....	1
Article 1 - Eligibilité des candidatures.....	2
Article 2 – Critères d’attribution.....	2
Article 3 - Prix de vente.....	2
Article 4 - Dépôt des candidatures.....	2
Article 5 - Admissibilité du dossier, analyse des candidatures.....	3
Article 6 - Commission d’attribution.....	3
Article 7 - Décision de la Commission.....	4
Article 8 - Information technique de la parcelle.....	4
Article 9 - Désignation du bien.....	4
Article 10 - Délais de construction.....	4
Article 11 - Clauses anti-spéculatives.....	5
Article 12 – Application et Modification du Règlement Intérieur.....	6

Préambule

La Commune de Saint Paul favorise la création de logements à prix abordable pour permettre l'accèsion à la propriété des jeunes ménages du territoire, ainsi que la création de logements locatifs sociaux pour répondre aux demandes de sa population.

Un « lot libre » est une entité foncière constituée d'une ou plusieurs parcelles de terrain définie et viabilisée-dans le cadre d'une opération d'aménagement et destinée à la vente à un particulier pour la réalisation de logement individuel à titre de résidence principale.

La Commission Communale d'attribution des lots libres, instaurée par délibération du Conseil municipal du JJ/MM/2024 a établi le présent règlement qui détaille :

- les conditions d'éligibilité des candidats,
- la procédure d'attribution,
- les engagements des acquéreurs envers la Commune,
- les engagements de la Commune envers les acquéreurs.

Le règlement d'attribution assure la transparence et l'équité dans le processus d'attribution. L'aménageur communique à la Commune en amont de la commission d'attribution les informations techniques nécessaires à la vente du lot libre.

Article 1 - Éligibilité des candidatures

L'admission des candidatures repose sur la vérification des éléments suivants :

- Le statut de primo accédant (non propriétaire de foncier bâti ou non bâti, non propriétaire de logement en copropriété),
- Le projet de résidence principale,
- Le parcours résidentiel.

Seules les candidatures des personnes physiques souhaitant construire une résidence principale d'un seul logement seront admises.

Ne seront pas recevables les candidatures pour établir une résidence secondaire, un bien à la location, des bureaux ou un local autre qu'habitation, ni celles présentées par les professionnels de l'immobilier (promoteurs, gestionnaires de biens, etc.) ou les groupements de particuliers constitués en Société Civile Immobilière.

Article 2 – Critères d'attribution

Les critères d'attribution sont les suivants :

- **Critère 1** : Le plan de financement est considéré comme étant suffisant si le candidat présente une capacité financière (apport personnel disponible, simulation de prêt d'une banque, ...) permettant le financement du projet immobilier complet (acquisition du terrain et construction de la maison),
- **Critère 2** : Cohérence du projet d'acquisition avec le parcours résidentiel et l'implantation professionnelle et familiale ;

Article 3 - Prix de vente

Les lots libres sont destinés à favoriser l'accession à la propriété à un prix abordable. Ils sont proposés à un prix inférieur à celui habituellement pratiqué sur le marché immobilier au moment de la présentation en commission.

Les prix de vente en €TTC au m², hors frais de notaire, seront proposés et votés lors du Conseil municipal du JJ/MM/AAAA. Les frais de notaires sont à la charge de l'acquéreur.

Article 4 - Dépôt des candidatures- Recueil de la demande

Les candidats souhaitant acquérir une parcelle font connaître leur souhait à la Commune par un courrier motivant leur demande, en précisant le secteur souhaité.

A la réception du courrier, la Commune prend attache auprès du candidat (contact téléphonique) afin d'avoir plus d'éléments sur sa demande et l'informer de la procédure à suivre.

Un courrier électronique récapitulant ces informations et la liste de constitution du dossier de candidature est ensuite envoyé au candidat qui est également destinataire par voie postale d'un courrier d'accusé réception lui confirmant son inscription en tant que demandeur d'achat d'une parcelle communale.

Lorsque l'opération d'aménagement dispose d'une mission MOUS (Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale), l'équipe MOUS transmet les candidatures identifiées à la Commune (DALH, service habitat). En cas d'absence de MOUS, c'est la Commune, à partir de la liste des candidats ayant émis une demande, qui identifie les candidats éligibles pour chaque lot libre.

Lorsque le lot est identifié et prêt à la vente, le candidat est invité à constituer un dossier de candidature complété des pièces permettant d'apprécier l'éligibilité et les critères d'attributions.

Article 5 - Admissibilité du dossier, analyse des candidatures

Après instruction et vérification des pièces, une pré-étude des dossiers est effectuée avant le passage en commission d'attribution.

L'étude de chaque candidature est effectuée par les services de la Commune et l'aménageur.

Cette pré-étude permet :

- de vérifier la complétude des dossiers,
- d'analyser les situations à partir du projet du candidat,

d'analyser la capacité financière et la composition familiale.

Les candidatures sont catégorisées, à l'aide d'une grille de notation, en fonction du coût de projet. La grille de notation s'appuie sur les critères d'attributions.

Les lots libres destinés à la vente font l'objet d'une catégorisation par tranches en fonction du coût du projet. Le projet se définit par l'achat du terrain et la construction de la maison individuelle.

Article 6 - Commission d'attribution

La commission se compose :

- de membres élus ayant une voix délibérative : Monsieur le Maire qui en est le Président de droit et trois élus référents de la Commune :

- l' élu(e) délégué(e) à l'aménagement,
- l' élu(e) délégué(e) au logement,
- l' élu(e) délégué(e) à la résorption de l'habitat insalubre.

- de membres élus consultatifs (élus de secteurs).

- l' élu(e) de secteur où se trouve le lot libre

La commission a lieu une fois par trimestre, l'ordre du jour est communiqué avant la tenue de la commission. Le quorum est atteint lorsque 3 membres sont présents. Le rapporteur devant la commission est le Directeur Aménagement, Logement, Habitat ou son représentant.

La commission d'attribution pourra rejeter tout dossier en cas de non-respect de modalités ou de difficultés rencontrées pour analyser la candidature :

- absence de pièce,
- absence de réponse,
- délais non respectés,
- informations erronées.

Les dossiers conformes seront étudiés au regard des critères définis dans l'article 2.

Article 7 - Décision de la Commission

La commission valide une liste d'acquéreurs catégorisée par la notation et le coût des projets. En cas de désistement, ou d'incapacité financière du candidat, les lots seront proposés aux candidats suivants par ordre de classement.

Les acquéreurs retenus seront prévenus par courrier dans un délai maximal de 2 mois maximum à compter de la date de la commission.

Chaque attribution fera l'objet d'une présentation en Conseil Municipal pour autoriser la vente du bien au profit du candidat retenu. La commission est souveraine et les décisions d'attribution prises par celle-ci ne pourront faire l'objet de contestation par des tiers.

Article 8 - Information technique de la parcelle

Les candidats devront attester avoir pris connaissance du plan de situation du lot, de son plan de masse et du règlement de lotissement applicable (lorsqu'il y en a un) 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...) en sus des dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.

Les lots proposés à la vente sont viabilisés, à savoir pourvus des réseaux d'eau potable et usées lorsque celui-ci existe, lignes de téléphone et d'alimentation électrique. Les branchements définitifs entre la construction et le coffret technique au droit de la parcelle restent à la charge des acquéreurs. Chaque lot fera l'objet d'un bornage parcellaire.

Article 9 - Désignation du bien

Les candidats doivent s'engager à ne construire qu'un logement par lot, la subdivision des lots étant proscrite, et ne destiner le bien acquis qu'à un usage d'habitation au titre de la résidence principale. Il est interdit d'y exercer une activité professionnelle commerciale ou libérale.

Article 10 - Délais de construction

Les acquéreurs retenus s'engagent à débiter les travaux de construction de leur maison dans un délai de 2 ans maximum à compter de la date d'acquisition.

Ils s'engagent également à avoir achevé les travaux de construction dans un délai de 2 ans maximum à compter de la date d'obtention du permis de construire devenu définitif. La construction devra impérativement être achevée dans ce délai. Le respect de ce délais fera l'objet d'une clause résolutoire dans l'acte de vente.

Article 11 - Clauses anti-spéculatives

La commune a décidé d'établir des clauses anti spéculatives qui seront incluses dans chaque acte notarié :

Clause n°1 « Destination du bien et inaliénabilité » :

- les acquéreurs s'engagent à affecter le bien immobilier acquis à leur résidence principale pendant une durée de 15 ans minimum à compter de la date de l'acte de vente
- les acquéreurs seront dans l'impossibilité d'aliéner le bien pendant une durée de 15 ans à compter de la date de l'acte de vente,
- ces obligations seront transférées au(x) héritier(s) ou au(x) donataire(s) en cas de succession ou de donation dans la période de 15 ans à compter de la date de l'acte de vente.

Clause n°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,

Clause n°3 « Pacte de préférence »

La Commune 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 selon la clause N°2 ; 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 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.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024

Reçu en préfecture le 24/09/2024

Publié le



ID : 974-219740156-20240905-CM240905029-DE

Article 12 – Application et Modification du Règlement Intérieur

Le présent règlement intérieur est applicable à compter de la date de signature des membres de la commission. Toute modification de celui-ci fera l'objet d'une présentation en Conseil Municipal.

A Saint Paul, le ...

Les membres de la Commission Communale d'Attribution des Lots Libres