

Commune de Blauvac
(Vaucluse)

Aménageur : SPL TERRITOIRE 84

Lotissement Le Clos de Saint Estève

Conditions relatives à la vente des lots
Règlement d'attribution

- Juillet 2022 -

Sommaire

Préambule	p3
Objet du règlement d'attribution	p4
Prix de vente	p5
Procédure d'attribution	p6
Modalité d'attribution	p7
Conditions relatives à la vente	p9

Préambule

La commune de Blauvac connaît une problématique sur les demandes de logement et notamment sur les terrains à bâtir entraînant une pression foncière.

En effet, lors de l'élaboration du PLU en 2019, les études ont révélé que sur le village, les infrastructures des différents réseaux ne peuvent plus supporter de nouveaux raccordements notamment pour l'eau potable et le risque incendie très présent sur le territoire freine les nouvelles constructions.

La Mairie met tous les moyens nécessaires pour accueillir de nouvelles jeunes familles afin de conserver l'école du village et propose, par la construction d'une maison de santé, de nouveaux services.

Pour la création de ce lotissement, la commune de Blauvac a choisi comme aménageur la **Société Publique Locale des Territoires 84 (SPL T84) située 6, passage de l'Oratoire 84000 Avignon.**

La SPL T 84 doit répondre aux objectifs suivants :

- Faciliter la primo-accession à la propriété, destinée à être une résidence principale pour des ménages aux revenus modérés
- Aider les jeunes du village à s'y installer
- Créer et aménager un quartier qualitatif

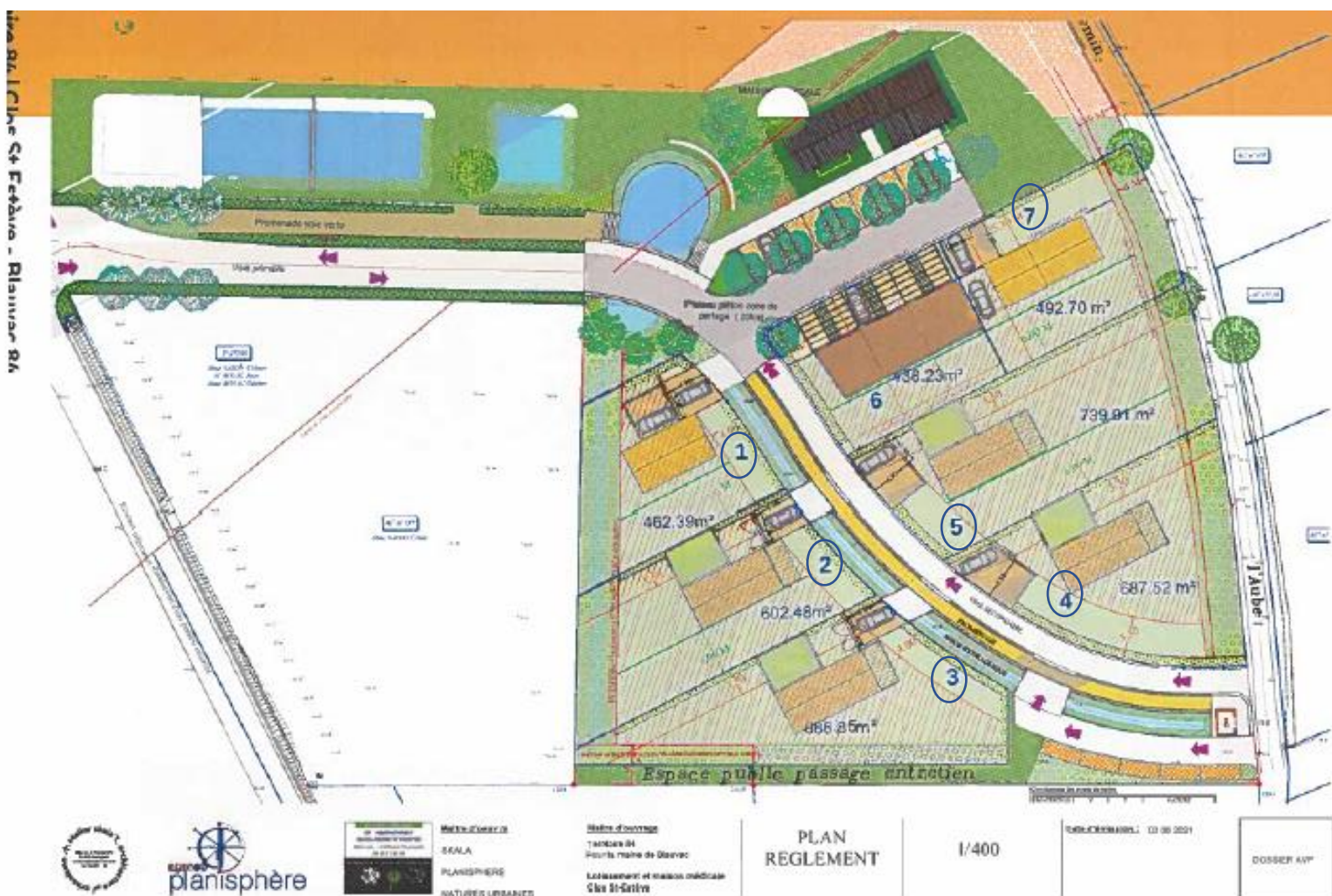
Pour cela, la Commune a décidé :

- De créer le lotissement « le clos de Saint Estève » avec un règlement au hameau de Saint Estève en limite avec la commune de Villes-sur-Auzon
- De commercialiser 6 lots (libres constructeur)
- De définir des critères d'attribution des lots

Objet du règlement d'attribution

La Mairie met à la vente 6 lots à bâtir libres constructeurs au lotissement « le Clos de Saint Estève » autorisé par le permis d'aménager n° PA 08401821C0001 en date du 02-11-2021. Le dossier complet dont le règlement du lotissement est disponible en Mairie.

Numéros de lots mis à la vente: 1 – 2 – 3- 4 – 5- 7 (cf. plan ci-dessous).



Prix de vente

Le prix de vente des lots comprend :

- le bornage de la parcelle et le plan de vente
- la mission de l'architecte conseil, qui valide chaque dossier de demande de permis de construire
- L'entrée privative non-close pour un coût de 8 000 € HT (frais de notaires non comptés sur cette somme) comprenant :
 - le mur supportant le portail (hors portail et portillon),
 - les clôtures en limite d'espace public (façade et périmétriques le cas échéant cf. règlement),
 - les plantations de l'entrée non close
 - le pré-verdissement de l'arrière des lots (mise en place de haies végétales)
 - Les branchements situés dans l'espace non clos de l'entrée :
 - eau potable
 - eaux pluviales
 - eaux usées
 - électricité
 - téléphone

Le prix de vente des lots ne comprend pas :

- le raccordement des réseaux depuis les regards de branchements jusqu'à l'habitation
- les clôtures inter-lots
- les différents abonnements (eau, électricité, ...)
- les frais d'acte notariés
- la PFAC (Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif)
- le TA (Taxe d'Aménagement) qui est liée au permis de construire.

Parcelles n°	surface en m ²	prix HT	prix TTC	prix au m ² HT	prix au m ² TTC
1	462	85 417	102 500	185	222
2	603	105 417	126 500	175	210
3	687	115 833	139 000	169	202
4	688	115 000	138 000	167	201
5	740	121 667	146 000	164	197
7	493	88 333	106 000	179	215

Grille de prix incluant l'espace non-clos :

Procédure d'attribution

Publicité de la procédure

Le présent règlement est disponible sur le site de la commune et de la SPL T84. La commercialisation des 6 lots sera annoncée à la population par la diffusion d'un article dans la presse locale, sur le site de la Mairie, de la SPL T84 et les panneaux d'affichage de la commune.

La SPL T84 mettra le règlement et les plans du lotissement en ligne, sur le site internet mis en place pour communiquer sur cette opération : <https://www.clos-st-estève.com/accueil>

Dépôt des candidatures

Les terrains libres de constructeurs seront mis à la vente après établissement d'une liste de candidats élaborée à partir des critères ci-dessous exposés.

La liste sera établie par la SPL T84.

Le dépôt des dossiers sera ouvert **du 1^{er} août 2022 au 15 octobre 2023.**

Seuls les dossiers déposés pendant cette période, caché de la Poste faisant foi, seront étudiés.

Les documents à compléter et à fournir seront disponibles en Mairie de Blauvac et à la SPL T84 (sur site et en ligne).

Chaque foyer candidat ne peut déposer qu'un seul dossier à adresser par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse :

Société Publique Locale Territoire 84 (SPL T84)

6, passage de l'Oratoire

84000 Avignon

A l'attention de Mme Maud THOMACHOT-ROUSSELLE

Sur l'enveloppe sera mentionnée : « **Candidature – lotissement le Clos de Saint Estève à Blauvac** ».

Modalité d'attribution

Traitement des candidatures

Les candidatures seront traitées de manière anonyme par la SPL T 84 qui classera les candidatures en fonction du nombre de points obtenus au regard des critères validés.

En cas d'égalité, le dossier du candidat dont le revenu fiscal éligible au prêt à taux zéro est le plus faible sera retenu.

A la fin de la procédure, la SPL T84 contactera les différents candidats retenus pour leur présenter les terrains, leur expliquer les démarches administratives (modalités de dépôts de permis, étapes de la promesse de vente, etc...) et conclure avec eux les promesses de vente pour les actes authentiques de vente.

Critères d'attribution

Les critères d'attribution des lots ont été fixés conformément aux conditions d'éligibilité énoncée ci-dessous afin de faciliter l'octroi des lots. Toutefois, tous les dossiers déposés seront examinés. Les critères permettent d'établir une hiérarchisation des dossiers.

Chaque critère fait l'objet d'une note de 0 à 20. Ces notes, en fonction de leur coefficient, déterminent le rang des candidats.

❖ Les conditions impératives d'éligibilités sont :

1. Résidence principale : (25% de la note globale attribuée)
avec interdiction de revente dans les 8 ans (pas de mise en location ou de location RB &B)
2. Être primo-accédant (25% de la note globale attribuée)
et ne pas disposer d'opportunité foncière sur la commune
3. Situation financière : (10% de la note globale attribuée)
la somme des revenus fiscaux doit être inférieure au plafond d'un prêt à taux zéro et le foyer doit présenter un plan de financement suffisant d'au minimum 230 000 € (frais d'acquisition compris).

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zonage B1 / année 2021
1	30 000,00 €
2	42 000,00 €
3	51 000,00 €
4	60 000,00 €
5	69 000,00 €
6	78 000,00 €
7	87 000,00 €
A partir de 8	96 000,00 €

4. privilégiant un lien avec la commune (et/ou) : (10% de la note globale attribuée)
 - au moins un des membres du foyer habite ou a habité la commune
 - au moins un des membres de la famille est inscrit sur la liste électorale
 - travaille dans le secteur
5. Moyenne d'âge : (15% de la note globale attribuée)
inférieure à 40 ans au 1^{er} janvier 2023
6. Situation familiale : (15% de la note globale attribuée)
 - couple sans enfants à charge
 - couple avec enfant(s) mineur(s) à charge ou à naître
 - personne seule avec enfant(s) mineur(s)

Pièces justificatives

Les pièces justificatives seront analysées par la SPL T84 en lien avec la commune car la nature des pièces justificatives ne permet pas à la SPL de vérifier seule la validité ; en cas de changement de situation, c'est la situation du foyer candidat à la **date du dépôt de dossier** qui sera retenue.

CONDITIONS D'ELIGIBITE – CRITERES D'ATTRIBUTION	PIECES JUSTIFICATIVES A FOURNIR
1-2-Accession à la propriété et résidence principale	
Le foyer candidat a la qualité de primo-accédant à la date du dépôt du dossier pour sa résidence principale	Fiche de candidature
les candidats n'ont pas d'opportunité foncière sur la commune (bâtie ou non)	
3- situation financière	
La somme des revenus fiscaux du foyer candidat est inférieure au plafond du prêt à taux zéro	Avis d'imposition N-1 et N-2
4- Lien avec la commune (et/ou)	
<ul style="list-style-type: none"> - au moins un des membres du foyer habite ou à habiter la commune - au moins un des membres de la famille est inscrit sur la liste électorale - travaille dans le secteur 	Contrat de location - justificatif d'hébergement – justificatif de domicile
5 – Moyenne d'âge du foyer	
La moyenne d'âge du foyer est inférieure à 40 ans au 1 ^{er} janvier 2023	copie CNI
6- Situation familiale	
<ul style="list-style-type: none"> - couple avec ou sans enfant à charge - couple avec enfant mineur à charge ou à naître 	copie intégrale du livret de famille ou

Attribution des lots

Chaque candidat sera informé de sa situation au regard de sa déclaration et des pièces justificatives fournies.

Les lots seront proposés et attribués en fonction du classement des candidats. Les candidats seront reçus dans l'ordre du classement et pourront formuler leur choix.

En cas de rétractation d'un candidat, le candidat suivant sur la liste sera contacté et appelé à se positionner.

Cession des lots

A l'issue de la procédure, l'ensemble des éléments sera transmis au notaire mandaté (office notarial de SCP DOREMUS/VALENTIN) par la SPL T84, sur proposition de la Commune.

Conditions relatives à la vente

Objet de la cession

La cession d'un terrain à bâtir au sein du lotissement le Clos de Saint-Estève est consentie en vue de la construction de sa résidence principale d'habitation qui devra être conforme au règlement du PLU en vigueur et aux documents du permis d'aménager.

Clause anti-spéculatives

Pour réaliser les objectifs fixés par la Commune et, notamment, éviter toute spéculation, les actes de cession comporteront des contreparties à charge des acquéreurs des lots.

Chaque acquéreur s'engagera à :

-à acheter un lot dans le seul but d'y construire une seule maison d'habitation individuelle à usage de résidence principale pendant 8 ans minimum à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition (pas de mise en location ou de location RB &B) ;

-la division du lot est proscrite ;

-à achever la construction dans un délai de 2 ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition (noté dans la promesse de vente)

Dans le cas d'une vente du bien dans le délai de 8 ans, l'acquéreur devra démontrer qu'il vend pour les raisons suivantes :

-mutation professionnelle

- décès, divorce, dissolution du PACS, sans poursuite d'une vie en concubinage
- perte d'emploi