



SOUS-PREFECTURE  
DES SABLES D'OLONNE

20 SEP. 2017

COURRIER ARRIVE

## CHARTRE APPLICABLE A LA VENTE DE LOTS A BATIR DANS LE QUARTIER DES ROSES

### **Article 1 - Objet de la charte**

La Ville des Sables d'Olonne met en vente des terrains communaux dans le quartier des Roses, identifiés sur le plan ci-annexé, selon un dispositif spécifique destiné à favoriser l'accession à la propriété des jeunes ménages à ressources modérées.

La présente charte a pour objet de définir et réglementer conventionnellement les conditions générales de vente qui seront consenties par les acquéreurs des lots du lotissement communal.

La Ville souhaite que les objectifs pour lesquels le lotissement a été créé ne soient pas remis en cause par la spéculation foncière.

### **Article 2 – Opposabilité et force juridique de la charte**

La présente charte fera l'objet d'une publication au bureau des hypothèques.

Les règles visées par la présente charte s'imposent dans les rapports résultant de la commercialisation des lots entre la Commune et les propriétaires successifs des lots.

Tout acquéreur, en contrepartie de la sélection de sa candidature à l'acquisition d'un lot à des conditions financières avantageuses au regard du marché immobilier sera lié par le respect des obligations qui lui sont imparties au titre de la présente charte.

La signature de la présente charte ou des actes de vente entraînera l'adhésion complète aux dispositions de celle-ci, par chaque attributaire de lot.

Cette charte doit être mentionnée, in extenso, ou annexée dans tout acte translatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou d'une revente.

Les actes de vente, location et partage, qui seraient conçus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions de la présente charte sont réputés nuls.

Le respect des règles dégagées par la présente charte est assuré par le Maire de la Commune autorisé à saisir le Tribunal de Grande Instance des Sables d'Olonne.

### Article 3 - Conditions de vente des terrains

Les terrains identifiés sur le plan ci-annexé sont estimés par le service France Domaine pour une valeur vénale de 550 €/m<sup>2</sup> HT.

Dans le cadre de la politique foncière de la Ville destinée à favoriser l'accès à la propriété des jeunes ménages à ressources modérées, le prix de vente est fixé à 250 € / m<sup>2</sup>, TVA incluse.

Numéro du lot	Surface	Prix Hors Taxe	Prix avec TVA
6	153 m <sup>2</sup>	31 875,00 €	38 250 €
9	153 m <sup>2</sup>	31 875,00 €	38 250 €
28	207 m <sup>2</sup>	43 125,00 €	51 750 €
29	198 m <sup>2</sup>	41 250,00 €	49 500 €
30	198 m <sup>2</sup>	41 250,00 €	49 500 €
33	193 m <sup>2</sup>	40 208,33 €	48 250 €
36	203 m <sup>2</sup>	42 291,67 €	50 750 €

Il s'agit de terrains bornés et disposant des équipements suivants :

- branchement d'assainissement en attente
- branchement d'eau potable en attente
- branchement d'électricité en attente
- branchement gaz en attente

La dépose de la clôture est assurée par les services techniques municipaux avant l'ouverture du chantier des maisons. La demande doit être déposée au Service Voirie 1 mois avant l'ouverture du chantier.

### Article 4 – Personnes éligibles au dispositif

La vente de ces terrains est ouverte aux couples avec ou sans enfant et aux personnes seules avec enfant(s), répondant aux conditions cumulatives suivantes :

#### - Condition d'âge :

Pour un couple : la moyenne des âges du couple doit être inférieure à :

- \* 40 ans si le couple n'a pas d'enfant,
- \* 45 ans si le couple a au moins 1 enfant à charge à l'école maternelle ou primaire ou d'âge inférieur
- \* 50 ans si le couple a au moins 2 enfants à charge dont au moins 1 à l'école maternelle ou primaire ou d'âge inférieur

Pour une personne seule : son âge doit être inférieur à :

- \* 45 ans si elle a au moins 1 enfant à charge, à l'école maternelle ou primaire ou d'âge inférieur
- \* 50 ans si elle a au moins 2 enfants à charge, dont au moins 1 à l'école maternelle ou primaire ou d'âge inférieur

#### - condition de revenus annuels :

Nombre de personnes occupant le logement	Le revenu annuel de référence de l'année N- 2 doit être inférieur à
1	30 000 €
2	42 000 €
3	51 000 €
4	60 000 €
5	69 000 €
6	78 000 €
7	87 000 €
8 et plus	96 000 €

Dans le cas où il y aurait plus de candidatures répondant à ces conditions que de terrains à vendre, une priorité sera accordée aux candidats totalisant le plus de points, selon le barème de point suivant :

Lieu d'emploi	depuis plus d'un an sur les communes des Sables d'Olonne, Château d'Olonne, Olonne sur Mer, Île d'Olonne, Vairé, Ste Foy, St Mathurin	1 par personne
	en dehors des communes sus-énoncées	0
Revenus annuels du ménage	inférieurs 40 000 €	4
	compris entre 40 000 € et 50 000 €	2
	supérieurs à 50 000 €	0
Enfants	de 12 ans et plus	0
	entre 6 et 11 ans	2 par enfant
	entre 3 et 6 ans	4 par enfant
	De moins de 3 ans	6 par enfant
Moyenne d'âge du couple sans enfant	inférieur ou égal à 30 ans	6 par ménage
	supérieur à 30 ans	0
Projet	Engagement de missionner un architecte pour la conception du projet de maison	2
Statut	Primo-accédant (ne pas avoir été propriétaire dans les 2 dernières années écoulées) et sans patrimoine immobilier à usage d'habitat hors indivision successorale	6
Pour les primo-accédants, lieu de résidence actuel du couple ou de la personne seule	depuis plus d'un an sur les communes des Sables d'Olonne, Château d'Olonne, Olonne sur Mer, Île d'Olonne, Vairé, Ste Foy, St Mathurin	1
	autres communes	0

Dans le cas de candidatures ex-æquo, il sera tenu compte du jour et heure de dépôt du dossier attesté par un certificat de dépôt délivré par le service urbanisme.

### Article 5 - Engagements des acquéreurs

Chaque acquéreur des terrains s'engage à :

- à déposer un dossier complet de permis de construire conforme au cahier de prescriptions architecturales dans un délai maximum de 6 semaines à compter de la notification de l'avis favorable de la Commission Urbanisme sur l'avant-projet présenté,
- à démarrer le chantier de construction dans un délai maximum de 3 mois à compter du jour de la signature de l'acte de vente,
- à faire réaliser au minimum le clos, le couvert et les enduits de façades de la maison par des professionnels,
- à achever la construction dans un délai de 20 mois à compter de jour de l'obtention du permis de construire et à procéder au dépôt de la Déclaration d'Achèvement et de Conformité des Travaux,
- à emménager dans la construction dans un délai de 3 mois à compter de son achèvement,
- à scolariser le(s) enfant(s) d'âge concerné dans une école maternelle et/ou primaire sablaise à partir de l'année scolaire suivant la date d'emménagement dans la construction et ce pendant toute la durée de scolarisation maternelle et primaire de (des) l' enfants, sauf le cas où la scolarité de l'enfant nécessite un établissement adapté.

- à y établir sa résidence principale, pendant au moins 200 mois à compter du jour de la signature de l'acte initial de vente. Toute location du bien est interdite.

**Si l'un des engagements n'est pas respecté**, l'ACQUEREUR devra rembourser la différence de valeur entre le prix hors taxe déterminé dans l'acte d'achat du terrain et la valeur vénale, soit 550 € hors taxe du mètre carré, indexée en fonction de l'évolution à la hausse de l'indice du coût de la construction, publié par l'INSEE ou le cas échéant de l'indice de substitution dudit indice (indice de référence 1<sup>er</sup> trimestre 2017 : 1650).

Concernant les délais en matière de démarrage du chantier et d'achèvement du chantier, si les engagements ne sont pas respectés, le terrain sera rétrocédé à la Ville au prix payé par l'acquéreur, majoré des frais d'actes notariés.

**Dans le cas de la revente du bien** avant un délai de 200 mois à compter du jour de la signature de l'acte initial de vente, la Commune bénéficie d'un droit de préférence, qui sera inscrit dans l'acte authentique d'achat, l'acquéreur s'obligeant expressément à informer, par lettre recommandée avec accusé de réception, la Mairie de son souhait de revendre le lot acquis ainsi que les conditions de la revente. La Commune disposera alors d'un délai de deux mois, afin d'exercer ou non ledit droit de préférence. A défaut de renonciation expresse, dans ledit délai de deux mois, la Commune sera réputée avoir renoncé tacitement à son droit de préférence. Toute convention contractée avec un tiers, en violation du pacte de préférence donnera droit à la Commune bénéficiaire de ce pacte d'exiger l'annulation du contrat passé avec un tiers en méconnaissance de ses droits et d'obtenir sa substitution à l'acquéreur.

**Si la commune exerce son droit de préférence**, le prix de revente sera diminué de la différence de valeur entre :

le prix hors taxe d'acquisition du terrain et la plus faible des deux valeurs suivantes :

- soit la valeur vénale actuelle du terrain (550 € HT/m<sup>2</sup>), indexée en fonction de l'évolution à la hausse de l'indice du coût de la construction, publiée par l'INSEE ou le cas échéant de l'indice de substitution dudit indice (indice de référence 1<sup>er</sup> trimestre 2017 : 1650).

- soit la valeur vénale réactualisée du terrain fixée par le service des domaines, lors de la revente.

La TVA sera applicable en sus sur la somme calculée, en fonction de la législation fiscale applicable.

**Si la commune renonce à exercer son droit de préférence**, elle émettra un titre de recette et l'ACQUEREUR initial devra procéder, lors de la signature de l'acte authentique de vente au remboursement suivant :

- si le bien est vendu *jusqu'à un délai de 120 mois* à compter du jour de la signature de l'acte initial de vente ( soit à compter du jour de la signature de l'acte authentique d'acquisition du terrain), il sera procédé au remboursement de la différence de valeur entre :

le prix hors taxe d'acquisition du terrain et la plus faible des deux valeurs suivantes :

- soit la valeur vénale actuelle du terrain (550 € HT/m<sup>2</sup>), indexée en fonction de l'évolution à la hausse de l'indice du coût de la construction, publiée par l'INSEE ou le cas échéant de l'indice de substitution dudit indice (indice de référence 1<sup>er</sup> trimestre 2017 : 1650).

- soit la valeur vénale réactualisée du terrain fixée par le service des domaines, lors de la revente.

Ce reversement est en sus soumis à TVA, au taux qui sera alors en vigueur, en fonction de la législation fiscale applicable.

- si le bien est vendu *à partir du 121<sup>ème</sup> mois* à compter du jour de la signature de l'acte initial de vente (soit à compter du jour de la signature de l'acte authentique d'acquisition du terrain), il sera procédé au remboursement de la différence de valeur entre :

le prix hors taxe d'acquisition du terrain et la plus faible des deux valeurs suivantes :

- soit la valeur vénale actuelle du terrain (550 € HT/m<sup>2</sup>), indexée en fonction de l'évolution à la hausse de l'indice du coût de la construction, publiée par l'INSEE ou le cas échéant de l'indice de substitution dudit indice (indice de référence 1<sup>er</sup> trimestre 2017 : 1650), et sur laquelle sera appliquée une décote de 1 % par mois supplémentaire.

- soit la valeur vénale réactualisée du terrain fixée par le service des domaines, lors de la revente.

Ce reversement est en sus soumis à la TVA, au taux qui sera alors en vigueur, en fonction de la législation fiscale applicable.

La date de la revente du bien s'entend par la date de l'acte authentique de vente.

Le remboursement n'est pas exigé si les acquéreurs du bien revendu répondent aux conditions suivantes :

- remplir les conditions d'âge, de revenus (étant précisé que les revenus annuels ci-dessus indiqués seront indexés sur l'indice des prix à la consommation, l'indice de référence étant celui du mois de juin 2017 soit 101,30) ou le cas échéant de l'indice de substitution dudit indice, et de primo-acquisition du dispositif,
- avoir au moins 1 enfant de moins de 6 ans à charge,
- prendre les engagements du dispositif décrits ci-dessus pendant une durée de 200 mois.

Le remboursement n'est pas exigé si la vente est liée au décès de l'un des acquéreurs initiaux.

L'ensemble de ces engagements sera inscrit dans l'acte notarié de vente du terrain et le cas échéant dans l'acte de revente du bien si celui-ci intervient avant le délai de 200 mois à compter du jour de la signature de l'acte initial d'acquisition du terrain.

## **Article 6 - Procédure de candidature**

La procédure de candidature se déroule en deux temps.

### **1ère phase : Présélection**

Les candidatures sont ouvertes du 25 septembre 2017 au 15 décembre 2017, 12h00.

Les dossiers sont à télécharger sur le site [www.lesablesdolonne.fr](http://www.lesablesdolonne.fr) ou à retirer au service urbanisme aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les dossiers à retourner doivent comporter :

- le formulaire de demande fourni par la Ville complété et signé
- la lettre de candidature selon modèle fourni par la Ville, dûment paraphé et signé par chacun des candidats à l'acquisition
- la copie des avis d'impôt sur le revenu des 2 dernières années de chacun des candidats à l'acquisition
- pour les primo-accédants, la copie des justificatifs de domicile des deux dernières années (bail ou attestation en cas d'hébergement)
- la copie d'une facture d'eau ou d'électricité (2017)
- pour les non primo accédants, la copie du titre de propriété.
- la copie du livret de famille
- la copie de la carte d'identité de chacun des candidats à l'acquisition
- un courrier d'un établissement bancaire précisant le montant empruntable par le ménage
- la copie du contrat de travail de chacun des candidats à l'acquisition
- attestation de vie commune pour les couples non mariés ou pacsés

Le dossier complété doit être déposé sous enveloppe cachetée avec mention « Candidature quartier des Roses – Ne pas ouvrir », contre récépissé au service urbanisme aux jours et heures d'ouverture habituels du service :

lundi, mercredi et vendredi : 8h15-12h15 / 14h-18h

mardi et jeudi : 14h-18h

Chaque candidat à l'acquisition indique 3 vœux de lots à acquérir.

L'ensemble des candidatures répondant aux conditions du dispositif sera présenté au Comité Consultatif Habitat qui procédera à leur classement.

Le 1<sup>er</sup> candidat au classement se verra attribuer le lot qu'il a indiqué en 1<sup>er</sup> vœu.

Le 2<sup>ème</sup> candidat au classement se verra attribuer le lot qu'il a indiqué en 1<sup>er</sup> vœu ou en 2<sup>ème</sup> vœu si son 1<sup>er</sup> vœu a été attribué au 1<sup>er</sup> candidat.

Le 3<sup>ème</sup> candidat au classement se verra attribuer le lot qu'il a indiqué en 1<sup>er</sup> vœu ou bien en 2<sup>ème</sup> ou 3<sup>ème</sup> vœu si son 1<sup>er</sup> et/ou son 2<sup>ème</sup> vœu ont déjà été attribués au 1<sup>er</sup> et/ou au 2<sup>ème</sup> candidat.

Le 4<sup>ème</sup> candidat au classement se verra attribuer le lot qu'il a indiqué en 1<sup>er</sup> vœu ou bien en 2<sup>ème</sup> ou 3<sup>ème</sup> vœu si son 1<sup>er</sup> et/ou son 2<sup>ème</sup> vœu ont déjà été attribués au 1<sup>er</sup> et/ou au 2<sup>ème</sup> et/ou au 3<sup>ème</sup> candidat. Dans le cas où les lots indiqués dans ses 3 vœux ont déjà été attribués, il lui sera proposé un autre lot dans le cas où il

resterait des lots disponibles après attribution à tous les candidats répondant aux conditions du dispositif d'un lot de leur choix.  
Et ainsi de suite...

Les candidats retenus seront destinataires d'un courrier envoyé en recommandé avec accusé de réception, leur notifiant la décision de la Ville des Sables d'Olonne de retenir leur candidature pour l'acquisition d'un terrain, sous réserve de l'approbation par la Commission Urbanisme et Patrimoine d'un avant projet de maison, lors de la seconde phase de la procédure de candidature. A ce courrier sera joint un cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères sur la base duquel l'avant projet de maison devra être réalisé.

### **2ème phase : sélection définitive sur la base d'un avant projet de maison**

Le courrier de notification de la décision de la Ville invitera les candidats retenus à présenter un avant projet de maison, dans un délai de 2 mois. A défaut de retour dans le délai imparti ou si le dossier est incomplet, la candidature sera classée sans suite et permettra au candidat suivant dans le classement issu de la présélection de bénéficier de la proposition de terrain.

Le dossier d'avant projet à retourner devra comprendre en format papier :

- plan masse du projet
- plan des niveaux
- élévation des différentes façades
- précisions concernant la clôture
- notice décrivant et justifiant le projet architectural au regard du cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères
- le budget prévisionnel de la maison, signé par un professionnel

Le dossier sera également remis en format numérique par mail à l'adresse suivante : [roses@lessablesdolonne.fr](mailto:roses@lessablesdolonne.fr)

L'ensemble des dossiers complets sera présenté à la Commission Urbanisme et Patrimoine qui émettra pour chacun un avis sur la base du cahier de prescriptions architecturales urbaines et paysagères.

**Pour les dossiers ayant reçu un avis favorable ou favorable avec prescriptions** de la Commission Urbanisme et Patrimoine, un courrier sera envoyé aux candidats notifiant cet avis et leur confirmant l'accord de vente de la Ville sous les réserves suivantes :

- dépôt d'un dossier complet de permis de construire, dans les 6 semaines suivant la notification du courrier,
- affichage sur le terrain de l'arrêté de permis de construire dans les 7 jours suivant sa notification. Une photo de l'affichage devra être envoyé au service urbanisme. L'affichage sera contrôlé par un agent assermenté,
- signature de l'acte de vente dans un délai maximum de 3 mois à compter de la notification du permis de construire.

Le chantier devra démarrer dans un délai maximum de 3 mois à compter de la signature de l'acte de vente.

**Pour les dossiers ayant reçu un avis réservé ou défavorable** de la Commission Urbanisme et Patrimoine, un courrier de notification du contenu de cet avis sera envoyé aux candidats leur accordant un délai d'un mois pour transmettre un autre dossier d'avant projet complet. Ces dossiers seront présentés à la Commission Urbanisme et Patrimoine qui émettra un avis.

En cas d'avis favorable ou favorable avec prescriptions, la procédure décrite ci-dessus s'applique.

En cas de nouvel avis défavorable, le dossier sera classé sans suite et le terrain sera proposé au candidat suivant dans le classement issu de la présélection.

## **Article 7 – Contrôle des engagements de acquéreurs**

Dès l'achèvement de la construction et dans un délai de 20 mois à compter du jour d'obtention du permis de construire, la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (formulaire joint au permis de construire) sera déposée en Mairie.

Dans un délai de 3 mois à compter du jour du dépôt de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux, l'acquéreur transmettra en Mairie un justificatif de domicile.

Au 31 janvier de chaque année suivant leur emménagement dans le bien, les acquéreurs devront faire parvenir en Mairie :

- un certificat de scolarité des enfants
- un justificatif de domicile

Aux fins de contrôle du respect de ses engagements, l'acquéreur s'engage à répondre à toute demande de la Ville des Sables d'Olonne.

### **Article 8 – Demandes de renseignement**

Toute demande de renseignement peut être obtenue :

- par téléphone : 02 51 23 16 78
- par mail : [roses@lessablesdolonne.fr](mailto:roses@lessablesdolonne.fr)



PROJET DE  
 10 500 250  
 COMMUNE DE LAUNAY



Boulevard Ampère

tenoir

Fular parc

Mer Pétanier

Résidence Etudiante  
 20 logements

Voie 3

Voie 1

Voie 2

Voie 1

Rue des Rees

Rue des Rees

Voie des résidents