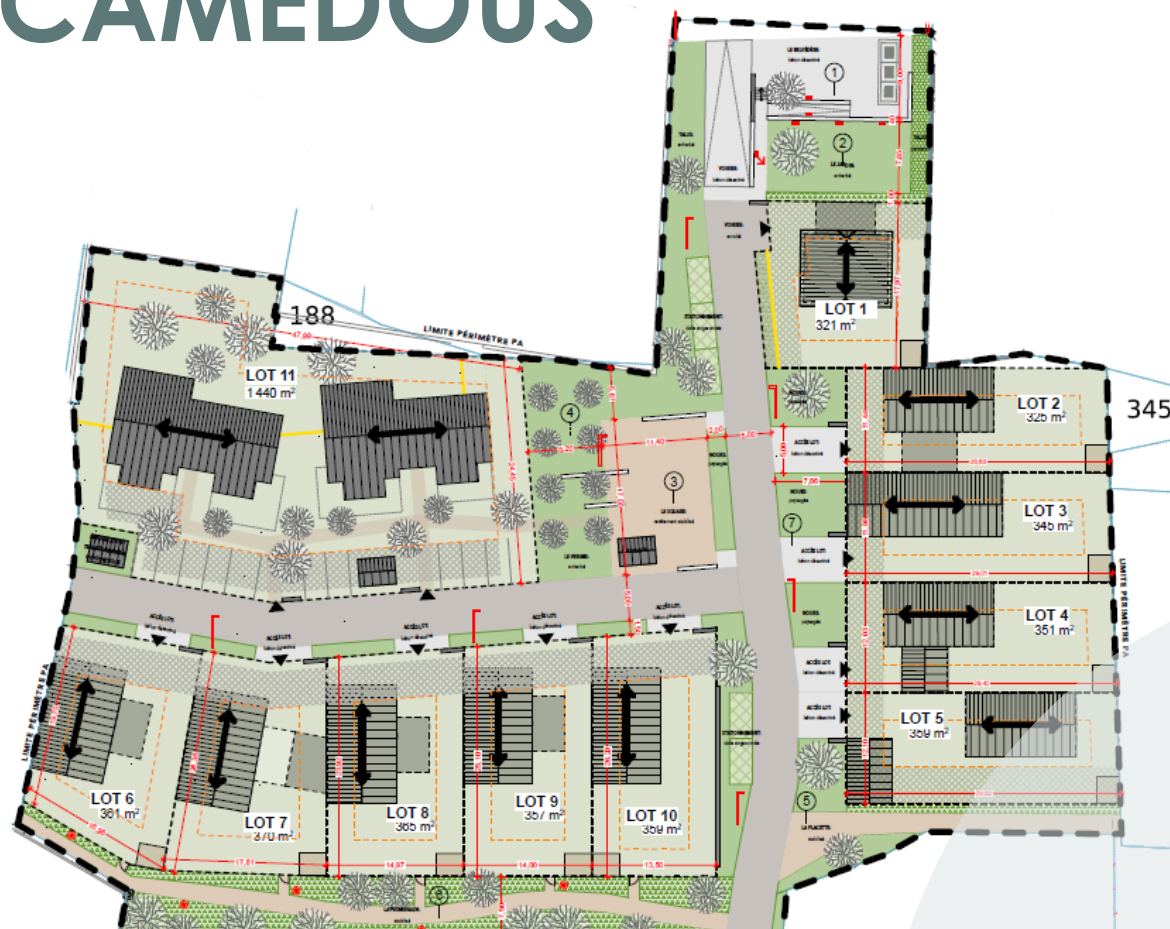


Lotissement communal CAMEDOUS



Règlement d'attribution des lots
Conditions relatives à la vente



Commune de LARUNS

Place de la Mairie
mairie@laruns.fr
05 59 05 32 15
www.laruns.fr

Mars 2024

TABLE DES MATIERES

INTERET GENERAL DU PRESENT LOTISSEMENT.....	2
OBJET DU REGLEMENT	2
PRIX DE VENTE	3
DEPOT DES CANDIDATURES	4
MODALITES D'ATTRIBUTION	5
CONDITIONS RELATIVES A LA VENTE	9
ANNEXES	10

INTERET GÉNÉRAL DU PRÉSENT LOTISSEMENT

La Commune de Laruns fait face depuis quelques années à une double problématique freinant l'accession à la propriété de ménages ou jeunes travailleurs :

- La rareté des terrains à bâtir
- La spéculation immobilière liée à l'attractivité touristique du territoire, conduisant à l'augmentation des prix de vente de biens immobiliers.

Pour la réalisation du lotissement CAMEDOUS, la Commune de Laruns a décidé d'assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération, afin de répondre aux objectifs suivants :

- Maitriser l'aménagement en réalisant un quartier qualitatif, adapté aux besoins des primo-accédants.
- Maitriser la pression foncière et éviter la spéculation immobilière.
- Accroître la population de Laruns, en cohérence avec l'objectif fixé dans le Plan local d'urbanisme d'installation de 150 nouveaux habitants en 10 ans.
- Permettre l'accession à la propriété des ménages et jeunes travailleurs.
- Favoriser la pérennité des services publics, notamment scolaires.

Afin d'atteindre ces objectifs, la Commune a décidé :

- De commercialiser 10 lots individuels à des prix inférieurs à ceux du marché.
- De définir les critères d'attribution de ces lots.
- D'imposer certaines obligations aux acquéreurs de lots.

OBJET DU REGLEMENT

La commune de Laruns ouvre à la vente 10 lots à bâtir libres de constructeurs au sein du lotissement communal CAMEDOUS, autorisé suivant le Permis d'Aménager n°06432022L0002 délivré le 7 octobre 2022.

Le présent règlement a été adopté en Conseil Municipal du 28 février et vaut règlement d'attribution desdits lots du lotissement CAMEDOUS.

Le présent règlement, ses annexes ainsi que la fiche de candidature sont disponibles en téléchargement sur le site internet de la Commune www.laruns.fr et consultables en Mairie.



Plan du lotissement CAMEDOUS et implantation possible du bâti

PRIX DE VENTE

Le prix de vente des lots de terrain à bâtir a été décidé en Conseil Municipal en date du 28 février 2024 .

Les prix comprennent :

- Le bornage de la parcelle
- Les branchements suivants, en limite de propriété :
 - Eau potable
 - Eaux pluviales
 - Eaux usées
 - Electricité
 - Téléphone

Les prix ne comprennent pas :

- Le raccordement des réseaux de la limite de propriété à la maison,
- Les différents abonnements (eau, électricité...),
- Les frais d'actes notariés,
- La PFAC (Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif)

- La TA (Taxe d'Aménagement) qui est liée au permis de construire.

Les prix des lots sont les suivants :

	Surface en m²	Montant TTC
Lot 1	311	21 770,00 €
Lot 2	325	22 750,00 €
Lot 3	345	24 150,00 €
Lot 4	351	24 570,00 €
Lot 5	359	25 130,00 €
Lot 6	361	25 270,00 €
Lot 7	370	25 900,00 €
Lot 8	365	25 550,00 €
Lot 9	357	24 990,00 €
Lot 10	359	25 130,00 €
TOTAL	3503	245 210,00 €

DÉPÔT DES CANDIDATURES

Le présent règlement est disponible depuis le **4 MARS 2024** sur le site internet de la Commune www.laruns.fr ou à l'accueil de la Mairie.

Les terrains seront mis à la vente après établissement d'une liste de candidats élaborée sur des critères ci-dessous exposés, décidés par le Conseil Municipal de Laruns dans sa séance du 28 février 2024.

Le dépôt limite des candidatures est fixé au **VENDREDI 29 MARS 2024** inclus. Seules les candidatures postées avant cette date (cachet de La Poste faisant foi) seront retenues.

Les dossiers de candidatures seront composés d'un unique formulaire annexé au présent règlement d'attribution et disponible en Mairie ou sur le site internet de la commune www.laruns.fr

Le formulaire de candidature doit être rempli par chacun des candidats (un seul imprimé par foyer) et comprend les informations suivantes :

- L'identité du demandeur et ses coordonnées
- Le tableau de point des critères que le candidat s'auto-attribue
- Trois choix de lots, par ordre de préférence.

Chaque candidat ne peut déposer qu'un seul et unique dossier.

Les candidats intéressés par l'acquisition d'un lot devront adresser un dossier de candidature par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse suivante :

**M. Robert CASADEBAIG,
Maire de Laruns
Place de la Mairie
64440 LARUNS**

Sur l'enveloppe, sera mentionné « Candidature Lotissement communal CAMEDOUS ».

MODALITÉS D'ATTRIBUTION

1. Admissibilité du dossier, analyse des candidatures

Une commission d'attribution analysera les candidatures.

Elle pourra rejeter tout dossier en cas de non-respect des modalités ou de difficultés rencontrées pour analyser la candidature : absence de pièces, absence de réponse, délais non respectés, informations erronées...

Les dossiers conformes seront étudiés au regard des critères définis ci-après.

2. Critères d'attribution

Les justificatifs ne doivent en aucun cas être transmis avec la fiche candidature. Ils seront demandés ultérieurement, uniquement si le candidat est sélectionné.

DOSSIERS IRRECEVABLES

- Bien non destiné à la résidence principale du/des candidat(s)
- Candidature d'un professionnel de l'immobilier
- Candidature d'une personne ou d'un ménage dont l'un des conjoints au moins est déjà propriétaire d'un bien immobilier en Vallée d'Ossau.
- Candidature d'une personne ou d'un ménage dont le dossier ne présente pas de plan de financement suffisant¹

¹ Le plan de financement est considéré suffisant si le candidat présente une capacité financière (apport personnel disponible, promesse de prêt d'une banque...), assurant le financement du projet immobilier complet (terrain + construction).

CRITERE N°1 : ACCESSION A LA PROPRIETE

	POINTS
Candidature d'une personne ou d'un ménage dont aucun des conjoints n'est propriétaire à la date du dépôt de candidature.	50
Candidature d'une personne ou d'un ménage dont l'un des conjoints au moins est propriétaire d'un logement (hors Vallée d'Ossau) à la date du dépôt de candidature.	25

CRITERE N°2 : SITUATION FAMILIALE

	POINTS
Candidature d'un ménage ou d'une personne seule avec au moins 2 enfants mineurs ou 1 enfant + 1 enfant à naître	60
Candidature d'un ménage ou d'une personne seule avec 1 enfant mineur ou 1 enfant à naître	50
Candidature d'un ménage ou d'une personne seule sans enfant	40

CRITERE N°3 : SITUATION FINANCIERE ET PATRIMONIALE

	POINTS
Candidature d'une personne ou d'un ménage dont le niveau de ressources (année 2023) ne dépasse pas le plafond fixé pour l'octroi du Prêt Social de Location Accession (détail en annexe), et présentant un plan de financement suffisant.	30
Candidature d'une personne ou d'un ménage ne disposant pas d'opportunité foncière dans la Vallée d'Ossau ²	20
Candidature d'une personne ou d'un ménage dont le niveau de ressources dépasse celui fixé pour l'octroi d'un PSLA de 1.2 fois la tranche concernée	10

² Est considérée comme opportunité foncière tout élément patrimonial permettant l'accession du candidat à sa résidence principale car disposant de droits à construire particuliers.

CRITERE N°4 : LIEN AVEC LA COMMUNE

	POINTS
Candidature d'une personne ou d'un ménage résidant à Laruns ou dans un rayon de 10km.	20
Candidature d'une personne ou d'un ménage dont l'un des membres travaille à Laruns ou dans un rayon de 10km.	20
Candidature d'une personne ou d'un ménage dont l'un des membres a un lien familial avec un ou des habitants de la commune.	15
Candidature d'une personne ou d'un ménage résidant au sein de la Communauté de communes de la Vallée d'Ossau (au-delà d'un rayon de 10km autour de Laruns)	10
Candidature d'une personne ou d'un ménage dont l'un des membres travaille dans un rayon de 40km autour de Laruns	10

3. Vérification des pièces justificatives

A la suite de l'établissement de la liste des candidatures, les 10 premiers candidats sélectionnés seront informés de leur situation par courrier recommandé et seront invités à transmettre les pièces administratives justificatives suivantes :

- *Le contrat de bail et la dernière quittance de loyer*
- *Une copie du dernier avis d'imposition sur la base du revenu fiscal de référence n-2*
- *Une attestation de domicile*
- *Une attestation d'emploi*
- *Une copie du ou des cte(s) de naissance des membres du foyer*
- *Preuve de la capacité financière du candidat (apport personnel disponible, promesse de prêt d'une banque...), assurant le financement du projet immobilier complet (terrain + construction).*

Les candidats auront **1 MOIS** (à compter de la réception du courrier les informant de leur sélection) pour transmettre les pièces justificatives à la Commune de Laruns **par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse suivante :**

**M. Robert CASADEBAIG,
Maire de Laruns
Place de la Mairie
64440 LARUNS**

NB : Sur l'enveloppe, sera mentionné « Pièces justificatives - Lotissement communal CAMEDOUS »

Les pièces justificatives seront analysées par la Commission d'attribution. **En cas d'erreur, intentionnelle ou non, la candidature est automatiquement rejetée. Dans ce cas, le candidat suivant sur la liste est sélectionné et appelé à transmettre ses pièces justificatives.**

La commission se garde le droit de demander des précisions au candidat sur les pièces transmises. Elle se garde également le droit de réaliser toutes vérifications utiles des pièces transmises.

Les candidats non sélectionnés pourront demander par voie postale leur numéro de classement. Une réponse sera transmise par voie postale avec le classement à l'instant T du candidat.

4. Attribution des lots

L'attribution des lots sera faite sur la base des préférences exprimées par les candidats dans leur dossier de candidature, dans l'ordre de leur arrivée au classement final.

En cas de choix identique entre deux candidats, le candidat le mieux classé sera privilégié. Le candidat déchu sera invité à choisir un nouveau un lot. La procédure sera répétée jusqu'à l'attribution de l'ensemble des lots.

En cas de rétractation d'un candidat, le candidat suivant sur la liste est sélectionné et appelé à transmettre ses pièces justificatives.

A l'issue de la procédure, si un ou plusieurs lot(s) n'ont pas été attribués uniquement en raison d'un défaut de candidature pour ce ou ces lot(s), un nouvel appel à candidatures sera organisé sur la base des mêmes modalités que l'appel initial.

5. Cession des lots

A l'issue de la procédure d'attribution, l'ensemble des éléments sera transmis à l'Office notarial d'Arudy, mandaté par la Commune :

**Maître M. MONTAGNE, E. CURT & V. L'HURIEC
GOURLAOUEN
3 allée des Carriers – ZAC Saint-Michel
64260 ARUDY**

En application de l'article L442-8 du Code de l'Urbanisme, la commune consentira une promesse unilatérale de vente indiquant la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison.

Les candidats attributaires seront tenus de respecter les délais d'exécution prévus au chapitre ci-dessous « Conditions relatives à la vente » pour la mise en œuvre de leur projet.

Le paiement des terrains s'effectuera de la manière suivante :

- Versement du prix à la signature de l'acte de vente authentique.

CONDITIONS RELATIVES A LA VENTE

1. Objet de la cession

La cession d'un terrain à bâtir est consentie à l'acquéreur en vue de la construction de sa résidence principale d'habitation qui devra être conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur et aux documents du permis d'aménager (notamment au « règlement du lotissement »).

La contenance de chaque lot, telle qu'elle sera indiquée après bornage par les soins d'un Géomètre Expert, sera garantie aux acquéreurs.

2. Propriété et jouissance

La promesse unilatérale de vente sera notamment signée sous conditions suspensive de délivrance d'un permis de construire, la cession d'un lot ne pouvant intervenir qu'une fois le permis délivré.

La demande de permis de construire devra être déposée dans un délai de **SIX MOIS** à compter de la signature de la promesse unilatérale de vente.

3. Clauses anti-spéculatives

Pour réaliser les objectifs fixés par la commune et, notamment, éviter toute spéculation contraire à l'esprit des cessions consenties par la commune à un prix préférentiel, les actes de vente comporteront un certain nombre de contreparties à charge des acquéreurs de lots.

Chaque acquéreur devra ainsi s'engager :

- A acquérir le lot dans le seul but d'y construire une seule maison d'habitation individuelle à usage de résidence principale : la division du lot est proscrite.
- A achever la construction dans un délai de **TROIS ANS** à compter de la signature de l'acte authentique de vente.
- A ne pas revendre le terrain nu avant la réalisation de la construction.
- A ne pas revendre la maison avant un délai de **10 ANS** à compter de la signature de l'acte authentique.

Si l'acquéreur ne respecte pas ses engagements, la Commune aura la possibilité d'exercer une action en résolution de la vente. En cas d'exercice de l'action résolutoire, la Commune devra rembourser à l'acquéreur le prix (initial) d'acquisition du terrain, augmenté des frais d'acte (frais de notaire) et des frais financiers éventuels (notamment des indemnités de remboursement anticipé), ainsi que les frais de construction et d'aménagements supportés et justifiés par ce dernier, majorés en fonction de l'indice trimestriel du coût de la construction défini par l'INSEE.

Il pourra être dérogé à la clause d'interdiction d'aliéner dans le délai de 10 ANS si l'acquéreur justifie d'un cas de force majeure assimilable à un accident de la vie. Sont admis une séparation ou un divorce ou une incapacité financière à assumer le projet de construction sur le lot ou à rembourser le prêt nécessaire au financement de la construction.

Dans le cas de revente dérogatoire à l'interdiction d'aliéner pendant 10 ANS (sauf autorisation dérogatoire) la Commune sera bénéficiaire d'un pacte de préférence.

En vertu de ce pacte de préférence, la Commune :

- Disposera d'une priorité d'achat ou faculté de rachat au cas où l'acquéreur déciderait de revendre son bien pendant la durée de validité du pacte de préférence ;
- Aura la possibilité de substituer à elle-même un nouvel acquéreur répondant aux critères d'attribution des lots ci-dessus définis.

En cas de vente dans le cadre du pacte de préférence, le prix de vente du bien sera le prix (initial) d'acquisition du terrain, augmenté des frais d'acte (frais de notaire) et des frais financiers éventuels (notamment des indemnités de remboursement anticipé), ainsi que les frais de construction et d'aménagements supportés et justifiés par ce dernier, majorés en fonction de l'indice trimestriel du coût de la construction défini par l'INSEE.

Ces clauses seront plus amplement détaillées dans le compromis et l'acte de vente.

ANNEXES

- Plafonds d'accès au Prêt Social Location-Accession (PSLA)

La Commune de Laruns est située en zone C.

	Zones A bis et A	Zone B1	Zones B2 et C
1 personne	37 581 €	37 581 €	32 673 €
2 personnes	56 169 €	56 169 €	43 633 €
3 personnes	73 630 €	67 517 €	52 471 €
4 personnes	87 909 €	80 875 €	63 347 €
5 personnes	104 592 €	95 739 €	74 518 €
6 personnes	117 694 €	107 738 €	83 983 €
Par personne supplémentaire	13 116 €	12 005 €	9 368 €

Les documents suivants sont disponibles sur le site internet de la mairie www.laruns.fr ou consultable en Mairie aux horaires d'ouverture.

Documents annexés :

- Dossier du Permis d'Aménager n°06432022L0002
- Arrêté du Permis d'Aménager n° n°06432022L0002
- Règlement du lotissement
- Fiche de candidature