



COMMUNE DE SAINT GEOURS DE MAREMNE

Délibérations du Conseil Municipal du 13 novembre 2023

L'an deux mille vingt-trois le treize novembre à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Saint Geours de Maremne, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en mairie, sous la présidence de M. MATHIEU DIRIBERRY, Maire,

Date de la convocation : mercredi 08 novembre 2023

Présents :

MATHIEU DIRIBERRY, PIERRE ATHANASE, EVELYNE LUC, JEAN-PIERRE FORGUES, Séverine DUCAMP, DAMIEN GARAT, CHRISTELLE PESQUÉ, KARINE DELPUECH, PATRICIA MENSAN, BERTRAND LABEYRIE, ERIC GROCCQ, DAVID DULUCQ, Elisabeth LASSERRE, Séverine CAPLANNE, FRANCK SARRAUTE, MATHIEU BERTHOME, ANITA GRANDJEAN, ALEXANDRE LAMACHE, SANDRINE NIAN, DOMINIQUE ILLI, CYRIL GAYSSOT

Absents :

Procurations :

JESSICA BERTHOU a donné pouvoir à Mme DELPUECH; MICHEL LESTAGE a donné pouvoir à M. ILLI

Nombre de membres afférents	23
Nombre de membres en exercice	23
<u>Présents</u>	<u>21</u>
<u>Pouvoirs</u>	<u>2</u>
<u>Votants</u>	<u>23</u>

N° DEL20231113-014

URBANISME : REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOTS - LOTISSEMENT COUSINS 2

Vu l'avis favorable de la commission Urbanisme du 10 octobre 2023,

Considérant

RAPPORT

Jean-Pierre FORGUES, Adjoint au Maire délégué à l'urbanisme, présente le projet de règlement d'attribution des lots du lotissement communal COUSINS 2.

Envoyé en préfecture le 14/11/2023

Reçu en préfecture le 14/11/2023

Publié le 15/11/2023

ID : 040-214002610-20231113-231113H2199H1-DE

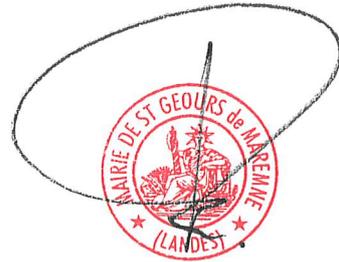


Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide :

DE VALIDER le projet de règlement d'attribution des lots du lotissement COUSINS 2 tel qu'annexé à la présente.

Vote : Adopté à l'unanimité des suffrages exprimés ().

Signé le , 14 NOV. 2023



MATHIEU DIRIBERRY

« La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa publication, son affichage et de sa réception par le représentant de l'Etat dans le département. »

Envoyé en préfecture le 14/11/2023

Reçu en préfecture le 14/11/2023

Publié le 15/11/2023

ID : 040-214002610-20231113-231113H2199H1-DE



Saint Geours
De Maremne

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOTS

Lotissement COUSINS 2 – 2ème tranche



Mairie

1 Place des Arènes

40230 SAINT GEOURS DE MAREMNE

05 58 57 30 05

contact@stgm.fr



1. Préambule

La commune de Saint Geours de Maremne va procéder à la commercialisation des lots libres de la deuxième tranche du lotissement Cousins II. Elle souhaite favoriser la création de logements à prix abordable pour permettre l'accès à la propriété des habitants du territoire, en favorisant notamment la primo-accession.

Le prix de vente des lots de terrain à bâtir, voté en Conseil Municipal du 14 novembre 2022, est fixé à 129€ HT le m².

Outre la propriété du terrain en lui-même, le prix comprend :

- La viabilisation du terrain (accès, muret technique, réseaux eaux usées, eau potable, électricité, fibre optique) en limite de propriété.
- Le dossier acquéreur comprenant le plan de bornage du lot.

Le prix ne comprend pas :

- La TVA.
- 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.



2. Objet de l'opération d'aménagement « Cousins II »

La Commune de Saint Geours de Maremne est propriétaire d'un terrain qui fait l'objet d'un projet de lotissement communal dénommé « Cousins II », avenue George Sand à Saint Geours de Maremne autorisé suivant le Permis d'Aménager N° PA 040 261 19 D 0004 en date du 31 janvier 2020.

La Commission communale Urbanisme-Patrimoine lors de sa séance du 28 septembre 2022 a ainsi validé les principes suivants :

- Création d'une commission communale d'attribution des lots composée de Mr FORGUES Jean-Pierre, Mr ILLI Dominique et Mr LAMACHE Alexandre.
- Création d'un règlement d'attribution des lots.
- Définition d'une première tranche de commercialisation des lots 19 à 44 (soit 26 lots) avec une attribution en janvier 2023.
- Définition d'une deuxième tranche de commercialisation des lots 1 à 18 (soit 18 lots) avec une attribution en janvier 2024.

La Commission communale Urbanisme-Patrimoine lors de sa séance du 10 octobre 2023, a mis à jour le présent règlement qui détaille :

- La procédure d'attribution des 18 lots constitutifs de la deuxième tranche de commercialisation ainsi que les lots invendus issus de la première tranche,
- Les engagements des futurs acquéreurs envers la commune,
- Les engagements de la commune envers les futurs acquéreurs.

Le présent règlement a été adopté en Conseil Municipal en date du 13 novembre 2023 et vaut règlement d'attribution desdits lots du lotissement « Cousins II ».

3. Procédure d'attribution

La procédure d'attribution de ces 18 lots constitutifs de la deuxième tranche de commercialisation ainsi que les lots invendus issus de la première tranche assure la transparence et l'équité de la municipalité dans son choix des acquéreurs.

3.1- Publicité de la procédure

La commercialisation des lots fera l'objet d'une publicité sur les supports internes de la commune (numérique et papier) ainsi que dans la presse locale.

3.2- Dépôt de candidature, modalités, délais

A compter du 20 novembre 2023, toutes les personnes ayant déjà manifesté leur intérêt pour l'acquisition d'un lot seront informées par courriel de la procédure d'attribution. Le règlement et le dossier de candidature leur seront ainsi transmis. Ces derniers seront par ailleurs communiqués à toutes les personnes qui en feront la demande écrite avant la date limite de dépôt des dossiers.



Un délai important (du 20/11/2023 au 01/03/2024) permettra à un maximum de candidats de se positionner sur cette opération.

La date limite de dépôt des dossiers est fixée au Vendredi 1^{er} mars 2024 à 12h00 délai de rigueur

Les dossiers de candidature devront **obligatoirement** être déposés avant le 01/03/2024 à 12H00 sous pli cacheté comportant le(s) nom(s) et prénom(s) du/des demandeurs(s) ainsi que la mention « candidature d'attribution – Lotissement « Cousins II » contre récépissé comportant le(s) nom(s), la date et l'heure du dépôt, au guichet de la Mairie de St Geours de Maremne aux jours et heures d'ouverture habituels du service :

Du lundi au Vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30

Les dossiers de candidature pourront également être transmis par voie postale, en courrier recommandé avec accusé de réception. Ils devront être réceptionnés par les services administratifs avant le 01/03/2024 à 12h00 délai de rigueur.

Le dossier de candidature ne sera étudié que si celui-ci est **complet** et composé des pièces suivantes à joindre **obligatoirement** à votre demande :

- Courrier motivant la candidature,
- Copie de la pièce d'identité du ou des candidats (carte d'identité ou passeport) en cours de validité,
- Copie du livret de famille (si la famille comprend un ou des enfants),
- Le dossier de candidature dûment complété et signé,
- La déclaration sur l'honneur des candidats datée et signée (Annexe 1),
- La déclaration sur l'honneur de primo accédant (si tel est le cas) : 1 attestation par demandeur datée et signée (Annexe 2),
- Attestation de domicile (pour chacun des demandeurs si adresse différente) :
 - Copie du bail accompagnée de l'un des documents suivants :
 - Une facture d'électricité récente (moins de 3 mois) à son nom
 - Une facture de gaz récente (moins de 3 mois) à son nom
 - Une facture d'eau récente (moins de 3 mois) à son nom
 - Une attestation d'assurance logement (incendie, risques locatifs ou responsabilité civile) à son nom
 - Une quittance de loyer à son nom (moins de 3 mois)
 - Attestation d'hébergement (Annexe 3) accompagnée d'une copie de la pièce d'identité de l'hébergeant et d'un avis de sa taxe foncière, ou un contrat de location avec un tiers bailleur établi au nom de l'hébergeant.
 - Le cas échéant, un titre de propriété

En cas de manque de justificatif(s) aucun point ne sera attribué

Les dossiers de candidatures seront enregistrés et numérotés dans leur ordre d'arrivée.

L'ordre d'arrivée des dossiers de candidature ne définira pas un ordre de priorité entre les candidats pour l'attribution des lots.



3.3- Admissibilité du dossier, analyse des candidatures

Une commission communale d'attribution des lots a été créée pour analyser les offres et décider des acquéreurs. Elle est composée de **3** élus de la commune, membres de la commission communale Urbanisme et Patrimoine.

Les dossiers seront instruits et vérifiés en amont par les agents du service urbanisme et soumis à l'approbation de la commission.

La commission communale d'attribution des lots 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, etc. Les dossiers conformes seront étudiés au regard des critères définis en chapitre 4.

TOUT DOSSIER INCOMPLET SERA REJETÉ

3.4- Décision finale

Les noms des acquéreurs retenus seront connus dans un délai de deux mois maximum à compter de la date de clôture des dépôts de candidature.

En cas de nombre de points identiques pour plusieurs dossiers un tirage au sort sera effectué devant huissier de justice en présence des membres de la commission communale d'attribution des lots.

Le classement final ainsi que la date et l'horaire de convocation en Mairie pour le choix du lot (suivant l'ordre du classement) seront communiqués à chaque acquéreur par courrier recommandé avec accusé de réception. **En cas d'absence au rdv fixé le dossier sera classé sans suite.**

A l'issue de l'attribution des lots, il sera demandé à chaque attributaire de confirmer par écrit l'option qui aura été retenue en sa faveur dans un délai maximum de 15 jours suivant la date de convocation.

En cas de désistement ou d'incapacité financière du candidat, les lots seront proposés aux candidats suivants par ordre de classement.



4. Critères d'attribution

La commune entend favoriser l'acquisition de résidence principale. 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 (annuelle ou saisonnière), ni celles présentées par les professionnels de l'immobilier (promoteurs, gestionnaires de bien, etc.).

Une personne seule ou un couple ayant déjà acheté un lot libre sur un terrain communal ne pourra pas prétendre à une nouvelle acquisition sur cette opération d'aménagement. Le dossier sera automatiquement rejeté.

Plusieurs critères sont définis et pondérés selon les grilles suivantes. L'attribution des lots sera effectuée en fonction du nombre de points obtenus, en commençant par celui qui a le plus de points.

Appréciation	Notation (points)
Candidature d'une personne seule ou d'un couple (déclaré ou en union libre) dont aucun des conjoints n'est propriétaire depuis au moins deux ans d'un logement à compter de la date limite de dépôt des dossiers (1) (2).	30
Candidature d'une personne seule ou d'un couple (déclaré ou en union libre) dont l'un des conjoints au moins est propriétaire ou a été propriétaire depuis moins de deux ans d'un petit logement type appartement (de T1 à T3 maximum) à la date du dépôt de candidature (1).	15
Candidature d'une personne seule ou d'un couple (déclaré ou en union libre) dont l'un des conjoints au moins est résidant depuis au moins deux ans dans la commune de Saint Geours de Maremne (1).	20
Candidature d'une personne seule ou d'un couple (déclaré ou en union libre) dont l'un des conjoints au moins est résidant depuis au moins deux ans dans une des communes de la CDC MACS hors St Geours de Maremne (1).	10
Candidature d'une personne seule ou d'un couple (déclaré ou en union libre) dont l'un au moins travaille depuis deux ans dans la commune de Saint Geours de Maremne (1).	20
Candidature d'une personne seule ou d'un couple (déclaré ou en union libre) dont l'un au moins travaille depuis deux ans dans une des communes de la CDC MACS hors St Geours de Maremne (1).	10
Candidature d'une personne seule ou d'un couple (déclaré ou en union libre) dont l'un au moins des conjoints est en lien générationnel avec un ou des habitants de la commune (3).	15

(1) Les durées sont calculées à compter de la date limite de dépôt des dossiers.

(2) On entend propriétaire en nom propre mais aussi en tant qu'associé d'une société civile immobilière.

(3) On entend uniquement par lien intergénérationnel : enfants, parents, grands-parents.



5. Conditions particulières

5.1- Règlement du lotissement

Les candidats devront attester avoir pris connaissance du plan de composition du lotissement « Cousins II » et du règlement de lotissement applicable pour tout acquéreur d'un des lots le constituant. Ce règlement définit en particulier les dispositions à respecter pour les constructions et les clôtures.

Les candidats s'engagent à ne construire qu'un logement par lot (la subdivision des lots étant interdite).

5.2- Délais de construction

Les candidats s'engagent à déposer un permis de construire dans un délai **d'un an maximum** à compter de la date de signature de l'acte notarié d'acquisition.

Ils s'engagent à démarrer les travaux de construction de leur maison dans un délai **de deux ans maximum** après la signature de l'acte d'acquisition du terrain.

5.3- Clauses anti-spéculatives

Chaque candidat ne peut acquérir qu'un seul lot.

Pour les objectifs fixés par la commune et notamment éviter toute spéculation contraire à l'esprit de la présente opération, la commune a décidé d'établir des clauses anti-spéculatives qui seront incluses dans chaque acte notarié :

-1) Destination du bien : les acquéreurs s'engagent à affecter le bien immobilier acquis à leur propre résidence principale pendant une durée de 10 ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.
Chaque lot ne peut accueillir qu'une seule construction.

-2) Dérogation au principe d'inaliénabilité : il pourra être dérogé à la clause d'aliéner pendant 10 ans si l'acquéreur justifie d'un cas de force majeure assimilable à un accident de la vie. Sont admis, de manière restrictive, une mutation professionnelle à plus de 50 km du lieu du précédent travail, une séparation, un divorce, un décès. Dans ce cadre-là, cette autorisation dérogatoire pourra être accordée par le Conseil Municipal.

Dans le cas de revente dérogatoire à l'interdiction d'aliéner pendant 10 ans, la commune sera bénéficiaire d'un pacte de préférence.

-3) Pacte de préférence : la commune de Saint Geours de Maremne consentant un effort financier dans cette opération, elle souhaite que ses objectifs ne soient pas remis en cause en cas de vente pour cause de force 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.

5.4- 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.

5.5- Les engagements de la commune

Un procès-verbal contradictoire de remise du terrain sera effectué avec le Policier Municipal et le propriétaire dans les 30 (trente) jours qui suivent la signature de l'acte et avant le démarrage des travaux.

Ci-dessous tableau récapitulatif des terrains avec les prix et les surfaces définitives.

N° du lot	Superficie en m ²	Prix HT /m ²	Prix TTC /m ²	Prix TTC
1	566	129 €	154,80 €	87 616,80 €
2	558	129 €	154,80 €	86 378,40 €
3	623	129 €	154,80 €	96 440,40 €
4	435	129 €	154,80 €	67 338,00 €
5	513	129 €	154,80 €	79 412,40 €
6	452	129 €	154,80 €	69 969,60 €
7	423	129 €	154,80 €	65 480,40 €
8	411	129 €	154,80 €	63 622,80 €
9	467	129 €	154,80 €	72 291,60 €
10	543	129 €	154,80 €	84 056,40 €
11	477	129 €	154,80 €	73 839,60 €
12	596	129 €	154,80 €	92 260,80 €
13	700	129 €	154,80 €	108 360,00 €
14	616	129 €	154,80 €	95 356,80 €
15	584	129 €	154,80 €	90 403,20 €
16	506	129 €	154,80 €	78 328,80 €
17	741	129 €	154,80 €	114 706,80 €
18	534	129 €	154,80 €	82 663,20 €

Ci-dessous tableau récapitulatif des terrains non vendus de la tranche 1 avec les prix et les surfaces définitives.

N° du lot	Superficie en m ²	Prix HT /m ²	Prix TTC /m ²	Prix TTC
26	639	129 €	154,80 €	98 917,20 €
35	493	129 €	154,80 €	76 316,40 €