

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT  
HERAULT

Envoyé en préfecture le 13/12/2023

Reçu en préfecture le 13/12/2023

Publié le

ID : 034-213403298-20231207-23120718-DE



**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE VENDRES  
N° 23/120718**

**SEANCE DU 7 Décembre 2023**

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
23	23	13+3

DATE DE LA CONVOCATION  
30/11/2023

DATE D’AFFICHAGE DE LA CONVOCATION  
30/11/2023

Date D’ENVOI DE LA CONVOCATION  
30/11/2023

**Objet de la Délibération :**  
**Lotissement les terrasses de  
Castelnau**  
**Approbation règlement  
d’attribution des lots réservés  
aux primo-accédants**

L’an deux mille vingt-trois

Et le sept décembre

A vingt heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, convoqué régulièrement, s’est réuni dans la Halle des Sports du Collège de Vendres Françoise Giroud, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre PEREZ, Maire.

**PRESENTS : Jean-Pierre PEREZ, Richard VASSAKOS, Dominique FOUILHE, Mylène FABRIS, Christophe ROBIN, Yolande ROTH, Marc BAYLET, Christelle GUERRERO, Claire BONAVITACOLA, Yan CLARIANA, Henri BEC, Ange DUCRUET, Mohamed BENDJAMA.**

**ABSENTS : Catherine LIMORTE , Robert GUILHOT, Patricia CAMA, Gilles JOURET, Sylvie GALIBERT, Céline SERRECOURT-MAS, Yannick FACQUEUR, Benjamin CLAVEL, Sarah CHETBOUN, Laurence PESTEIL.**

**PROCURATIONS : Catherine LIMORTE à Mylène FABRIS, Robert GUILHOT à Yolande ROTH, Patricia CAMA à Yan CLARIANA.**

Madame Yolande ROTH est nommée secrétaire de séance.

Monsieur le Maire rappelle le projet de construction d'un lotissement, "Les Terrasses de Castelnau", entre le groupe scolaire Lucie-Aubrac et le cimetière neuf.

Il rappelle également que dans le cadre du permis d'aménager déposé et obtenu par le groupement d'aménageurs BSM, 10 lots sont réservés à des primo-accédants.

Même si les terrains concernés sont destinés à être acquis dans un futur proche par BSM (une promesse d'achat est en cours), BSM a accepté que la commune soit maître du choix des futurs titulaires de ces 10 lots.

Afin de départager les candidats, un règlement d'attribution des lots a été rédigé, qu'il convient aujourd'hui d'approuver.

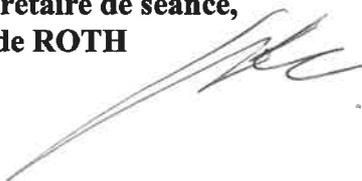
**Le Conseil Municipal, ouï l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré :**

**VU le projet de règlement;**

**AUTORISE**, à l'unanimité, Monsieur le Maire, à signer le projet de règlement d'attribution des lots destinés aux primo-accédants sur le lotissement "Les Terrasses de Castelnau".

**Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.**

**La secrétaire de séance,  
Yolande ROTH**



**Pour Extrait Conforme,**

**Le Maire  
Jean-Pierre PEREZ**



## LOTISSEMENT "LES TERRASSES DE CASTELNAU"

### *FORMULAIRE " CANDIDATURE D'ACQUISITION" LOTS RESERVES A LA PRIMO-ACCESSION (RESIDENCE PRINCIPALE)*

-----

*Dossier et justificatifs à retourner entre le 8 janvier et le 16 février 2024 à 18h00 à*

*Monsieur le Maire*

*Hôtel de ville*

*Place du 14 juillet*

*34 350 VENDRES*

*Par pli postal recommandé avec A/R ou par dépôt sous pli cacheté en mairie contre remise d'un accusé de réception.*

Ce dossier de candidature s'adresse exclusivement aux **primo-accédants**, dans le cadre d'une accession à la propriété de la **résidence principale**.

Les modalités de commercialisation des 10 lots en accession libre du lotissement « les Terrasses de Calstelnau » ont été adoptées par délibération n°23/120718 du Conseil municipal en date du 7 décembre 2023.

Acheter un lot dans le lotissement implique de respecter les règles préétablies qui s'imposeront aux futures constructions et le cas échéant aux conditions de leur revente (clause anti-spéculative). Ces règles figurent au « Règlement de lotissement » et à la « Notice descriptive », documents annexés au Règlement. **Avant tout achat, il convient de bien vérifier l'adhésion à ces règles qui ne pourront pas être contestées par la suite.**

**1 – IDENTITE DU (DES) DEMANDEUR(S)**

	DEMANDEUR	CO-DEMANDEUR
<b>Nom</b>		
<b>Prénom</b>		
<b>Date de naissance</b>		
<b>Adresse actuelle</b>		
<b>Statut :</b>		
• Locataire	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui
• Propriétaire	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui
• Occupant à titre gratuit	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui
<b>Tél domicile ou portable</b>		
<b>E-mail</b>		
<b>Lien avec la commune de Vendres :</b>		
• Domicile	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui
• Situation professionnelle (préciser le lieu de travail)		

**2 – COMPOSITION DU FOYER** Personne seule Couple

Nombre d'enfants : .....

Age : .....

A naître : .....

**3 - TERRAINS**

Choix de la parcelle de terrain du lotissement « les Terrasses de castelnau », dans l'ordre de priorité suivant :

Lot souhaité	Priorité
.....	1
.....	2
.....	3

**Rappel : le prix de vente des terrains a été fixé comme suit :**

Lot 20	216 m <sup>2</sup>	69 500,00 €	Soixante-neuf mille cinq cents euros Toutes Taxes Comprises
Lot 21	247 m <sup>2</sup>	79 500,00 €	Soixante-dix-neuf mille cinq cents euros Toutes Taxes Comprises
Lot 22	214 m <sup>2</sup>	69 500,00 €	Soixante-neuf mille cinq cents euros Toutes Taxes Comprises
Lot 33	209 m <sup>2</sup>	68 000,00 €	Soixante-huit mille euros Toutes Taxes Comprises
<del>Lot 34</del>	209 m <sup>2</sup>	68 000,00 €	Soixante-huit mille euros Toutes Taxes Comprises
Lot 42	228 m <sup>2</sup>	74 000,00 €	Soixante-quatorze mille euros Toutes Taxes Comprises
Lot 43	216 m <sup>2</sup>	69 500,00 €	Soixante-neuf mille cinq cents euros Toutes Taxes Comprises
Lot 44	240 m <sup>2</sup>	77 500,00 €	Soixante-dix-sept mille cinq cents euros Toutes Taxes Comprises
<del>Lot 51</del>	221 m <sup>2</sup>	72 000,00 €	Soixante-douze mille euros Toutes Taxes Comprises
<del>Lot 52</del>	221 m <sup>2</sup>	72 000,00 €	Soixante-douze mille euros Toutes Taxes Comprises

**Le prix des lots comprend le terrain borné et viabilisé.**

#### **4 – PIÈCES JUSTIFICATIVES**

Le dossier de candidature ne sera étudié que si celui-ci est complet et composé des pièces suivantes :

- Un courrier motivant la candidature et attestant sur l'honneur du statut de primo-accédant du ou des demandeur(s)**
- Le présent formulaire de candidature à l'acquisition dûment complété**
- La déclaration sur l'honneur, dûment signée**
- La copie de la pièce d'identité du ou des demandeur(s)**
- Un justificatif de domicile ou une attestation d'hébergement à titre gratuit pour le ou les demandeur(s)**
- Un plan de financement et les garanties bancaires associées pour attester de la capacité d'achat du terrain et du projet de logement**
- Le dernier avis d'imposition du ou des demandeur(s)**
- Le justificatif du lien avec la commune : bulletin de salaire, quittance de loyer (sans justificatif, aucun point ne sera attribué pour le critère correspondant).**

## 5 – CONDITIONS D'ATTRIBUTION

La commune entend favoriser l'acquisition de résidences principales. 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, des bureaux ou un local, ni celles présentées par les professionnels de l'immobilier (promoteurs, gestionnaires de biens, etc.).

La commune souhaite favoriser en priorité les critères suivants, sachant qu'au sein de chaque critère, il n'y aura pas possibilité de cumuler plusieurs sous-critères:

- critère 1: aider à l'acquisition de la résidence principale des personnes en primo accession, c'est-à-dire souhaitant acquérir leur résidence principale pour la première fois.

Appréciation	Notation
Bien non destiné à la résidence principale du candidat ou destiné à la location, un bureau ou un local	Dossier irrecevable
Candidature d'un professionnel de l'immobilier	Dossier irrecevable
Candidature d'une personne seule propriétaire, ou d'un ménage déclaré dont l'un des conjoints au moins est propriétaire	Dossier irrecevable
Candidature d'un ménage dont les deux conjoints n'ont jamais été propriétaires d'un logement ou d'une personne seule n'ayant jamais été propriétaire à la date de dépôt de candidature	200
Candidature d'un ménage déclaré dont l'un des conjoints n'a jamais été propriétaire d'un logement à la date de dépôt de candidature	50

- critère 2: Favoriser les personnes ayant un lien physique\* et / ou intergénérationnel\* avec la commune.

\* par lien physique, il faut entendre les personnes locataires sur la commune ou y vivant à titre gratuit (chez un parent par exemple), ou y travaillant, selon le détail ci-dessous.

\* par lien intergénérationnel, il faut entendre les personnes résidant ailleurs qu'à Vendres mais ayant un lien familial direct avec un propriétaire vivant sur la commune (ascendant / descendant).

Les délais suivants courent à partir de la date de dépôt de candidature.

Appréciation	Notation
Candidature d'une personne ou d'un ménage déclaré dont l'un au moins est en lien intergénérationnel avec un ou des habitants de la commune	100
Candidature d'une personne ou d'un ménage* déclaré dont l'un au moins a résidé depuis au moins 5 ans sur la commune	100
Candidature d'une personne ou d'un ménage* déclaré dont l'un au moins a résidé au moins 2 ans sur la commune dans les 5 dernières années	30
Candidature d'une personne ou d'un ménage déclaré dont l'un au moins travaille depuis plus de 2 ans sur la commune	10
Candidature d'une personne ou d'un ménage* déclaré n'ayant pas de lien physique ou générationnel avec la commune	0

- critère 3: aider les personnes aux revenus modestes ou aux opportunités acquérir un bien au prix du marché, mais cependant suffisants pour pouvoir financer l'acquisition du terrain objet de la candidature et la construction du logement dessus.

Appréciation	Notation
Candidature d'une personne seule ou d'un ménage déclaré dont le dossier ne présente pas de plan de financement suffisant (1)	Dossier irrecevable
Candidature d'une personne ou d'un ménage déclaré dont le niveau de ressources ne dépasse pas celui fixé pour l'octroi d'un prêt à taux zéro, et présentant un plan de financement suffisant	30
Candidature d'une personne ou d'un ménage déclaré ne disposant pas d'opportunité foncière (2)	20

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

*(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: local ou bien professionnel pouvant accueillir un logement, détention suffisante de parts de SCI d'immeuble d'habitation, terrain constructible, patrimoine personnel, etc.*

Les informations personnelles présentement recueillies font l'objet d'un traitement ayant pour finalité la gestion des réservations des lots du lotissement « Les terrasses de Castelnaud ». Elles sont destinées à usage exclusif du service Urbanisme de la commune. Le responsable de traitement est Monsieur Perez Jean Pierre, Maire.

## **DECLARATION SUR L'HONNEUR**

Le (ou les) candidat(s) déclare(nt) (cocher les cases)

- Faire acte de candidature à l'acquisition d'un terrain sur Vendres lotissement « les Terrasses de Castelnau »,
- Avoir pris connaissance, sur le site internet de la commune, de la notice descriptive et du règlement du lotissement et s'engager à les accepter et les respecter,
- Avoir pris connaissance du règlement d'attribution des lots et notamment:
  - de la clause anti-spéculative qui s'applique en cas de revente de lot,
  - des conditions d'attribution des lots, de la procédure suivie dans le cas où le nombre de postulants retenus serait supérieur au nombre de lots disponibles et accepter le résultat sans réserve,
- Attester de la véracité des informations transmises,
- S'engager, s'il(ils) doit(vent) renoncer, à prévenir la municipalité dans les meilleurs délais.

Date de la demande .....

*Je certifie exacts les renseignements ci-dessus.*

### **SIGNATURE OBLIGATOIRE DE TOUS LES PORTEURS DU PROJET**

**Signature (s) :**

Nous attirons votre attention sur le fait que les renseignements portés sur cette fiche vous engagent et que tout dossier incomplet ou transmis après le 16 février 2024 sera rejeté.

Les candidats seront informés de la suite réservée à leur demande au plus tard le 15 mars 2024.

Envoyé en préfecture le 13/12/2023

Reçu en préfecture le 13/12/2023

Publié le

ID : 034-213403298-20231207-23120718-DE

S<sup>2</sup>LOW



## **LOTISSEMENT "Les Terrasses de Castelnau"**

*Règlement d'attribution des lots réservés aux primo-accédants*

*Approuvé en Conseil Municipal du 7 décembre 2023*



1. Préambule
2. Objet de l'opération
3. Fixation des prix de vente des parcelles
4. Procédure d'attribution
  1. Publicité de la procédure
  2. Dépôt de candidatures, modalités, délais
  3. Admissibilité du dossier, analyse des candidatures
  4. Décision finale
5. Critères d'attribution
6. Conditions particulières
  1. Règlement du lotissement
  2. Délais de construction
  3. Clauses anti-spéculatives
  4. Engagements de la commune
7. Annexes

## 1. Préambule

La Commune de VENDRES entend mener une politique d'urbanisme soucieuse de l'intégration des projets immobiliers, en particulier ceux en densification de l'habitat existant.

Elle souhaite également favoriser la création de logements à prix abordable pour permettre l'accès à la propriété des ménages du territoire, pour répondre aux besoins de sa population.

## 2. Objet de l'opération

La Commune de VENDRES est engagée dans une procédure de vente de terrains à la société B.S.M., domiciliée à NARBONNE, n°26 rue Aristide Boucicaut chez groupe S.M., ZAC Bonne source, identifiée sous le numéro SIREN 894148683 RCS NARBONNE et représentée par Mme Margaux BUESA et M. Thomas SANGALLI.

L'objectif est la réalisation d'un lotissement, dénommé "Les Terrasses de Castelnaud", de 56 lots, dans le prolongement de la rue du stade.

Dans le cadre de ce lotissement, la société B.S.M. propose 10 lots qu'elle destine aux primo-accédants pour leur résidence principale. Le permis d'aménager n° 030 34329 22 Z 0003 obtenu le 16/06/2023 prévoit cette programmation.

Bien que la commune ne soit pas propriétaire des terrains à la vente, c'est elle qui a la charge d'établir les modalités d'attribution de ces lots. C'est l'objet du présent règlement, qui détaille :

- les critères et la procédure d'attribution des lots en primo-accession;
- les engagements des futurs acquéreurs;
- les engagements de la SAS BSM et de la commune.

Avec l'accord de la société B.S.M., une commission communale d'attribution des lots a été instaurée par délibération du 7 septembre 2023 et a établi le présent règlement.

La SAS B.S.M. s'engage par ailleurs à approuver ce règlement et à laisser libre-choix des acquéreurs à la commission ainsi constituée.

## 3. Fixation des prix de vente des parcelles

Afin d'assurer la finalité de l'opération, la SAS BSM s'oblige à respecter les prix de vente de la grille de lots ci-dessous :

Lot 20	216 m <sup>2</sup>	69 500,00 €	Soixante-neuf mille cinq cents euros Toutes Taxes Comprises
Lot 21	247 m <sup>2</sup>	79 500,00 €	Soixante-dix-neuf mille cinq cents euros Toutes Taxes Comprises
Lot 22	214 m <sup>2</sup>	69 500,00 €	Soixante-neuf mille cinq cents euros Toutes Taxes Comprises
Lot 33	209 m <sup>2</sup>	68 000,00 €	Soixante-huit mille euros Toutes Taxes Comprises

Lot 34	209 m <sup>2</sup>	68 000,00 €	Soixante-huit mille euros Toutes Taxes Comprises
Lot 42	228 m <sup>2</sup>	74 000,00 €	Soixante-quatorze mille euros Toutes Taxes Comprises
Lot 43	216 m <sup>2</sup>	69 500,00 €	Soixante-neuf mille cinq cents euros Toutes Taxes Comprises
Lot 44	240 m <sup>2</sup>	77 500,00 €	Soixante-dix-sept mille cinq cents euros Toutes Taxes Comprises
Lot 51	221 m <sup>2</sup>	72 000,00 €	Soixante-douze mille euros Toutes Taxes Comprises
Lot 52	221 m <sup>2</sup>	72 000,00 €	Soixante-douze mille euros Toutes Taxes Comprises

#### 4. Procédure d'attribution

La procédure d'attribution de ces 10 lots assure la transparence et l'équité de la municipalité dans son choix des acquéreurs.

##### 4.1. Publicité de la procédure

La commercialisation des 10 lots en primo-accession sera annoncée à la population communale par la diffusion d'un article dédié dans le bulletin municipal Lo Castillet, ainsi que sur le site Internet de la ville et via les réseaux sociaux (Facebook, Instagram).

Le site Internet de la ville mettra également en ligne le présent règlement, qui pourra être transmis à toute personne en faisant la demande par courrier, par mail ou directement en le retirant à l'accueil de la mairie.

##### 4.2. Dépôt de candidatures, modalités, délais

Les candidats intéressés pour acquérir un des 10 lots en primo-accession pourront retirer les dossiers à compter du 8 janvier 2023.

Les dossiers de candidature devront être déposés en mairie sous pli cacheté contre remise d'un accusé de réception avec la date et l'heure, au plus tard au 16 février 2024 à 18h. Aucune demande adressée par courrier ne sera recevable, ceci afin d'éviter tout litige sur les jours et heures de dépôt.

Le dossier de candidature sera constitué des éléments suivants, dûment remplis et signés:

- un courrier motivant la candidature;
- le formulaire "Candidature d'acquisition" complété;
- les différentes pièces ou documents demandés dans le formulaire "Candidature d'acquisition";
- l'engagement de respect du règlement du lotissement;
- l'engagement de respect du présent règlement des attributions, les clauses anti-spéculatives et l'attestation de véracité des informations transmises;
- un plan de financement et les garanties bancaires associées pour attester de la capacité d'achat du terrain et du financement du logement associé;
- une attestation sur l'honneur précisant que le demandeur n'a jamais été propriétaire;

- un justificatif de domicile du demandeur, de ses parents et ~~grands-parents~~,
- une copie du livret de famille
- le dernier avis d'imposition sur le revenu
- - une attestation de l'employeur.

Les dossiers de candidature seront enregistrés et numérotés dans leur ordre d'arrivée, sans être ouverts. L'ouverture des dossiers ne pourra se faire qu'en présence des membres de la commission.

#### 4.3. Admissibilité du dossier, analyse des candidatures

La commission d'attribution créée pour analyser les offres et décider des acquéreurs sera composée de 8 membres, élus de la Commune. Monsieur le Maire en sera président de droit.

Cette commission pourra rejeter tout dossier en cas de non-respect du présent règlement ou de difficultés rencontrées pour analyser la candidature: dossier incomplet, absence de réponse à une demande complémentaire, délais non respectés, informations erronées, etc.

Les dossiers conformes seront étudiés au regard des critères définis au chapitre 5. Chaque candidature se verra attribuer un nombre de points, ce qui permettra de classer les candidats recevables par ordre d'attribution.

### **TOUT DOSSIER INCOMPLET SERA REJETE**

#### 4.4. Décision finale

Les noms des acquéreurs retenus seront connus dans un délai de 2 mois maximum à compter de la date de clôture des dépôts de candidature.

L'attribution des lots sera effectuée en fonction du nombre de points obtenus, en commençant par la candidature qui aura obtenu le plus de points.

En cas de nombre de points identiques pour plusieurs dossiers, la commission effectuera un tirage au sort pour départager les candidats.

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

Les candidats non attributaires de lot seront inscrits sur liste d'attente.

Une seconde session d'attribution des lots pourra avoir lieu si l'ensemble des lots proposés n'ont pas tous été attribués lors de la première session.

#### 5. Critères d'attribution

La commune entend favoriser l'acquisition de résidences principales.

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, des bureaux ou un local, ni celles présentées par les professionnels de l'immobilier (promoteurs, gestionnaires de biens, etc.).

La commune souhaite favoriser en priorité les critères suivants, sachant qu'au sein de chaque critère, il n'y aura pas possibilité de cumuler plusieurs sous-critères:

- critère 1: aider à l'acquisition de la résidence principale des personnes en primo accession, c'est-à-dire souhaitant acquérir leur résidence principale pour la première fois.

Appréciation	Notation
Bien non destiné à la résidence principale du candidat ou destiné à la location, un bureau ou un local	Dossier irrecevable
Candidature d'un professionnel de l'immobilier	Dossier irrecevable
Candidature d'une personne seule propriétaire, ou d'un ménage déclaré dont l'un des conjoints au moins est propriétaire	Dossier irrecevable
Candidature d'un ménage dont les deux conjoints n'ont jamais été propriétaires d'un logement ou d'une personne seule n'ayant jamais été propriétaire à la date de dépôt de candidature	200
Candidature d'un ménage déclaré dont l'un des conjoints n'a jamais été propriétaire d'un logement à la date de dépôt de candidature	50

- critère 2: Favoriser les personnes ayant un lien physique\* et / ou intergénérationnel avec la commune.

\* par lien physique, il faut entendre les personnes locataires sur la commune ou y vivant à titre gratuit (chez un parent par exemple), ou y travaillant, selon le détail ci-dessous.

\* par lien intergénérationnel, il faut entendre les personnes résidant ailleurs qu'à Vendres mais ayant un lien familial direct avec un propriétaire vivant sur la commune (ascendant / descendant).

Les délais suivants courent à partir de la date de dépôt de candidature.

Appréciation	Notation
Candidature d'une personne ou d'un ménage déclaré dont l'un au moins est en lien intergénérationnel avec un ou des habitants de la commune	100
Candidature d'une personne ou d'un ménage* déclaré dont l'un au moins a résidé depuis au moins 5 ans sur la commune	100
Candidature d'une personne ou d'un ménage* déclaré dont l'un au moins a résidé au moins 2 ans sur la commune dans les 5 dernières années	30
Candidature d'une personne ou d'un ménage déclaré dont l'un au moins travaille depuis plus de 2 ans sur la commune	10
Candidature d'une personne ou d'un ménage* déclaré n'ayant pas de lien physique ou générationnel avec la commune	0

- critère 3: aider les personnes aux revenus modestes ou aux opportunités foncières insuffisantes pour acquérir un bien au prix du marché, mais cependant suffisants pour pouvoir financer l'acquisition du terrain objet de la candidature et la construction du logement dessus.

Appréciation	Notation
Candidature d'une personne seule ou d'un ménage déclaré dont le dossier ne présente pas de plan de financement suffisant (1)	Dossier irrecevable
Candidature d'une personne ou d'un ménage déclaré dont le niveau de ressources ne dépasse pas celui fixé pour l'octroi d'un prêt à taux zéro, et présentant un plan de financement suffisant	30
Candidature d'une personne ou d'un ménage déclaré ne disposant pas d'opportunité foncière (2)	20

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

(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: local ou bien professionnel pouvant accueillir un logement, détention suffisante de parts de SCI d'immeuble d'habitation, terrain constructible, patrimoine personnel, etc.

## 6. Conditions particulières

### 6.1. Règlement du lotissement

Les candidats devront attester avoir pris connaissance du plan de situation du lotissement "Les terrasses de Castelnaud" (annexe 1), de son plan de masse (annexe 2) et du règlement du lotissement applicable pour tout acquéreur d'un des lots le constituant (annexe 3).

Ce règlement définit en particulier les dispositions à respecter pour les constructions (distances des limites séparatives, hauteur, etc.).

Les candidats s'engagent à ne construire qu'un seul logement par lot, la subdivision des lots étant proscrite, et à ne destiner le bien acquis qu'à un usage d'habitation. Il est donc interdit d'y exercer une activité commerciale.

### 6.2. Délais de construction

Les candidats s'engagent à débiter les travaux de construction de leur maison dans un délai de un an maximum à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition de la parcelle.

Ils s'engagent également à avoir achevé les travaux de construction dans un délai de 2 ans maximum à compter de la date d'octroi du permis de construire.

A défaut de respecter ces délais, l'acquéreur sera redevable de dommages et intérêts déterminés comme suit: pénalité forfaitaire de 50 € / m<sup>2</sup> de terrain acheté.

Les candidats s'engagent à affecter pendant une durée de 10 années à compter de la date d'achèvement des travaux de construction, le bien acquis à usage de sa résidence principale. Cette obligation de maintenir l'affectation du logement à l'usage de résidence principale de l'acquéreur

emporte par conséquent notamment l'interdiction de toute location et de toute affectation de résidence secondaire ainsi que l'interdiction de l'exercice exclusif d'une activité professionnelle ou commerciale dans les locaux vendus.

### 6.3. Clauses anti-spéculatives

Chaque candidat ne peut postuler qu'à l'acquisition d'un seul lot.

Pour 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/ Principe d'inaliénabilité

Les acquéreurs s'interdisent toute aliénation à titre onéreux ou gracieux du bien acquis durant un délai de 10 ans à compter de l'acte notarié d'acquisition.

Toute mutation, exception faite des transmissions par voie successorale, seront soumises à l'accord préalable de la mairie.

#### 2/ Dérogation au principe d'aliénabilité

Il pourra être dérogé au principe d'inaliénabilité si l'acquéreur justifie d'un cas de force majeure assimilable à un accident de la vie rendant nécessaire la revente du bien.

Sont ainsi admis:

- le décès de l'acquéreur ou de son conjoint ou de son partenaire pacsé,
- le divorce ou la rupture du PACS ayant été conclus avant la signature du contrat de réservation ou de l'avant-contrat, sans poursuite d'une relation de concubinage,
- la mutation ou la mobilité professionnelle à plus de 80 km du domicile, attestée par le nouvel employeur,
- une période de chômage de 12 mois consécutifs, attestée par l'inscription sur la liste des demandeurs d'emploi,
- l'invalidité ou l'incapacité reconnue par une décision de la COTOREP,
- la naissance ou l'adoption d'un enfant incompatible avec la typologie du logement (1 ou 2 adulte (s) = 1 chambre, 1 enfant = 1 chambre).

Dans les cas de force majeure ci-dessus, l'acquéreur pourra ne pas maintenir l'affectation du logement à usage de sa résidence principale. Il pourra également l'aliéner sans plafonnement du prix de vente.

En cas d'aliénation, l'acte d'aliénation devra comprendre une déclaration par le vendeur indiquant l'événement concerné. Devront figurer en annexe dudit acte les justificatifs adéquats.

L'aliénation ainsi réalisée sera valable, sans qu'il soit alors besoin d'un accord de la Commune de VENDRES.

Tout projet de mutation devra au préalable avoir été porté à la connaissance de la commune par l'acquéreur devenu vendeur ou donateur par lettre RAR dans un délai de 2 mois précédant l'acte notarié devant constater la mutation.

#### ***Exception spécifique à l'interdiction d'aliéner:***

A titre dérogatoire à l'interdiction d'aliéner ci-dessus stipulée, l'acquéreur est d'ores et déjà autorisé à aliéner librement le bien acquis durant la période contrainte de 10 ans dans le cas où les conditions cumulatives suivantes seront réunies:

- ladite aliénation devra également être faite au profit d'un primo-accédant à la propriété abordable,
- le prix de vente ne devra pas être supérieur au prix d'acquisition initial indexé,
- le nouvel acquéreur devra, jusqu'à l'expiration de la période contrainte, conserver l'affectation du bien acquis à usage de résidence principale et s'interdire d'aliéner le bien.

Pour l'application de ces conditions cumulatives, il est précisé ce qui suit:

- s'agissant de la qualité d'accédant à la propriété abordable du nouvel acquéreur, elle sera reconnue

à tout acquéreur, personne physique, et satisfaisant aux conditions de ressources et de ressources prévues,  
- c'est au jour de la signature de l'acte de l'avant contrat précédant l'acte authentique de vente qu'il faudra se placer pour apprécier ces différentes conditions.

- en ce qui concerne le prix de vente, il ne devra pas dépasser le prix d'acquisition initial indexé afin de tenir compte de la variation de l'indice national du prix du bâtiment, tous corps d'état, BT01, tel qu'il est établi par le Ministère de l'Équipement, du Logement et des Transports, et publié au Journal Officiel, selon la formule suivant:  $I / I_0$ .

Dans lequel I est le dernier indice connu à la date de la signature de la promesse de revente et  $I_0$  le dernier indice connu à la date de signature de l'acte authentique d'acquisition initial.

- il appartiendra au rédacteur tant de l'avant contrat que de l'acte authentique de vente de vérifier les conditions d'application de ladite exception.

A cet effet, tant l'avant-contrat que l'acte authentique de vente devront comporter les mentions ci-après. L'aliénation ainsi réalisée sera valable, sans qu'il soit alors besoin d'un accord de la Commune de VENDRES.

*Clauses à reproduire dans l'acte de revente par l'accédant à la propriété abordable à un accédant la propriété abordable:*

*"Rappel des dispositions contenues dans l'acte d'acquisition initial:*

*Le vendeur aux présentes s'est engagé dans son acte d'acquisition, et ce pour une période contrainte décrite à l'article 6.1 du Règlement d'Attribution des lots, à maintenir le bien objet des présentes à usage de sa résidence principale et à ne pas l'aliéner. Les stipulations dudit acte à ce sujet sont ici reproduites littéralement: [...]"*

Toute mutation qui interviendrait en contradiction avec ce qui précède, ou qui n'aurait pas été agréée par la commune, expressément ou tacitement, rendra exigible une indemnité au titre de la clause pénale.

Le montant de cette indemnité est fixé à 50 000 €. Cette indemnité sera réduite de 10% par année de détention, de sorte qu'il ne sera plus rien dû après 10 ans.

#### 6.4. Engagements de la commune

Les lots proposés à la vente sont viabilisés, à savoir pourvus de réseaux d'eau potable et d'eaux usées, les lignes de téléphone, l'alimentation électrique et le gaz naturel. Les branchements définitifs restent à la charge des acquéreurs.

Chaque lot sera borné, les frais de géomètre restant à la charge de l'acquéreur.

L'ensemble de ces lots est destiné à favoriser l'accession à la propriété à un prix abordable.

De fait, ces terrains sont proposés à un prix inférieur à celui pratiqué sur le marché immobilier.

Le prix des lots comprend:

- le terrain viabilisé;
- les équipements suivants: clôtures sur rue, portillon d'entrée, boîte aux lettres, 2 places de stationnement en béton balayé ouvertes sur la voie.

Fait à Vendres, le

Le maire  
Jean-Pierre PEREZ

Envoyé en préfecture le 13/12/2023

Reçu en préfecture le 13/12/2023

Publié le



ID : 034-213403298-20231207-23120718-DE

## 7. Annexes

1. plan de situation
2. notice descriptive
3. règlement du lotissement
4. formulaire "candidature d'acquisition"

PLAN DE SITUATION



Le terrain de l'opération est situé à l'entrée Ouest de la commune de VENDRES.

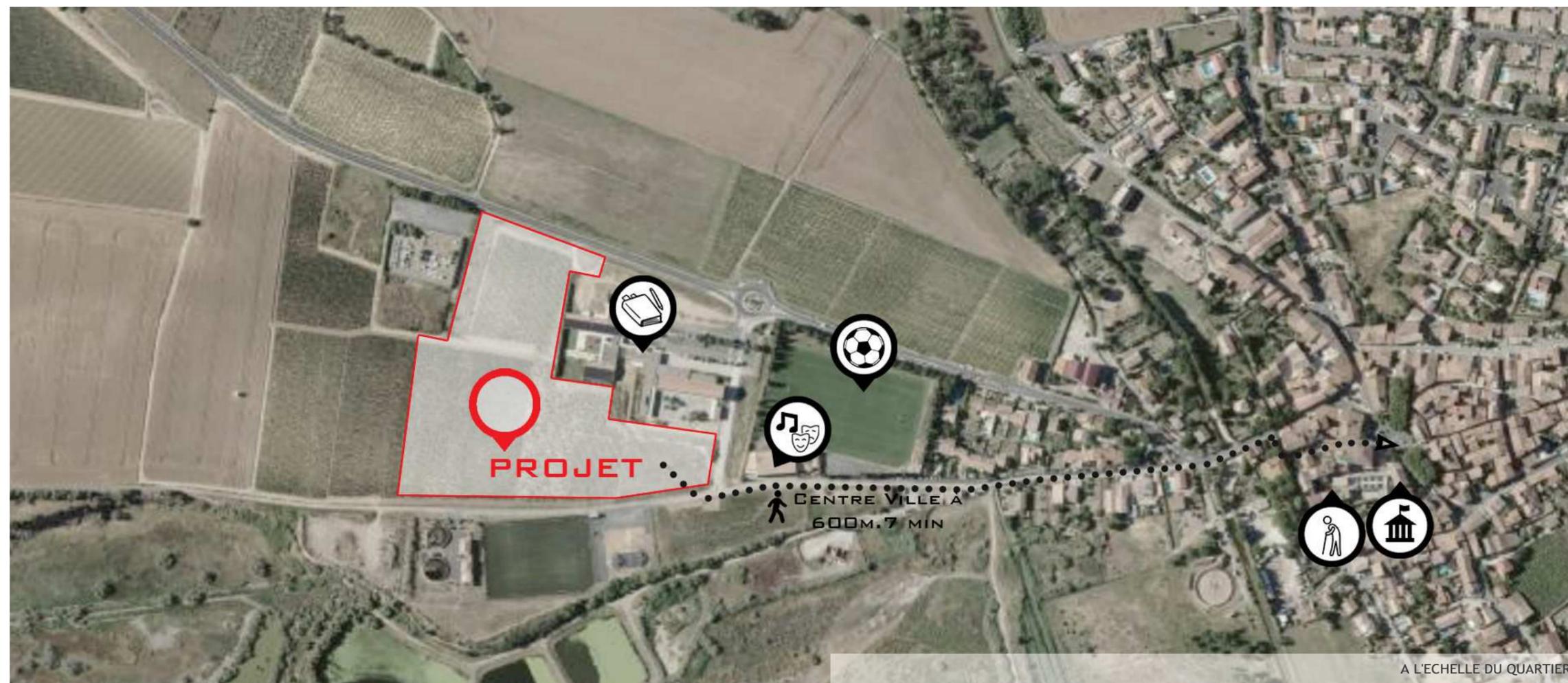
Il se développe en continuité avec la zone d'équipements publics scolaires et sportifs, en bordure de l'étang.

DONNEES DES PARCELLES

- Section BP - Parcelles 98, 101, 102, 103, 123, 170, 171, 178, 180, 182 et 190
- Emprise cadastrale : 36 786m<sup>2</sup>
- Zone 1AUBr du PLU - OAP n°5 Entrée de ville Ouest
- Rue du stade - 34 350 VENDRES



A L'ECHELLE DE LA COMMUNE



A L'ECHELLE DU QUARTIER

**SAS BSM**  
 Chez Groupe SM  
 26, rue Aristide Boucicaud  
 ZAC Bonne Source - BP 531  
 11105 NARBONNE CEDEX  
 Tél 04 68 69 85 85  
 N° SIRET 894 148 683 00010 FR10

**ATELIER CONCEPT**  
 ARCHITECTES  
 4 ET 5, PLACE AUGUSTE TAILHADES  
 11 110 COURSAN  
 TEL. 04.68.33.75.10 MAIL: SECRETARIAT@SARLATELIERCONCEPT.FR



SARL AU CAPITAL DE 7 650 € - N° D'INSCRIPTION À L'ORDRE: S13714  
 SIRET: 520 273 640 00018 - 520 273 640 RCS TOULOUSE

NOTICE DESCRIPTIVE

ECHELLE: 1/1500°



CARACTERISTIQUES DES LOTS

Les emprises constructibles en R+1 représentent moins de 60% de l'emprise constructible globale (26.6% projetés) et moins de 60% des lots (31 lots en R+1 sur 59, soit 52.5%).

- Emprise constructible de plain-pied (8 948m<sup>2</sup>)
- Emprise constructible en R+1 (3 246m<sup>2</sup>)
- Emprise constructible globale (12 194m<sup>2</sup>)

Les implantations par rapport aux voies et emprises publiques ne sont pas règlementées.

Les zones constructibles respectent toutes un recul minimum de 3.00m par rapport aux limites séparatives du lotissement.

Le long des limites séparatives du lotissement, la distance comptée horizontalement de tout point des constructions au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2), sans pouvoir être inférieur à 3.00m.

A l'intérieur du lotissement, les zones constructibles non-contiguës respectent un recul minimum de 3.00m entre-elles.

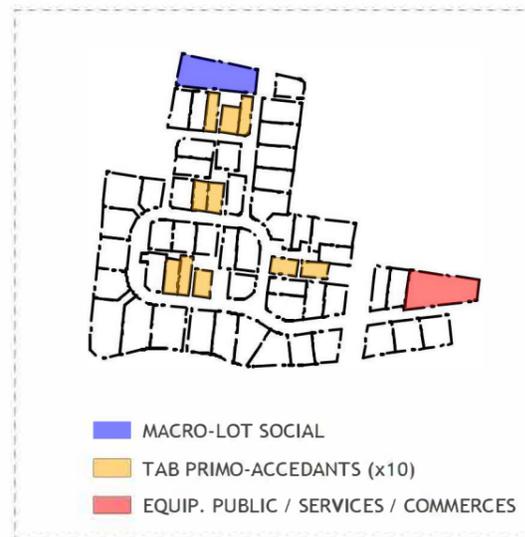
Les piscines et terrasses ne dépassant pas 60cm par rapport au terrain naturel, ainsi que les structures légères (de type pergola, abri pour véhicules...) d'une hauteur maximale de 3.50m, pourront être implantées en dehors des emprises constructibles. Les piscines devront respecter un recul minimum de 1.00m de toutes limites.

La hauteur des zones constructibles de plain-pied est limitée à 3.50m à l'acrotère, celle des zones constructibles en R+1 est limitée à 7.00m à l'égout / acrotère et 9.50m hors tout.

Pour chaque terrain à bâtir, il est imposé aux acquéreurs 2 places de stationnement ouvertes sur la voie.

Les parcelles devront être plantées à raison de 1 arbre à hautes tiges pour 50m<sup>2</sup> d'espaces non-bâti.

Il est imposé un coefficient d'emprise au sol maximum de 0.916 à chaque lot, et un coefficient maximum d'espaces imperméables de 0.664.



N° de lot	S. Cessible (m <sup>2</sup> )	Emprise au sol max. (m <sup>2</sup> ) - Coef. 0,916	S. imperméable maxi. (m <sup>2</sup> ) - Coef. 0,664	S.D.P. Max. (m <sup>2</sup> )
Lot 01	412	378	274	160
Lot 02	425	390	282	160
Lot 03	439	402	291	160
Lot 04	414	379	275	160
Lot 05	371	340	246	140
Lot 06	522	478	347	180
Lot 07	559	512	371	180
Lot 08	549	503	365	180
Lot 09	511	468	339	180
Lot 10	709	650	471	200
Lot 11	730	669	485	200
Lot 12	927	850	616	220
Lot 13	465	426	309	180
Lot 14	451	413	299	180
Lot 15	478	438	317	180
Lot 16	632	579	420	200
Lot 17	318	291	211	160
Lot 18	367	336	244	160
Lot 19	297	272	197	160
Lot 20	216	198	143	100
Lot 21	247	226	164	100
Lot 22	214	196	142	100
Lot 23	282	258	187	160
Lot 24	445	408	295	160
Lot 25	439	402	291	160
Lot 26	434	398	288	160
Lot 27	428	392	284	160
Lot 28	504	462	335	160
Lot 29	352	323	234	160
Lot 30	281	258	187	160
Lot 31	575	527	382	180
Lot 32	292	268	194	160
Lot 33	209	192	139	100
Lot 34	209	192	139	100
Lot 35	297	272	197	160
Lot 36	437	401	290	160
Lot 37	330	302	219	160
Lot 38	333	305	221	160
Lot 39	333	305	221	160
Lot 40	352	323	234	160
Lot 41	316	290	210	160
Lot 42	228	209	151	100
Lot 43	216	198	143	100
Lot 44	240	220	159	100
Lot 45	386	354	256	160
Lot 46	328	301	218	160
Lot 47	336	308	223	160
Lot 48	336	308	223	160
Lot 49	319	292	212	160
Lot 50	425	390	282	160
Lot 51	221	203	147	100
Lot 52	221	203	147	100
Lot 53	313	287	208	160
Lot 54	338	310	224	160
Lot 55	327	300	217	160
Lot 56	304	279	202	160
Lot 57	320	293	212	160
Macro A	1067	978	708	620
Macro B	1057	969	702	500
59lots	24083	22072	15991	9960

Macro-lot Social
Primo-Accédants
Equipement public / Tertiaire...

**SAS BSM**  
 Chez Groupe SM  
 26, rue Aristide Boucicaud  
 ZAC Bonne Source - BP 531  
 11105 NARBONNE CEDEX  
 Tél 04 68 69.85.85  
 N° SIRET 894 148 683 00010 FR10

**ATELIER CONCEPT ARCHITECTES**  
 4 ET 5, PLACE AUGUSTE TAILHADES  
 11 110 COURSAN  
 TEL. 04.68.33.75.10 MAIL: SECRETARIAT@SARLATIERCONCEPT.FR



SARL AU CAPITAL DE 7 650 € - N° D'INSCRIPTION À L'ORDRE: 513714  
 SIRET: 520 273 640 00018 - 520 273 640 RDS TOULOUSE