



# LOTISSEMENT COMMUNAL

## LE CLOS DES SABLES

### Règlement d'attribution des lots

*(Modifié par délibération N°MA-DEL-2023-046 du 12/07/2023)*

### Conditions relatives à la vente



# Sommaire

1. <u>Préambule</u> .....	Page 1
2. <u>Objet du règlement</u> .....	Page 1
3. <u>Prix de vente</u> .....	Page 2
4. <u>Procédure d'attribution</u> .....	Page 3
4.1. <i>Publicité de la procédure</i> .....	Page 3
4.2. <i>Dépôt des candidatures</i> .....	Page 3
5. <u>Modalités d'attribution</u> .....	Page 3
5.1. <i>Traitement des candidatures</i> .....	Page 3
5.2. <i>Critères d'attribution</i> .....	Page 4
5.3. <i>Pièces justificatives</i> .....	Page 5
5.4. <i>Attribution des lots</i> .....	Page 7
5.5. <i>Cession des lots</i> .....	Page 7
6. <u>Conditions relatives à la vente</u> .....	Page 7
6.1. <i>Objet de la cession</i> .....	Page 7
6.2. <i>Propriété et jouissance</i> .....	Page 8
6.3. <i>Clauses anti-spéculatives</i> .....	Page 8
7. <u>Annexes</u> .....	Page 9
7.1. <i>Estimation taxe d'aménagement Bédoin 2022</i> .....	Page 10



# 1- Préambule

La commune de Bédoin fait face depuis plusieurs années à une augmentation importante des demandes de logements, et notamment des terrains à bâtir. Cette demande très soutenue entraîne une pression foncière importante qui se répercute sur le prix des logements ainsi que sur le prix des terrains à bâtir.

Sur l'opération du lotissement communal *LE CLOS DES SABLES*, la commune de Bédoin s'est positionnée comme l'aménageur afin de répondre aux objectifs suivants :

- Maîtriser la pression foncière et éviter la spéculation immobilière,
- Permettre la primo-accession à la propriété, destinée à être une résidence principale y compris pour des ménages aux revenus modérés,
- Encourager les jeunes ménages ayant un lien avec la commune à y rester, ou à s'y installer,
- Maîtriser l'aménagement en élaborant un quartier qualitatif,
- Optimiser le fonctionnement des équipements publics, notamment scolaires.

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

- De commercialiser 9 lots individuels (libres de constructeur) à des prix inférieurs à l'estimation du marché immobilier,
- De définir les critères d'attribution des lots,
- D'imposer certaines obligations aux acquéreurs de lots.

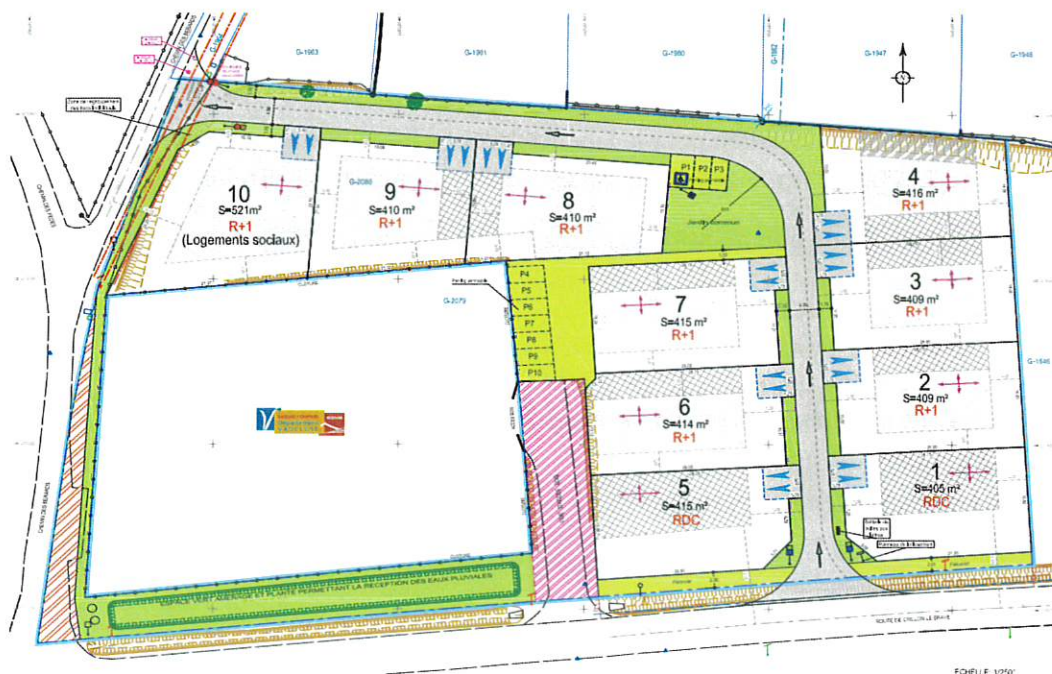
# 2- Objet du règlement

La Commune de Bédoin ouvre à la vente 9 lots à bâtir libres de constructeurs au sein du Lotissement *LE CLOS DES SABLES* autorisé suivant le Permis d'Aménager N°84017 21 C0004 en date du 04 janvier 2022.

Il s'agit des lots suivants : LOTS 1 À 9.

Le présent règlement a été adopté en Conseil Municipal du 21 décembre 2021, modifié en Conseil Municipal du 12 juillet 2023, et vaut règlement d'attribution desdits lots du Lotissement *LE CLOS DES SABLES*.

Le dossier complet du permis d'aménager est disponible sur le site de la Commune ou en mairie.



### 3- Prix de vente

	SUPERFICIE ESTIMEE EN M2	PRIX DU FONCIER PREVISIONNEL	
		€ TTC/m2	TTC
1	405	195,00 €	78 975,00 €
2	409	205,00 €	81 800,00 €
3	409	205,00 €	81 800,00 €
4	416	205,00 €	83 200,00 €
5	415	195,00 €	80 925,00 €
6	414	205,00 €	82 800,00 €
7	415	205,00 €	83 000,00 €
8	410	205,00 €	82 000,00 €
9	410	205,00 €	82 000,00 €

**NB : Ces prix sont susceptibles d'évoluer en fonction du bornage de chaque parcelle ; le prix au m2 demeurera, lui, inchangé.**

Le prix de vente des lots a été fixé en Conseil Municipal en date du 21 décembre 2021.

1. Les prix comprennent :

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

2. 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. (Voir annexe)

**NB : les éléments non mentionnés dans le paragraphe 1 sont de fait non compris dans les prix.**

CF Annexe 7.3 : Estimation de la Taxe d'Aménagement sur Bédoin en 2022

## 4- Procédure d'attribution

### 4.1. Publicité de la procédure

Le présent règlement est disponible depuis le 17 janvier 2022 sur le site de la Commune. La commercialisation des 9 lots sera annoncée à la population communale par la diffusion d'un article dans la presse locale, sur le site Internet de la Mairie, la page Facebook, et sera affichée sur les panneaux lumineux.

### 4.2. Dépôt des candidatures

Les terrains libres de constructeur seront mis à la vente après établissement d'une liste de candidats élaborée à partir des critères ci-dessous exposés, votés en conseil Municipal de Bédoin.

**La liste sera établie par voie d'huissier.**

Le dépôt des candidatures par voie postale sera ouvert jusqu'à attribution de la totalité des lots.

Les dossiers de candidatures sont composés d'un formulaire unique *FICHE DE CANDIDATURE*, disponible en mairie.

La fiche de candidature doit être remplie par chacun des candidats (un seul imprimé par foyer) et comprend les informations suivantes :

1. Le numéro du candidat (partie réservée à l'huissier de justice),
2. L'identité du/des demandeur(s) et ses/leurs coordonnées,
3. Le tableau de critères dûment complété et les pièces justificatives correspondantes.

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

Le dossier de candidature sera adressé par lettre recommandée avec accusé de réception **EXCLUSIVEMENT** à l'huissier de justice :

**Maître Laura SAN MARTINO  
BP 20128  
78 Boulevard de Souville  
84200 CARPENTRAS**

**Sur l'enveloppe sera mentionné :**

*« Candidature – Lotissement Communal LE CLOS DES SABLES - Bédoin ».*

## 5- Modalités d'attribution

### 5.1. Traitement des candidatures

Les candidatures seront traitées de manière anonyme par l'huissier 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, l'huissier de justice transmettra à la Commune le classement de tous les candidats.

## 5.2 Critères d'attribution

Les critères d'attribution des lots, ci-après exposés, ont été approuvés par délibération lors du Conseil Municipal du 21 décembre 2021, modifié en Conseil Municipal du 12 juillet 2023 ; ils ont été fixés conformément aux conditions impératives d'éligibilité énoncées ci-dessous.

➤ **Les conditions impératives d'éligibilité sont :**

**1. RÉSIDENCE PRINCIPALE**

Acquérir un bien d'un seul logement destiné à être la résidence principale du/des candidats. 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 des professionnels de l'immobilier (promoteurs, gestionnaires de biens...)

**2. ÊTRE PRIMO-ACCÉDANT\* ET NE PAS DISPOSER D'OPPORTUNITÉ FONCIÈRE SUR LA COMMUNE**

\*Ne jamais avoir été propriétaire : réaliser pour la première fois l'achat d'un bien immobilier.

**3. SITUATION FINANCIÈRE**

La somme des revenus fiscaux doit être inférieure au plafond d'un prêt à taux zéro et le foyer candidat doit présenter un plan de financement suffisant de 180 000.00€.

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. LIEN AVEC LA COMMUNE**

Justifier d'un lien avec la commune.

**5. MOYENNE D'ÂGE DU OU DES CANDIDATS**

La moyenne d'âge du ou des candidats devra être strictement inférieure à 40 ans à la date du dépôt de dossier.

➤ **Outre les conditions impératives précitées, l'analyse des dossiers se fera sur la base des éléments fournis, notamment :**

- SITUATION FAMILIALE

Personnes destinées à occuper le logement.

- LIEN AVEC LA COMMUNE
- SITUATION FINANCIÈRE

➤ **Les critères d'attribution des lots soumis à pondération sont :**



CRITÈRES	OUI	NON	RÉSERVÉ À L'HUISSIER
<b>1- Lien avec la commune de Bédoin à la date du dépôt de dossier</b>			
Au moins un des membres du foyer candidat réside depuis au moins deux ans sur la commune (en location, hébergés chez le(s) parent(s), ou par un tiers)			20
Au moins un des membres du foyer candidat réside sur la commune, dans un bien familial (père et/ou mère) depuis au moins deux ans.			10
Le(s) candidat(s) est/sont en location à l'extérieur de la commune mais est/sont inscrit(s) sur les listes électorales et leur(s) parent(s) réside(nt) sur la commune			15
Le(s) candidat(s) réside(nt) dans un bien familial (père et/ou mère) à l'extérieur de la commune mais est/sont inscrit(s) sur les listes électorales et leur(s) parent(s) réside(nt) sur la commune			10
<b>2- Situation familiale à la date du dépôt de dossier</b>			
Candidature d'un couple marié ou pacsé sans enfant à charge			40
Candidature d'une personne seule avec un enfant mineur ou à naître à charge			40
Candidature d'un couple avec un enfant mineur ou à naître à charge			50
Candidature d'une personne seule avec deux enfants mineurs ou à naître à charge			50
Candidature d'un couple avec deux enfants mineurs nés ou à naître à charge			60
Candidature d'une personne seule avec trois enfants (ou plus) mineurs ou à naître à charge			60
Candidature d'un couple avec trois enfants (ou plus) mineurs nés ou à naître à charge			70
<b>Conditions particulières à la date du dépôt de dossier</b>			
Le candidat, ou l'un des conjoints, ou un enfant vivant au foyer, est titulaire de l'AAH avec un taux d'invalidité de 50%			10
Le candidat, ou l'un des conjoints, ou un enfant vivant au foyer, est titulaire de l'AAH avec un taux d'invalidité de 80%			20

Pour être recevables, les dossiers de candidature doivent obtenir des points pour chaque critère d'attribution.

### 5.3 Pièces justificatives

Les pièces justificatives seront analysées par l'huissier ; en cas de changement de situation, c'est la situation de foyer candidat à la date du dépôt de dossier qui sera retenue.

En cas de nécessité, l'huissier se garde le droit de réaliser toutes vérifications utiles des pièces transmises.

Les candidats non sélectionnés pourront demander par voie postale à l'huissier leur numéro de classement. Une réponse sera transmise par voie postale au candidat.

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ – CRITÈRES D'ATTRIBUTION	PIÈCES JUSTIFICATIVES À FOURNIR
<b>1- Accession à la propriété et résidence principale</b>	
Le foyer candidat a la qualité de <b>primo-accédant</b> à la date du dépôt de dossier, c'est-à-dire qu'il réalise pour la première fois l'achat d'un bien immobilier destiné à être sa résidence principale.	Fiche de candidature dûment complétée et signée
La moyenne d'âge du foyer candidat est <b>strictement inférieure à 40 ans à la date du dépôt de dossier.</b>	Copie recto/verso de la carte d'identité du/des candidat(s)
Le foyer candidat ne dispose pas d'une opportunité foncière constructible sur la commune (bâtie ou non)	Fiche de candidature dûment complétée et signée
<b>2- Situation financière à la date du dépôt de dossier</b>	
La somme des revenus fiscaux du foyer candidat est <b>inférieure au plafond du prêt à taux zéro</b>	- Fiche de candidature dûment complétée et signée -Avis d'impôt N-1 et N-2
<b>3- Lien avec la commune de Bédoin à la date du dépôt de dossier</b>	
Au moins un des membres du foyer candidat <b>réside depuis au moins deux ans sur la commune (en location, hébergés chez le(s) parent(s), ou par un tiers)</b>	-Contrat de location + 3 dernières quittances de loyer -Attestation d'hébergement
Au moins un des membres du foyer candidat <b>réside sur la commune, dans un bien familial (propriété du père et/ou mère) depuis au moins deux ans.</b>	-Attestation sur l'honneur et justificatif d'identité de l'hébergeant -Avis d'impôt à l'adresse du lieu de résidence
Le(s) candidat(s) est/sont <b>en location à l'extérieur de la commune</b> mais est/sont <b>inscrit(s) sur les listes électorales et leur(s)parent(s) réside(nt) sur la commune</b>	Contrat de location + 3 dernières quittances de loyer + justificatif d'inscription sur les listes électorales à la date de dépôt du dossier -Justificatif de domicile du/des parent(s)
Le(s) candidat(s) réside(nt) <b>dans un bien familial (propriété du père et/ou mère) à l'extérieur de la commune</b> mais est/sont <b>inscrit(s) sur les listes électorales et leur(s) parent(s) réside(nt) sur la commune</b>	-Attestation sur l'honneur et justificatif d'identité de l'hébergeant -Dernier avis de taxe foncière du lieu de résidence -Justificatif de domicile du/des parents -Avis d'impôt sur le revenu du/des candidat(s) à l'adresse du lieu de résidence + justificatif d'inscription sur les listes électorales à la date de dépôt du dossier.
<b>4- Situation familiale à la date du dépôt de dossier</b>	
Candidature d'un <b>couple marié ou pacsé sans enfant à charge</b>	-Copie intégrale du/des livret(s) de famille -Page du jugement de divorce relative au domicile des enfants
Candidature d'une <b>personne seule avec un enfant mineur ou à naître à charge</b>	
Candidature d'un <b>couple avec un enfant mineur ou à naître à charge</b>	
Candidature d'une <b>personne seule avec deux enfants mineurs ou à naître à charge</b>	
Candidature d'un <b>couple avec deux enfants mineurs nés ou à naître à charge</b>	
Candidature d'une <b>personne seule avec trois enfants (ou plus) mineurs nés ou à naître à charge</b>	
Candidature d'un <b>couple avec trois enfants (ou plus) mineurs nés ou à naître à charge</b>	
<b>Conditions particulières à la date du dépôt de dossier</b>	
Le candidat, ou l'un des conjoints, ou un enfant vivant au foyer, est <b>titulaire de l'AAH avec un taux d'invalidité de 50%</b>	Carte d'invalidité
Le candidat, ou l'un des conjoints, ou un enfant vivant au foyer, est <b>titulaire de l'AAH avec un taux d'invalidité de 80%</b>	

## 5.4 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 de classement, ils formuleront leur choix à ce moment-là. Un formulaire d'engagement sera signé lors de ce rendez-vous.

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

## 5.5 Cession des lots

A l'issue de la procédure d'attribution, l'ensemble des éléments sera transmis au notaire mandaté par la Commune :

**Office Notarial ARNOUX  
140 Route de Flassan  
84410 BEDOIN**

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.

# 6-Conditions relatives à la vente

## 6.1 Objet de la cession

La cession d'un terrain à bâtir au sein du lotissement LE CLOS DES SABLES est consentie 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 (et sa « décomposition »), telle qu'elle sera indiquée après bornage par les soins d'un Géomètre Expert, sera garantie aux acquéreurs.

## 6.2 Propriété et jouissance

La promesse unilatérale de vente sera notamment signée sous condition 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.

D'autres conditions suspensives seront également prévues dans la promesse de vente, notamment d'obtention d'un prêt bancaire. Néanmoins, les candidats sont invités dès à présent à vérifier leur capacité à financer le projet immobilier envisagé (achat de terrain + construction d'une maison d'habitation)

## 6.3 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 (**inférieur d'environ 25% du prix habituellement pratiqué sur le marché immobilier**), les actes de cession 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** pendant **8 ans** minimum à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition ; la **division du lot est proscrite**,
- A achever la construction dans un délai de 2 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

**Dans le cas d'une revente du bien dans le délai de 8 ans, l'acquéreur devra démontrer qu'il vend son bien conformément aux conditions exposées dans le tableau ci-après.**

VENTE DEROGATOIRE LIÉE À UN CAS DE FORCE MAJEURE	VENTE DEROGATOIRE NON LIÉE À UN CAS DE FORCE MAJEURE
<p>Sont admis les motifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Mutation professionnelle au-delà d'un rayon de plus de 50 kms autour de Bedoin ou supérieure à l'actuelle si elle dépassait déjà les 50km.</li><li>• Décès ou divorce, dissolution d'un Pacs, <b>sans poursuite d'une vie en concubinage</b></li><li>• Perte d'emploi suite à un licenciement</li><li>• Accident avec un niveau d'invalidité supérieur à 79 %.</li></ul> <p>Dans le cadre d'une vente dérogatoire en cas de force majeure, il sera demandé le <b>versement à la Commune d'un forfait</b> d'un montant de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 23 000 € pour les lots 1 et 5</li><li>• 24 000 € pour les lots 2, 3, 4, 6, 7, 8 et 9</li></ul>	<p>Dans le cadre d'une vente dérogatoire non liée à un cas de force majeure, il sera demandé le <b>versement à la Commune d'un forfait</b> d'un montant de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 30 000 € pour les lots 1 et 5</li><li>• 31 000 € pour les lots 2, 3, 4, 6, 7, 8 et 9.</li></ul>

## 7-ANNEXES

Les documents suivants sont disponibles sur le site internet de la Mairie <https://www.bedoin-mont-ventoux.fr> ou consultables en mairie aux horaires d'ouverture :

- Arrêté du PA 84017 21 C0004 du 4 janvier 2022
- Règlement du lotissement.

Le dossier complet du Permis d'Aménager PA 84017 21 C0004 est consultable en mairie aux heures d'ouverture.

### *7.1 Estimation taxe d'aménagement Bédoin 2022*

## 7.1 Estimation taxe d'aménagement Bédoin 2022

- **Pour une maison de 90 m2**

Part communale :

$$90 \times 820/2 \times 5\% = 1\ 845 \text{ €}$$

Part départementale :

$$90 \times 820/2 \times 1,5\% = 553 \text{ €}$$

Soit au total : **2 398 €**

- **Pour une maison de 120 m2**

Part communale :

$$\text{Sur les 100 premiers m2 : } 100 \times 820/2 \times 5\% = 2\ 050 \text{ €}$$

$$\text{Sur les 20 m2 : } 20 \times 820 \times 5\% = 820 \text{ €}$$

Part départementale :

$$\text{Sur les 100 premiers m2 : } 100 \times 820/2 \times 1,5\% = 615 \text{ €}$$

$$\text{Sur les 20 m2 : } 20 \times 820 \times 1,5\% = 246 \text{ €}$$

Soit au total : **3 731 €**

- **Pour une maison de 150 m2**

Part communale :

$$\text{Sur les 100 premiers m2 : } 100 \times 820/2 \times 5\% = 2\ 050 \text{ €}$$

$$\text{Sur les 50 m2 : } 50 \times 820 \times 5\% = 2\ 050 \text{ €}$$

Part départementale :

$$\text{Sur les 100 premiers m2 : } 100 \times 820/2 \times 1,5\% = 615 \text{ €}$$

$$\text{Sur les 50 m2 : } 50 \times 820 \times 1,5\% = 615 \text{ €}$$

Soit au total : **5 330 €**

- **Place de stationnement non couverte**

Part communale :

$$2000 \times 5\% = 100 \text{ €}$$

Part départementale :

$$2000 \times 1,5\% = 30 \text{ €}$$

Soit au total : **130 €**