



Commune de MÉZOS

Membres en exercice..... : 15
Membres présents..... : 13
Date de la convocation : 29 novembre 2024
Suffrages exprimés : 15
Pour : 15
Contre : 0
Abstention : 0

Objet : CONDITIONS D'OCTROI DES LOTS DU LOTISSEMENT LES GENÊTS

Séance Ordinaire du 6 décembre 2024

Le six décembre deux mil vingt-quatre, à dix-huit heures, le Conseil Municipal régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à la demande de Monsieur le Maire, au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur le Maire Gilles FERDANI.

Présents : M. Gilles FERDANI, M. Jean BLEYNIE, M. Jean-Marie DUBROCA, Mme Michelle LARTIGAU, Mme Françoise LEINER, M. Eric LEMIRE, M. Maxime LASSERRE, Mme Karine METGE, M. Yoan VENTURA-DIAS, M. Philippe CUBILIER, M. Fabrice FAGOO, Mme Dominique HARDY, M. Daniel GARBAY

Absents :

Absents excusé(s) : Mme Marie-Pierre LACOSTE et Jean-François LASTECOUCERES

Procuration : Mme Marie-Pierre LACOSTE ayant donné procuration à M. Gilles FERDANI, M. Jean-François LASTECOUCERES ayant donné procuration à M. Eric LEMIRE

Secrétaire de séance : M. Daniel GARBAY



Le Maire rappelle les objectifs du projet d'aménagement du lotissement afin de mettre en œuvre une politique d'habitat sur la commune en proposant une offre de logements diversifiée pour faciliter l'accès à la propriété des jeunes ménages, en particulier, sans exclure des seniors souhaitant se rapprocher des commerces et services ou motivés par un regroupement familial, dans un souci de mixité intergénérationnelle.

La commercialisation des lots comprend une option de Bail Réel Solidaire et une option de vente libre.

En raison de la tension sur le marché immobilier, il est nécessaire de fixer les conditions de vente des lots, assorties de clauses anti-spéculatives.

A cet effet, la Commission Générale du 22 novembre a débattu et souhaite attribuer les terrains en priorité à un public ciblé.

La commune souhaite favoriser en priorité :

- L'acquisition pour la construction d'une résidence principale de jeunes couples et/ou primo-accédants, ou familles recomposées avec enfants pour la construction d'une résidence principale ;
- L'acquisition pour la construction d'une résidence principale de personnes travaillant sur le territoire de la Communauté de communes.
- L'acquisition par un public senior pour la construction d'une résidence principale, dans un souci de regroupement familial prioritairement ou souhaitant se rapprocher des commerces et services ;

La Commune se réserve le droit de mettre sur une liste d'attente les personnes candidates et ne correspondant pas au public ciblé.

Le Maire précise que le choix des acquéreurs relève de la responsabilité exclusive de la Commune. Chaque candidature sera examinée et priorité sera donnée au public cité ci-dessus.

Les candidatures seront examinées par une Commission Municipale d'attribution qui se réunira au fur à mesure des demandes de terrains communiquées par la SATEL pour les examiner en s'appuyant sur les critères figurant en annexe, définis par la Commission Générale du 22 novembre 2024.

Après débat, le Conseil Municipal,

- DECIDE de fixer le prix de vente des lots à 105 € TTC / m²
- DEMANDE à la SATEL d'assortir la vente des lots de clauses anti spéculatives, ci-après, applicables aux acquéreurs des lots :
 - Signature de l'acte de vente définitif dans les 12 mois après la signature du compromis de vente, le permis de construire devant être déposé dans les 3 mois de la réservation.
 - Obligation de construction dans les 2 ans à compter de la cession du terrain (restitution du terrain le cas échéant à la SATEL ou à la Commune si la concession d'aménagement venait à être expirée, à son prix d'achat)



- Obligation d'occuper le logement à titre de résidence principale et interdiction de location pendant 10 ans à compter de la réception de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) de sa construction en mairie. En cas de non-respect de cette clause, constaté par tous moyens, la SATEL ou la Commune (en cas d'extinction de la concession d'aménagement) se réserve le droit de résoudre la vente et de reprendre le terrain, à son prix d'achat, majoré si une construction venait à être édifiée dessus, auquel cas, s'ajouterait au prix de cession du terrain, les frais de construction sur production des factures justificatives.
Pour mettre en œuvre cette clause de reprise du terrain, la SATEL ou la Commune (si extinction de la concession d'aménagement) devra adresser au pétitionnaire du permis de construire un acte d'huissier. La SATEL ou la Commune (si extinction de la concession d'aménagement) pourra également choisir de demander au pétitionnaire du permis de construire des dommages et intérêts correspondant à 50% du prix de cession du terrain.

- Clause d'inaliénabilité temporaire
Interdiction de revente dans un délai de 10 ans sauf à obtenir une autorisation préalable de la SATEL ou de la Commune, subordonnée à la justification d'un motif économique et familial grave, ou présentation d'un acquéreur remplissant les critères pour bénéficier de l'accession aidée et s'obligeant à reprendre les engagements souscrits. Dans le cas de force majeure lors de la revente par les acquéreurs, les lots seront soumis à une clause d'agrément de prix : les vendeurs doivent obtenir l'accord de la SATEL ou de la Commune (si la concession d'aménagement a expiré) sur le prix de la vente avant toute cession. Le prix de vente maximal sera déterminé par l'addition du prix d'achat du terrain, des frais et taxes sur l'acquisition, du coût de la construction et des aménagements revalorisés en fonction de l'indice du coût de la construction

- Pacte de préférence avec prédétermination du prix de revente
La SATEL ou la Commune bénéficiera d'une priorité d'achat au cas où l'acquéreur déciderait de revendre son bien pendant les 10 années à compter de l'acte authentique d'achat. Le prix maximum de la revente à la SATEL ou à la Commune sera fixé comme suit : prix de cession du terrain défini dans l'acte d'achat conclu avec la SATEL, et majoré de tous les frais de construction du bien immobilier bâti, sur production des factures par le constructeur, réactualisé en fonction de l'indice du coût de la construction.

- DECIDE et DEMANDE à la SATEL de lui communiquer toutes les candidatures reçues par elle pour le lotissement et s'engage à attribuer les terrains au public visé et listé ci-dessous :
 - L'acquisition pour la construction d'une résidence principale de jeunes couples et/ou primo-accédants, ou familles recomposées avec enfants pour la construction d'une résidence principale ;
 - L'acquisition pour la construction d'une résidence principale de personnes travaillant sur le territoire de la Communauté de communes.
 - L'acquisition par un public senior pour la construction d'une résidence principale, dans un souci de regroupement familial prioritairement ou souhaitant se rapprocher des commerces et services ;



La Commune se réserve le droit de mettre sur une liste d'attente les personnes candidates et ne correspondant pas au public ciblé.

- DECIDE que la Commission Municipale d'attribution des lots sera composée de Mme Michelle LARTIGAU, M. Jean-Marie DUBROCA, M. Maxime LASSERRE, M. Eric LEMIRE, M. Yoan VENTURA-DIAS et sera présidée par M. le Maire. Le Conseil valide les critères présentés en Conseil et figurant en annexe.
- DECIDE de modifier l'article 3.2 de la concession d'aménagement signée avec la SATEL en ces termes :

« **3.2.** Pour l'exécution du présent traité de concession, la Commune de MEZOS désigne son représentant légal, M. Le Maire, ou son représentant, pour donner notamment l'accord de la Commune de MEZOS sur les avant-projets d'exécution, pour approuver le choix des cocontractants de la SEM, quelles que soient les modalités de la cession ou de la mise à disposition ainsi que la désignation des délégués de la Commune de MEZOS à la commission d'appel d'offres de la SATEL.

Unanime, le Conseil Municipal valide cette décision modificative

Fait et délibéré, les jours, mois et an, que dessus

Le Maire,

Gilles FERDANI

