

Lotissement communal Les Prairies de Bonnefonds



Règlement d'attribution des lots à bâtir

Table des matières

Préambule.....	2
Objet de l'opération.....	3
Procédure d'attribution.....	4
Publicité.....	4
Dépôt des candidatures.....	4
Modalités d'attribution.....	5
Critères d'attribution.....	5
Conditions particulières.....	7
Objet de la cession.....	7
Propriété et jouissance.....	7
Conditions particulières.....	7

Préambule

La commune d'Aizenay fait face à une demande croissante de demandes de logements et en particulier de terrains à bâtir. Cette demande soutenue exerce une pression considérable sur le marché foncier, entraînant ainsi une hausse des prix des logements ainsi que des coûts d'acquisition des terrains constructibles.

La commune souhaite contenir l'augmentation des prix de l'immobilier en proposant une offre communale de terrains à bâtir et notamment offrir la possibilité d'accession à la propriété à des primo-accédants leur offrant ainsi l'opportunité d'un parcours résidentiel.

Au travers de l'aménagement du lotissement dénommé "Les Prairies de Bonnefonds", la ville d'Aizenay s'est positionnée pour répondre aux objectifs suivants :

- Maitriser l'aménagement en élaborant un quartier qualitatif et répondant aux aspirations des futurs habitants ;
- Maitriser la pression foncière et éviter la spéculation immobilière ;
- Accueillir une nouvelle population en cohérence avec le Plan Local Intercommunal de l'Habitat et le Schéma de Cohérence Territoriale ;
- Proposer une mixité sociale ;
- Permettre l'accession à la propriété et pérenniser le nombre d'habitants ;
- Optimiser le fonctionnement des équipements publics notamment scolaires.

Afin d'atteindre ces objectifs, il a été décidé par le Conseil Municipal :

- De commercialiser 19 lots individuels (libres de constructeur) à un prix maîtrisé ;
- De définir des critères d'attribution desdits lots ;
- D'imposer certaines obligations aux futurs acquéreurs.

Objet de l'opération

La commune d'Aizenay commercialise 19 lots à bâtir libres de constructeurs au sein du lotissement dénommé "Les Prairies de Bonnefonds" suivant le permis d'aménager référencé PA 085 003 24 V0002 délivré le 19 juin 2024. Le dossier complet de ce permis d'aménager est consultable au service urbanisme et aménagement.

Le présent règlement a été adopté en Conseil municipal en date du 9 septembre 2025 et vaut règlement d'attribution desdits lots.

Les prix de vente des lots à bâtir, définis comme suit, ont été arrêtés par délibération du Conseil Municipal en date du 9 septembre 2025.

LOTS	SUPERFICIE (en m ²)	PRIX au m ² (€ TTC) *	PRIX DE VENTE (€ HT)	PRIX DE VENTE (€ TTC) *
1	327	150,00 €	40 063,71 €	49 050,00 €
2	350	150,00 €	42 881,65 €	52 500,00 €
3	360	150,00 €	44 106,84 €	54 000,00 €
4	538	150,00 €	65 915,22 €	80 700,00 €
5	407	150,00 €	49 865,23 €	61 050,00 €
6	Lot privé			
7	335	150,00 €	41 043,87 €	50 250,00 €
8	328	150,00 €	40 186,23 €	49 200,00 €
9	345	150,00 €	42 269,06 €	51 750,00 €
10	465	150,00 €	56 971,34 €	69 750,00 €
11	350	150,00 €	42 881,65 €	52 500,00 €
12	338	150,00 €	41 411,42 €	50 700,00 €
13	387	150,00 €	47 414,85 €	58 050,00 €
14	377	150,00 €	46 189,66 €	56 550,00 €
15	347	150,00 €	42 514,09 €	52 050,00 €
16	596	150,00 €	73 021,32 €	89 400,00 €
17	441	150,00 €	54 030,88 €	66 150,00 €
18	390	150,00 €	47 782,41 €	58 500,00 €
19	416	150,00 €	50 967,90 €	62 400,00 €
20	372	150,00 €	45 577,07 €	55 800,00 €

**il est précisé que ces cessions sont soumises à l'application d'une TVA sur marge*

Ces prix comprennent :

- Le bornage de la parcelle et le plan de vente
- Les branchements suivants, en limite de propriété :
 - o Eau potable ;
 - o Eaux pluviales ;
 - o Eaux usées ;
 - o Electricité ;
 - o Télécom, fibre.

Ces prix ne comprennent pas :

- Le raccordement des réseaux de la limite de propriété à la construction ;
- Les différents abonnements ;
- Les frais d'actes notariés ;

- La Taxe d'aménagement et la Taxe d'archéologie préventive liées au permis de construire ;
- La participation pour le financement de l'assainissement collectif.

Procédure d'attribution

La procédure d'attribution assure la transparence et l'équité de la commune dans son choix des acquéreurs.

Publicité

La commercialisation des lots à bâtir sera annoncée par la diffusion d'un article dédié sur le site internet et les autres outils de commercialisation de la ville.

Le dossier de candidature et le présent règlement d'attribution seront par ailleurs communiqués à toute personne en faisant la demande écrite ou par courriel à l'adresse électronique suivante : amenagement@mairie-aizenay.fr. Il sera également en téléchargement sur le site internet de la Commune.

Dépôt des candidatures

Considérant le nombre important de candidatures potentielles, le dépôt des candidatures sera ouvert du 22 septembre 2025 à 9h00 au 10 novembre 2025 à 17h30.

Chaque candidat ne peut déposer qu'un seul et unique dossier avec la mention de cinq lots classés par ordre de priorité. Il est également possible de déposer un dossier avec un nombre inférieur de lots.

Un seul lot pourra être acquis par candidat.

Les candidats intéressés par un terrain à bâtir devront adresser leur dossier de candidature dûment rempli et signé :

- Sous pli cacheté avec la mention "candidature- noms et prénoms des candidats - lotissement Les Prairies de Bonnefonds" au service urbanisme et aménagement aux horaires d'ouverture : les lundis, mardis, mercredis et vendredi de 9h00 à 13h00 et de 14h00 à 17h30 ou le jeudi de 9h00 à 13h00 puis de 15h30 à 17h30.
- Avec la mention "candidature- noms et prénoms des candidats - lotissement Les Prairies de Bonnefonds" par courriel via l'adresse suivante : amenagement@mairie-aizenay.fr

Aucune demande adressée par courrier ne sera recevable afin d'éviter tout litige sur le jour et l'heure de dépôt.

Les dossiers de candidatures seront numérotés en fonction de leur ordre d'arrivée. L'étude des candidatures se fera après la date limite de dépôt de dossier.

Modalités d'attribution

Les dossiers conformes seront étudiés au regard des critères définis dans le présent règlement d'attribution. En cas de dossier incomplet, la demande pourra être déclarée irrecevable.

L'attribution des lots sera effectuée en fonction du nombre de points obtenus en commençant par celui qui aura obtenu le plus de points. En cas d'un nombre identique de points, les candidatures seront départagées selon l'ordre d'arrivée des dossiers de candidatures.

Chaque candidat se verra officiellement informé de sa situation :

- Soit sous deux mois maximum, à compter de la clôture de la campagne de candidature, pour les candidats attributaires les informant du lot qui leur a été attribué. Ils disposeront d'un délai d'un mois pour confirmer leur volonté d'acquérir le lot attribué et fournir les justificatifs demandés.
- Soit sous deux mois maximum, à compter de la clôture de la campagne de candidature, pour les candidats admis sur liste d'attente. Leur positionnement sur cette liste sera indiqué.
- Soit sous deux mois maximum, à compter de la clôture de la campagne de candidature, pour les candidats non retenus.

En cas de désistement ou d'incapacité financière d'un candidat retenu initialement, le lot sera proposé aux candidats suivants par ordre de classement. En cas où un ou plusieurs lots n'auraient pas trouvé preneur, un nouvel appel à candidature sera lancé.

Critères d'attribution

Il est à noter qu'une personne seule ou en couple ayant déjà acheté un lot libre au sein d'un lotissement communal au cours des cinq dernières années ne pourra prétendre à une nouvelle acquisition.

La commune entend favoriser en priorité l'acquisition à la résidence principale notamment pour les candidats ayant un lien avec la commune, favoriser des mobilités domicile-travail plus durables tout en permettant une offre locative.

A cette fin, plusieurs critères sont définis et pondérés selon la grille suivante :

Critère 1 : critère répondant à un objectif d'intérêt général d'aide à l'accession aux primo-accédants	
Bien non destiné à la résidence principale du candidat	Dossier irrecevable
Candidature d'un professionnel de l'immobilier, promoteur, marchand de biens	Dossier irrecevable

Le ménage ou l'un des membres a la qualité de primo-accédant (ne pas avoir été propriétaire de son domicile durant les 2 années précédant la candidature)	2 points
Candidature d'un ménage non considéré comme primo-accédant	0 point

Critère 2 : critère répondant à un objectif d'intérêt général d'une politique communale d'éducation ambitieuse et d'accueil des familles notamment au titre de la préservation du nombre de classes par écoles	
Le foyer candidat n'est pas composé d'un ou plusieurs enfants scolarisés sur la commune d'Aizenay	0 point
Le foyer candidat est composé d'un ou plusieurs enfants* qui sont scolarisés sur la Commune d'AIZENAY. <i>*Ce critère ne concerne que les enfants rattachés au ménage fiscal comprenant l'ensemble des foyers fiscaux de votre ménage</i>	1 point
Le candidat, ou l'un des conjoints pour les couples, ou un enfant majeur vivant au foyer, est titulaire de l'allocation adulte handicapé avec un taux d'invalidité (attribution de l'AAH d'un des membres du foyer)	2 points par personne concernée

Critère 3 : critère répondant à un objectif d'intérêt général d'une politique communale d'aide à l'accession des ménages ayant un lien avec la commune et à une mobilité domicile-travail durable	
Le candidat (ou l'un des conjoints pour les couples) travaille sur la commune ou dans un rayon de 30 km	1 point
Le candidat (ou aucun des conjoints pour les couples) ne travaille pas dans un rayon inférieur à 30 km de la ville d'Aizenay	0 point

Conditions particulières

Objet de la cession

La cession d'un terrain à bâtir est consentie à ou aux acquéreur(s) en vue de la construction d'une habitation qui devra être conforme au règlement du Plan Local d'urbanisme en vigueur au moment du dépôt du permis de construire et à l'ensemble des pièces du permis d'aménager susmentionné pour l'aménagement du lotissement et au Cahier des Prescriptions et Recommandations Architecturales Urbaines, Paysagères et Environnementales.

Les candidats devront attester de la prise de connaissance des documents du dossier de candidature, à savoir :

- Le plan de situation du lotissement "Les Prairies de Bonnefonds" (annexe 1) ;
- Le plan de composition du lotissement "Les Prairies de Bonnefonds" (annexe 2) ;
- Le règlement du lotissement "Les Prairies de Bonnefonds" et le règlement des clôtures associé (annexe 3);
- Le Cahier de cessions des terrains et des Prescriptions et Recommandations Architecturales Urbaines, Paysagères et Environnementales" (annexe 4) ;
- Les plans de vente des lots (annexe 5);

Les candidats s'engagent à ne construire qu'un logement par lot, la subdivision des lots étant proscrite.

Propriété et jouissance

Une promesse unilatérale de vente sera notamment signée sous la condition suspensive de la 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 maxima à compter de la signature de la promesse unilatérale de vente.

Il est rappelé qu'un visa hydraulique sera demandé au moment du permis de construire comme mentionné au Cahier de cessions des terrains et des Prescriptions et Recommandations Architecturales Urbaines, Paysagères et Environnementales.

D'autres conditions suspensives pourront être également prévues dans la promesse de vente, notamment l'obtention d'un prêt bancaire. Néanmoins, les candidats sont invités, dès à présent, à vérifier leur capacité à financer le projet immobilier envisagé (achat du terrain et coût de la construction).

Conditions particulières

Délai de construction :

Le candidat s'engage à démarrer les travaux de construction de leur maison dans un délai maximal de trois ans après la signature de l'acte d'acquisition du terrain.

