

## **LOTISSEMENT « ILOT DE LA BASSETIERE »**

### **REGLEMENT DE COMMERCIALISATION ET ATTRIBUTION DES LOTS**

Du fait de sa situation géographique et de la forte demande sur son territoire, la commune de Saint Julien des Landes fait face à une tension immobilière marquée par une augmentation du coût des terrains à bâtir et des besoins de logements.

L'un des objectifs de l'aménagement du lotissement « Ilot de la Bassetière », est, d'une part, de favoriser l'accession à la propriété des jeunes ménages, d'autre part, de développer des logements de type résidences principales au sein du lotissement.

Le permis d'aménager n° 085 088 24 A 0001 en date du 20 juin 2024 a permis une division foncière de 2 ilots et 68 lots :

- 12 lots libres (n°0, 11, 16, 18, 19, 25, 26, 36, 38, 39, 44 et 45) qui seront attribués prioritairement à de jeunes foyers pour une 1<sup>ère</sup> acquisition à des prix abordables afin d'y réaliser une maison individuelle à usage exclusif de résidence principale.
- 56 lots libres
- 2 ilots de 18 logements locatifs sociaux (ilots A et B) qui seront cédés au bailleur social Vendée Habitat

Le Conseil Municipal par délibération n°D2025\_09\_25\_11 en date du 25 septembre 2025 a décidé de fixer le prix de vente de ces terrains :

- Pour les lots n°0, 11, 16, 18, 19, 25, 26, 36, 38, 39, 44 et 45 : 137.50€ TTC / m<sup>2</sup>
- Pour les autres lots : 165.00€ TTC /m<sup>2</sup>

Pour les lots n°0, 11, 16, 18, 19, 25, 26, 36, 38, 39, 44 et 45 bénéficiant d'un tarif aménagé et afin éviter toute spéculation immobilière contraire à l'esprit de l'opération, la commune a décidé d'établir des clauses anti-spéculatives qui sont indiquées dans le présent document. Ces clauses seront intégrées dans chaque compromis de vente puis dans l'acte notarié.

#### **I- DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A L'OPERATION DE COMMERCIALISATION DES LOTS**

##### **ARTICLE 1 : OBJET DE L'OPERATION**

La présente opération a pour objet la commercialisation des lots libres au sein du lotissement « Ilot de la Bassetière ».

##### **ARTICLE 2 : MODALITES DE DEPÔT ET D'ANALYSE DES CANDIDATURES**

###### **2.1 Informations des candidats sur le lancement de la commercialisation :**

Une liste d'attente est tenue à jour depuis 2021. Chaque personne de la liste se verra transmettre un mail avec les éléments nécessaires au dépôt du dossier de candidature. Si des lots ne sont pas attribués, une communication via le site internet de la commune et voie de presse sera effectuée.

Ce dossier de candidature sera constitué :

- du présent règlement ;
- du formulaire « Candidature d'acquisition »
- de la grille de prix de vente des lots avec surface cessible et superficie de plancher autorisée
- le plan de composition ainsi que le règlement applicable dans le lotissement « Ilot de la Bassetière ».



Tous les renseignements complémentaires éventuels relatifs à cet appel à candidature seront à effectuer auprès de Madame Céline CAILLAUD – Directrice des Services de la mairie de Saint Julien des Landes au 02.51.46.62.15  
- Mail : [mairie@stjuliendeslandes.fr](mailto:mairie@stjuliendeslandes.fr)

## 2.2 Dépôt des candidatures :

Les candidats remettront un dossier comportant l'ensemble des éléments demandés relatifs à la candidature dans les conditions prévues par le présent règlement. Les candidatures seront analysées au travers de l'ensemble de ces documents.

### Les dossiers de candidature devront être transmis

- par messagerie électronique à la mairie de Saint Julien des Landes à l'adresse suivante : [mairie@stjuliendeslandes.fr](mailto:mairie@stjuliendeslandes.fr)

**Ou**

- sous pli cacheté contre remise d'un récépissé avec la date et l'heure à l'accueil de la mairie à l'adresse ci-dessous :

**Mairie de Saint Julien des Landes – 4 Place Simone Veil 85150 SAINT JULIEN DES LANDES**

*Heures d'ouverture : du lundi au vendredi (hors jours fériés) de 8h30 à 12h30*

**Aucune demande adressée par courrier ne sera recevable, ceci afin d'éviter tout litige sur les jours ou heures de dépôt.**

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

- Le formulaire de candidature d'acquisition ;
- Les différentes pièces ou documents demandés dans le formulaire de candidature d'acquisition.

Les dossiers de candidatures seront classés dans leur ordre d'arrivée ou de réception par mail.

## 2.3 Analyse des candidatures et attribution des lots

### 2.3.1 Pour les lots n°0, 11, 16, 18, 19, 25, 26, 36, 38, 39, 44 et 45

Les lots sont réservés au personne seule ou couple répondant aux critères suivants :

- Habitant ou travaillant à Saint Julien des Landes
- Habitant ou travaillant dans un rayon de 10km autour de Saint Julien des Landes (pour au moins l'un des deux si couple) et moins de 35 ans
- 1<sup>ère</sup> acquisition pour les deux en cas de couple
- Revenu de référence inférieur à 30 000€ pour une personne seul et inférieur à 50 000€ pour un couple

**Les lots seront attribués par date d'arrivée (dossier complet)**

### 2.3.2 Pour les autres lots

Les lots sont ouverts à toute personnes souhaitant y faire construire sa résidence principale ou souhaitant faire un locatif. Une construction pour une résidence secondaire n'est pas autorisée.

**Les lots seront attribués par date d'arrivée (dossier complet)**

## II- DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

### ARTICLE 4 : CLAUSES ANTI-SPECULATIVES

**Ne sont concerné par cet article que les lots n°0, 11, 16, 18, 19, 25, 26, 36, 38, 39, 44 et 45**

#### 4.1 Clause d'inaliénabilité

Compte tenu des objectifs fixés par la commune, l'acquisition d'une parcelle de ce lotissement communal à prix inférieur au prix du marché local, engage les candidats à accepter des clauses suivantes qui seront reprises dans les futurs compromis de vente puis les actes de vente.

Le dispositif décliné ci-après dans le cadre d'une clause d'inaliénabilité du bien et d'une clause anti-spéculative consiste :

- à affecter l'acquisition du bien à la résidence principale de l'acquéreur

Pendant une durée limitée à 5 ans à compter de la date de transmission de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la construction principale au service urbanisme de la collectivité, à autoriser la revente du bien, après obtention de l'agrément de la Commune en cas de force majeure (éléments insurmontables, irrésistibles et extérieurs aux parties) résultant de changements de situations familiale ou professionnelle ne permettant pas à l'acquéreur de se maintenir dans le logement (voir article 4.2 ci-après).

En cas de revente du bien pendant le délai de 5 ans indiqué précédemment, à appliquer le cas échéant une plus-value sur la vente reversée à la commune.

Pendant toute la durée des 5 ans visés ci-dessus, le(s) propriétaire(s) du bien s'engage à obtenir l'agrément de la commune de Saint Julien des Landes préalablement à toute mise en vente de ce dernier, en informant celle-ci par courrier recommandé avec accusé de réception. Le courrier mentionne notamment les modalités de la vente et justifie que le propriétaire se trouve dans l'un des cas mentionnés ci-dessous. Le propriétaire veillera à apporter à la collectivité l'ensemble des éléments et justificatifs permettant d'instruire la demande.

La commune disposera alors d'un délai d'un mois à compter de la réception de la demande complète pour donner son avis sur le projet de cession. Sans réponse à l'issue de ce délai, l'accord de la collectivité est réputé acquis. Tout refus devra être motivé.

#### 4.2 Dérogations à l'interdiction d'aliéner

L'acquéreur initial ou ses ayants-droits pourra procéder à l'aliénation du bien avant l'expiration de la période de 5 ans définis au point 4.1 ci-dessus :

lors de la survenance d'un cas de force majeure (éléments insurmontables, irrésistibles et extérieurs aux parties) résultant de changements de situations familiale ou professionnelle ne permettant pas à l'acquéreur de se maintenir dans le logement. Il s'agit notamment des cas suivants :

- Séparation ou divorce ;
- Décès du propriétaire, de son conjoint, ou de l'un de ses enfants ;
- Mutation professionnelle ou changement de travail, du propriétaire ou de son conjoint à plus de 30 kilomètres du domicile.
- Perte d'emploi, chômage de longue durée ou changement d'emploi, du propriétaire ou de son conjoint, entraînant la diminution des revenus du ménage et ne lui permettant plus d'assurer le remboursement de ses crédits ;
- Survenance d'une invalidité, du propriétaire, du conjoint (ou d'un des occupants permanents du logement), entraînant l'impossibilité d'occuper le logement ou entraînant la diminution importante des revenus du ménage.

Tout autre cas non prévu dans la présente liste sera soumis à l'appréciation du conseil municipal de la commune de Saint Julien des Landes.

Si le prix de vente excède le prix d'acquisition initiale (terrain + construction + aménagement extérieur/paysagers), le propriétaire sera redevable à la commune de Saint Julien des Landes d'une indemnité correspondant à 40% du montant de la plus-value jusqu'à la fin des 5 années indiquées à l'article 4.1 ci-dessus.

Cette plus-value sera calculée suivant l'exemple suivant :

Coût d'acquisition du terrain :.....	60 000 €
Coût de construction : .....	200 000 €
Coût d'aménagement extérieur/paysagers : .....	40 000 €
Coût total *:.....	300 000 €
Revente dans la 1ère année : .....	330 000 €
La plus-value sera donc de 330 000 €- 300 000 € : .....	30 000€
L'indemnité sera de 30 000€ X 40% : .....	12 000€

\* Le coût total comprendra le prix d'acquisition initial augmenté du montant des frais d'acquisition et de prise de garantie éventuelle, du coût de la construction initiale et des éventuelles améliorations et aménagement complémentaires (clôtures, aménagement extérieurs, mobiliers fixes, ...) évalués au vu des factures fournies au jour de la cession.

L'officier ministériel chargé de la vente versera alors à la Commune le jour de l'acte authentique ladite indemnité.

### **4.3 Extinction de la convention anti-spéculative**

À l'issue d'une période de 5 années entières et consécutives, à compter de la date de transmission de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la construction principale au service urbanisme de la collectivité, la clause « anti-spéculative » deviendra caduque et la mairie n'aura plus aucun droit de regard sur la revente du bien et la détermination du prix.

## **ARTICLE 5 : ENGAGEMENT DES ACQUEREURS**

L'acquéreur initial ou ses ayants-droits s'engage(nt) à :

### **Pour les lots n°0, 11, 16, 18, 19, 25, 26, 36, 38, 39, 44 et 45**

- Conserver le bien pendant une durée de 5 ans à compter de la date de transmission de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la construction principale au service urbanisme de la collectivité avant de pouvoir procéder à son aliénation sous quelque forme que ce soit, sauf dérogations précisées à l'article 4.2 ;
- Occuper le logement à titre de résidence principale pendant 5 ans à compter de la date de transmission de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la construction principale au service urbanisme de la collectivité ;

### **Pour tous les lots**

- Déposer sa demande de permis de construire dans un délai maximum de 8 mois à compter de la signature du compromis de vente ou à défaut dès l'autorisation de vente des lots;
- Entreprendre les travaux de construction dans un délai maximum de 12 mois à compter de la délivrance du permis de construire ; L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie à la transmission au service urbanisme de la commune de la déclaration d'ouverture de chantier ;
- Avoir réalisé la construction dans un délai maximum de 36 mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie à la transmission au service urbanisme de la commune de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux.

### **III DISPOSITIONS APPLICABLES APRES ATTRIBUTION DES LOTS**

#### **ARTICLE 6 : SIGNATURE DE COMPROMIS DE VENTE ET DELAIS D'ENGAGEMENT APRES ATTRIBUTION D'UN LOT**

Après attribution du lot, la commune de Saint Julien des Landes adressera alors au candidat un compromis de vente pour signature et informera les candidats non-retenus.

Ce compromis de vente devra être retourné signé par les co-contractants à la commune de Saint Julien des Landes dans un délai maximum de 10 jours.

Ce compromis sera ensuite signé par le Maire de Saint Julien des Landes et retourné à l'Acquéreur en lettre recommandée avec accusé de réception. L'acquéreur disposera alors d'un délai de rétractation de 10 jours à compter de la réception du compromis.

Passé ce délai de rétractation, à titre d'acompte, un avis des sommes à payer d'un montant de 750€ sera établi et transmis par le Trésor Public Côte de Lumière permettant de finaliser la procédure de signature du compromis de vente.

Après signature du compromis, l'acquéreur disposera d'un délai maximum de 8 mois pour obtenir, si nécessaire, son accord de financement bancaire.

La vente sera régularisée par acte authentique dans un délai de 2 mois, à compter de la réception de l'accord de financement nécessaire, à défaut dès l'autorisation de vente des lots.

En cas de désistement de l'acquéreur avant la signature de l'acte authentique, la commune conservera l'acompte, sauf lors de la survenance de cas de force majeure :

- Séparation ou divorce ;
- Décès du propriétaire, de son conjoint, ou de l'un de ses enfants ;
- Mutation professionnelle ou changement de travail, du propriétaire ou de son conjoint à plus de 30 kilomètres du domicile ;
- Perte d'emploi, chômage de longue durée ou changement d'emploi, du propriétaire ou de son conjoint, entraînant la diminution des revenus du ménage et ne lui permettant plus d'assurer le remboursement de ses crédits ;
- Survenance d'une invalidité, du propriétaire, du conjoint (ou d'un des occupants permanents du logement), entraînant l'impossibilité d'occuper le logement ou entraînant la diminution importante des revenus du ménage ;
- Refus du financement par un établissement bancaire.

Tout autre cas non prévu dans la présente liste sera soumis à l'appréciation du conseil municipal de la Commune de Saint Julien des Landes.

#### **ARTICLE 7 : PROVISION POUR DEGRADATIONS**

Chaque acquéreur de lot devra verser, à titre provision, une somme de 1 000€, qui restera acquise à la commune en cas de dégradations occasionnées sur les ouvrages du lotissement lors de la réalisation de ses travaux de construction.

Cette somme sera versée lors de la signature de l'acte de vente au notaire qui la consignera.

A l'achèvement des travaux de construction et après constat par la commune de l'absence de dégradation, cette provision sera reversée à l'acquéreur du lot.

Afin d'éviter les dégradations sur le domaine public, la commune impose l'utilisation de grue pour la construction des habitations.

Fait le 27/11/2025,

Joël BRET, Maire de Saint Julien des Landes,