

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 06 septembre 2022

Délibération n°2022/073

L'an deux mille vingt-deux, le six septembre à 18H30, les membres du Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqués, se sont réunis dans le lieu habituel de ses séances, Salle de la Mairie, sous la présidence de M. Roland DRAVET, Maire.

Étaient présents : Mrs Damien BLANC, Frédéric DRAVET, Roland DRAVET, Alain EYNARD-VERRAT, Serge GAUDET, Mmes Dominique HAZUCKA, Mrs Vincent MAITRE, Pascal PESSOZ, Mmes Elodie POZIN-ROUX, Anne-Marie ROCHE, M. Franck ROCHE

Était absent : M. Michel LEGER (pouvoir donné à Pascal PESSOZ)

Convocation du : 31 août 2022 - *Affichage du* : 31 août 2022

Nombre officiel de Conseillers : 15

Conseillers en exercice : 12

Conseillers présents : 11/ Conseiller représenté : 1

M. Pascal PESSOZ a été élu secrétaire de séance.

Reçu en Mairie le

15 SEP. 2022

OBJET : VENTE DE TERRAINS À BATIR AU PLAN

Considérant le marché immobilier dans les communes avoisinantes (Feissons sur Salins, Champagny, Bozel ...) et les références de ventes de terrains à bâtir récentes.

Considérant les travaux importants engagés pour viabiliser les terrains à bâtir au lieudit LE PLAN,

Après avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés

FIXE le prix de commercialisation :

- Le lot A : 69 000 € (environ 345 m² sous réserve du bornage)
- Le lot B : 78 000 € (390 m²)

DIT que les acquéreurs des lots à bâtir auront l'obligation d'affecter la construction à réaliser au titre de leur résidence principale et permanente pour une durée de 15 ans.

INSTAURERA dans le cahier des charges des clauses anti-spéculatives et des pénalités pour une durée de 15 ans.

VALIDE le règlement de commercialisation des lots joint à la présente délibération

MANDATE la Municipalité pour établir les critères d'attribution des lots.

CHARGE le Maire de signer les actes notariés pour la vente des 2 lots.

Ainsi fait et délibéré en Mairie les jour, mois et an ci-dessus.

Au registre sont les signatures.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission
en Sous-Préfecture d'ALBERTVILLE le

9 SEP. 2022

Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,

Roland DRAVET



SOUS-PREFECTURE
ALBERTVILLE

12 SEP. 2022

RECEPISSE

12 SEP. 2022

RECEPISSE



COMMERCIALISATION LOTS DU « PLAN »

Règlement d'attribution des lots

-

Conditions relatives à la vente

1^{er} septembre 2022

SOMMAIRE

Préambule	p. 3
Objet du règlement, prix de vente	p. 4
Dépôt des candidatures	p. 5
Modalités d'attribution	p. 6
Conditions relatives à la vente	p. 8
Annexes	p. 9



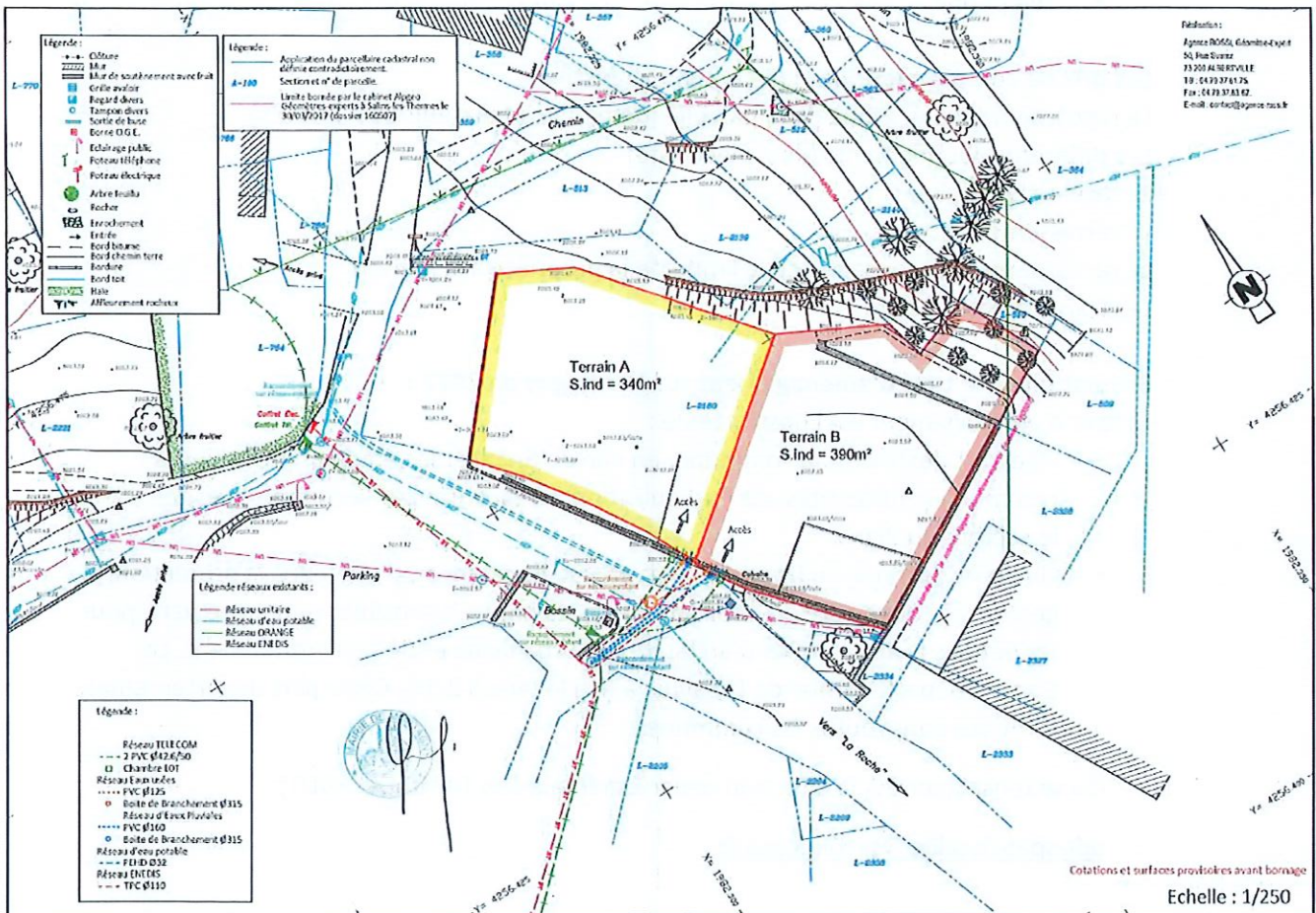
PRÉAMBULE

La commune de Montagny entend mener une politique d'urbanisme soucieuse de l'intégration des projets d'aménagement dans les villages.

Elle fait face depuis 2020 à une augmentation importante des demandes de terrains à bâtir. Cette demande très soutenue entraîne une forte pression foncière qui se répercute sur le prix des logements ainsi que sur les prix des terrains à bâtir.

Pour permettre aux jeunes du territoire de s'installer sur la commune et pour conforter les effectifs des trois classes du groupe scolaire, la commune a décidé de lancer 3 projets d'aménagement :

- Le Plan (2 lots)
- Entre la Roche et le Plan (viabilisation 5 terrains)
- Lotissement les Noyers au chef-lieu (11 lots)



OBJET DU RÈGLEMENT – PRIX DE VENTE

Dès cet automne, la commune va commercialiser les lots A et B.

N° du lot	Superficie estimée	Prix du foncier HT	Prix du foncier TTC
A	340 m ²	56 667 €	68 000 €
B	390 m ²	65 000 €	78 000 €

Le prix de vente des lots à bâtir a été décidé en conseil municipal du 06/09/2022.

- **Les prix comprennent :**

Le bornage de la parcelle

Les branchements suivants, en limite de propriété :

- Eau potable
- Eaux usées
- Téléphone

- **Les prix ne comprennent pas : (liste non exhaustive)**

Le raccordement électrique de la parcelle (demande à faire auprès d'ENEDIS).

Les différents abonnements (eau, électricité)

La taxe archéologique

Le terrassement du lot

Le raccordement des réseaux de la limite de la propriété à la maison

Les frais d'actes notariés

- **Estimation de la taxe d'aménagement sur Montagny en 2022 :**

La taxe d'aménagement est constituée de :

- Une part destinée à la commune, en vue de financer les équipements publics communaux nécessités par l'urbanisation. Le taux fixé par la commune est de 4% sur le secteur du Plan
- Une part destinée au Département, en vue de financer, d'une part, la protection, la gestion et l'ouverture au public des espaces naturels sensibles et d'autre part, pour les dépenses des conseils d'architecte, d'urbanisme et de l'environnement. Le Conseil Départemental de la Savoie a fixé le taux à 2.5%. Cette part départementale s'impose dans toutes les communes.

Où se renseigner ? A la direction départementale des Territoires (DDT)

ddt-spat-fiscalite@savoie.gouv.fr



12 SEP. 2022

RECEPISSE

DEPÔT DES CANDIDATURES

Les terrains libres de constructeur seront mis à la vente après établissement d'une liste de candidats élaborés sur des critères (cf page 6), décidés par le conseil municipal du 06/09/2022

Le dépôt des candidatures sera possible **jusqu'au 07 octobre 2022.**

Les dossiers seront composés du formulaire de candidature rempli par chacun des candidats (un seul imprimé par foyer)

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



MODALITÉS D'ATTRIBUTION

1. Traitement des candidatures :

Les candidatures seront traitées par la municipalité en fonction du nombre de points obtenus.

Les dossiers ayant obtenu le même nombre de points seront départagés par tirage au sort réalisé par la municipalité.

2. critères d'attribution :

Les justificatifs ne doivent en aucun cas être transmis avec la fiche de candidature. Ils seront demandés ultérieurement uniquement si le candidat est sélectionné.

La commune entend favoriser l'acquisition de résidence principale. Seules les personnes physiques souhaitant construire leur résidence principale 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 un professionnel de l'immobilier (promoteur, etc.)

Primo-accédant		candidat(s) n'ayant jamais été propriétaire	6
		candidat(s) n'étant plus propriétaire(s) de sa (leur) résidence principale depuis au moins 2 ans	3
		candidat(s) n'étant plus propriétaire de sa résidence principale depuis moins de 2 ans	1
Âge moyen du couple ou de la personne seule		20 à 35 ans	8
		36 à 44 ans	4
		44 et +	1
Âge / situation scolaire des enfants		à naître / moins de 3 ans/ école maternelle	6
		école primaire	4
		collège - lycée	2
		sans enfant	1
Lien avec la commune	au moins un des membres de votre foyer réside:	dans la commune de Montagny	5
		dans une commune de la communauté de communes Val Vanoise	3
		autre commune	1



Lieu de travail	l'un des 2 conjoints ou la personne seule travaille	dans la commune de Montagny	5
		dans une commune de la communauté de communes Val Vanoise	3
		autre commune	1
Implication dans la vie associative	l'un des candidats joue un rôle dans la vie associative de Montagny		2

3. Décision finale/ vérification des pièces justificatives

Le nom des acquéreurs retenus sera rendu dans un délai de 1 mois maximum à compter de la clôture des dépôts de candidature.

RAPPEL : le(s) signataire(s) de l'acte d'acquisition doit(vent) être le(s) même(s) que celui(ceux) mentionné(s) sur le dossier de candidature.

4. Cession des lots

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

Alpine 3V Notaires

Maître NITLÉCH

20 avenue des Salines Royales
73600 MOUTIERS Cedex

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 « 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



CONDITIONS RELATIVES A LA VENTE

1. Réglementation

La cession d'un terrain à bâtir est consentie à l'acquéreur en vue de la construction de sa résidence principale d'habitation qui devra être conforme :

- À la déclaration préalable de travaux du DP 073 161 22 M 5020
- Au règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur

2. Propriété de jouissance/ planning

La promesse unilatérale de vente sera notamment signée sous conditions suspensives de délivrance d'un permis de construire et de prêt bancaire, la cession d'un lot ne pouvant intervenir qu'une fois le permis délivré.

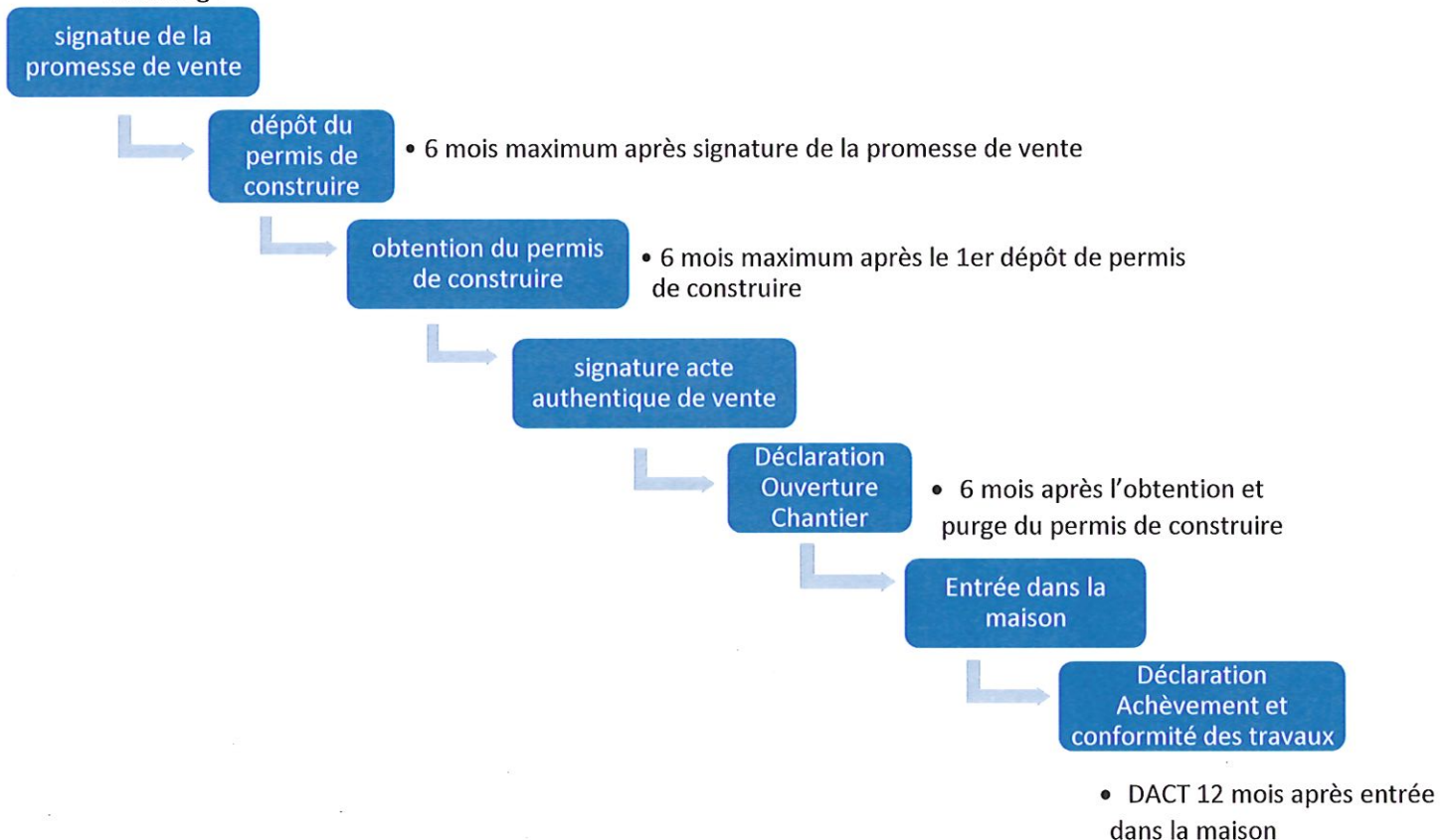
La demande de permis de construire devra être déposée dans un délai de 6 mois à compter de la signature de la promesse de vente.

A cet égard, il est rappelé que l'étude d'avant-projet, avant dépôt du permis de construire, peut faire l'objet d'un avis de la mairie.

Les candidats s'engagent à débiter les travaux de construction de leur maison dans un délai de 6 mois maximum à compter de la date d'obtention et purge du permis de construire.

Ils s'engagent également à avoir achevé les travaux de construction dans un délai de 3 ans maximum à compter de la date d'octroi du permis de construire.

Planning :



12 SEP. 2022

Les candidats sont invités dès à présent à vérifier leur capacité à financer le projet immobilier envisagé (achat de terrain + construction d'une maison + étude de sol + taxes ...)

3. Conditions particulières de la cession

La promesse de vente et l'acte intégreront :

- **Une clause anti-spéculative suivante :**

« OBLIGATION D'AFFECTATION A TITRE DE RESIDENCE PRINCIPALE »

- ✓ Conformément à la délibération du conseil municipal de la commune de MONTAGNY numéro +++++ en date du +++++ sus visée, il est mis à la charge des propriétaires de lots, de leurs ayants droit ou ayants cause, ainsi qu'à tout éventuel locataire de ces lots, une obligation d'affectation à titre de résidence principale et permanente, avec une tolérance de vingt pour cent (20 %) de la surface de plancher maximale autorisée sur le lot par le permis de construire pour de l'hébergement locatif permanent, pendant une durée de quinze ans (15) ans à compter du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (« D.A.A.C.T. ») du lotissement, au sens de l'article R. 462-1 du Code de l'urbanisme.
- ✓ L'objet de cette obligation est d'éviter lors des ventes ou locations des lots qui interviendraient à l'avenir, toute dérive spéculative, dont les effets nuisent à de nombreuses personnes aux revenus modestes ou simplement moyens, qui ont leur activité professionnelle sur la commune de MONTAGNY, à proximité immédiate des stations de ski, mais sont dans l'incapacité d'y trouver un logement en rapport avec leurs revenus.
- ✓ Les propriétaires des lots ne procéderont à des cessions ou locations de lots qu'à des candidats à l'acquisition ou à la location s'engageant solennellement et formellement, par une déclaration d'intention, à faire de la construction qu'ils devront édifier sur leur lot, leur résidence principale.
- ✓ En cas de non-respect de l'obligation d'affectation ci-dessus, la vente pourra être résolue par la commune, si bon lui semble, tous les frais restants à la charge de l'acquéreur.
- ✓ A défaut pour la commune de demander la résolution de la vente, celle-ci demandera à l'acquéreur ou au propriétaire le versement d'une pénalité de 200 € (deux cents euros) par mètre carré de terrain appliquée sur la surface du lot, à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil, indépendamment de tous dommages-intérêts dans le cas où l'usage du bien ne sera pas une résidence principale.
- ✓ Afin de vérifier l'application de cette clause, la commune de MONTAGNY pourra exiger que lui soit délivré tout justificatif qu'elle jugera utile ou vérifier que le redevable de la taxe d'habitation est bien le propriétaire du lot correspondant ou le locataire en tant que résident principal.

CLAUSE ANTI SPECULATIVE ET COMPLEMENT DE PRIX

- ✓ Pour faire face à une demande en croissance continue et afin de permettre une accession à la propriété à ces familles, la mairie de MONTAGNY a élaboré des critères objectifs d'attribution des différents lots du futur lotissement, mais moyennant notamment une obligation d'affectation à titre de résidence principale pendant une durée de quinze (15) ans maximum, ci-dessus visée.



- ✓ En contrepartie des ventes de terrains par la commune de MONTAGNY à des conditions économiques favorable, et afin de limiter toute dérive spéculative de la part des futurs attributaires des lots, il leur est imposé un complément de prix qui serait reversé à la commune de MONTAGNY, en cas de revente dans le délai de quinze ans (15) ans à compter de leur acquisition, à un prix supérieur à celui auquel le terrain aurait été vendu par la commune de MONTAGNY.
- ✓ Par conséquent, en cas de revente du bien avant l'expiration du délai visé au paragraphe précédent, le vendeur sera redevable envers la commune de MONTAGNY d'un complément de prix qui sera égal à la différence entre la fraction du prix correspondant à la valeur vénale du terrain estimée au jour de la revente et le prix d'acquisition.
- ✓ Etant précisé qu'en cas de revente par l'attributaire du lot au même prix que son prix d'acquisition, ce complément de prix ne pourra pas être exigé par la commune de MONTAGNY du fait de l'absence de différence entre le prix d'acquisition et le prix de revente, mais cette obligation sera imposée à tous les futurs acquéreurs du lot, et ce pendant toute la période de quinze (15) ans visée ci-dessus.
- ✓ Les prix visés ci-dessus s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente.
- ✓ Les propriétaires des lots s'engagent à reproduire la présente clause dans tout acte de mutation à titre onéreux ou gratuit ainsi que dans tout contrat de bail, qu'il s'agisse d'une première mutation ou de toute autre mutation ultérieure. »

- **Une servitude d'affectation**

- **Un droit de préférence au profit de la commune**

Ces clauses seront plus amplement détaillées dans le compromis et l'acte de vente.

ANNEXES

Les documents suivants sont disponibles sur le site web de la mairie :

- Déclaration de travaux N° DP 073 161 22 M 5020 du 05/09/2022
- Document d'information sur la taxe d'aménagement

Contact pour information : Maryline LABARRE : mairie@montagny-tarentaise.com ou 04 79 24 50 21

