

REGLEMENT FIXANT LA PROCEDURE ET LES CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS PROPOSES EN ACCESSION A PRIX MAITRISES DANS L'OPERATION REALISEE CHEMIN DES ROSES

Préambule - Modalités :

La ville d'Evian a cédé à SAGEC un tènement immobilier avec pour condition la mise en œuvre d'un programme d'accession à la propriété à prix maîtrisés.

Le présent règlement a pour objet de définir les conditions et la procédure d'attribution des 39 logements proposés en accession à prix maîtrisés et destinés à la résidence principale, mis en œuvre dans le cadre de cette cession sise chemin des Roses à Evian-les-Bains.

Les dossiers de candidatures devront être adressés à la Mairie, en un seul et unique envoi, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou déposés en Mairie (au service de l'urbanisme sis 22 chemin des Noisetiers) contre récépissé, à partir du 02/01/2020. Aucun document envoyé par télécopie ou par courriel ne sera pris en compte.

Le projet d'acquisition devra être nominatif et la substitution d'un tiers et/ou d'une SCI ne sera pas tolérée.

Les données collectées seront déclarées et gérées selon le Règlement Général de Protection des Données.

I – Conditions de participation

Article 1.1

Seront déclarées irrecevables les candidatures incomplètes. Les candidatures incomplètes ne seront pas examinées au regard des conditions de participation. Les candidats dont la candidature aura été rejetée en seront informés par écrit.

Seront considérées comme incomplètes, les candidatures à l'appui desquelles ne sera pas produit l'ensemble des pièces suivantes :

- fiche de candidature dûment complétée
- copie du livret de famille et des pièces d'identités de chaque réservataire
- avis d'imposition du ménage, années N-2 et N-1
- fiches de paie des 3 derniers mois des acheteurs du ménage
- attestation sur l'honneur de primo-accession selon modèle en annexe, le cas échéant
- copie du bail ou attestation d'hébergement ou justificatif de domicile
- simulation de financement du projet émanant d'un établissement bancaire
- un ordre de priorité du bien souhaité avec jusqu'à 3 choix maximum.

L'ensemble du dossier doit être complet et les pièces constitutives parfaitement lisibles.

Article 1.1.1

Les documents joints à chaque dossier de candidature feront l'objet de vérifications.

Tout faux document ou fausse déclaration entrainera la nullité du dossier et sera susceptible d'entraîner des poursuites pénales.

Article 1.1.2

Les dossiers seront classés suivant les critères de notation exposés à l'article 2.1.

Le dépôt des dossiers est ouvert tant que tous les logements proposés à la vente n'auront pas trouvé preneur.

Une communication sera effectuée par la commune dès que tous les logements auront fait l'objet d'une réservation.

Article 1.2

Seront étudiées en commission, les candidatures satisfaisant au moins à l'un des critères énumérés ci-après :

- 1^{er} critère d'admission : être primo-accédant évianais (domicilié et ayant son foyer fiscal à Evian ou ayant résidé à Evian pendant au moins 3 ans durant les 10 dernières années) et respecter les plafonds de ressources déterminés ci-après ;
- 2^{ème} critère d'admission : résider ou exercer son activité professionnelle à Evian ou sur le territoire de la CCPEVA et respecter les plafonds de ressources déterminés ci-après ;
- 3^{ème} critère d'admission : respecter les plafonds de ressources déterminés à l'article 1.2.1.

Afin d'apprécier si les candidatures satisfont à l'ensemble des conditions, il pourra être demandé aux candidats de produire toute pièce complémentaire jugée nécessaire à l'appréciation de leur situation.

Un candidat peut postuler à l'attribution de logements de typologies différentes ; toutefois, un seul logement pourra lui être proposé à l'issue de la procédure.

Article 1.2.1

Sont admis à l'attribution des logements les candidats dont les revenus annuels sont inférieurs ou égaux aux plafonds de ressources fixés ci-après (correspondant aux plafonds du Prêt à Taux Zéro (PTZ) multipliés par 0.95 (-5 %) :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Plafond de ressources PTZ (Zone B1)	Ressources maximales selon le nombre d'occupants
1	30 000 euros	28 500 euros
2	42 000 euros	39 900 euros
3	51 000 euros	48 450 euros
4	60 000 euros	57 000 euros
5	69 000 euros	65 550 euros
6	78 000 euros	74 100 euros
7	87 000 euros	82 650 euros
8 et plus	96 000 euros	91 200 euros

Article 1.2.2

Toutefois, dans l'hypothèse où les 39 logements ne trouveraient pas preneur dans le cadre du plafond mis en place, la commune pourra relancer une consultation sur la base de nouveaux critères à définir le moment venu.

II – Critères de notation des dossiers éligibles

Article 2.1

Les candidats devront remplir un ou plusieurs des critères énoncés ci-après :

Obligatoire	et	<i>ou</i>	<i>ou</i>	<i>ou</i>	<i>ou</i>	et	<i>ou</i>
Plafond de ressources définis à l'article 1.2.1	Primo accédant résidant à Evian (cf. article 1.2)	Primo accédant ayant résidé à Evian pendant au moins 3 ans durant les 10 dernières années	Primo accédant résidant sur le territoire de la CC-PEVA	Résident évianais (non primo accédant)	Résident sur le territoire de la CC-PEVA (hors Evian et non primo accédant)	Exerçant son activité professionnelle à Evian	Exerçant son activité professionnelle sur le territoire de la CCPEVA (hors Evian)
10 points							
	10	10	7	5	3		
						5	3

Pour le critère plafond de ressource, la note de 10 est attribuée pour le revenu objectif (PTZ -5 %).

Article 2.2

Les candidats devront produire à l'appui de leur dossier l'ensemble des pièces justificatives des points dont ils peuvent se prévaloir (exemple : document justifiant d'une activité professionnelle à Evian, contrat de location, justificatif d'avoir résidé à Evian etc....). Une demande complémentaire de pièces pourra leur être formulée au cours de l'instruction du dossier.

III – Décision d'admission

Article 3.1

Les dossiers admis à la possibilité d'acquisition donneront lieu à un examen de la solvabilité des candidats via leur organisme bancaire. Elle s'entend de leur capacité économique à financer l'acquisition du logement demandé compte tenu des charges du foyer.

Article 3.2

Sur la base de la liste ainsi établie, une commission ad hoc, composée des membres de la commission d'urbanisme de la ville d'Evian, procédera à une analyse des dossiers en fonction des critères d'éligibilité définis ci-dessus et de la pertinence des candidatures et notamment l'adéquation entre la composition familiale et la typologie du logement demandé et de la notation obtenue.

Article 3.3

Suite à l'analyse des dossiers, un tirage au sort sera effectué sous contrôle d'huissier afin de classer les dossiers égaux sur un même bien convoité et qui auront été jugés recevables, en fonction du nombre de points obtenus.

Ce tirage au sort permettra de déterminer l'ordre d'invitation des candidats préalablement sélectionnés devant le jury de sélection (composé des membres de la commission d'urbanisme), qui assurera des permanences en Mairie d'Evian.

Les candidats invités devront pouvoir se rendre présents à la proposition de rendez-vous, 48 heures maximum après la réception de celle-ci, sous peine que leur dossier ne soit plus prioritaire. Ils disposeront ensuite d'un délai de 10 jours maximum pour valider ou non l'option posée.

A cette occasion, les candidats devront pouvoir produire une attestation de moins d'un mois émanant de leur organisme financeur du projet validant leur capacité d'acquisition d'un logement de l'opération.

Article 3.4

Les candidatures validées par le jury seront communiquées à la société SAGEC en vue de l'établissement des contrats de réservation correspondants.

Il est précisé que les candidats sélectionnés ne pourront être substitués par un tiers lors de la signature du contrat de réservation.

Article 3.5

Les décisions de refus d'admission seront obligatoirement notifiées par écrit au demandeur, au terme de la commercialisation intégrale des 39 logements par la société SAGEC.

Article 3.6

Les candidats retenus devront s'engager à occuper le logement au titre de résidence principale (mise en location interdite) et à ne pas le revendre avec une plus-value (clause anti-spéculative) ou, en cas de plus-value, à reverser à la commune l'équivalent de la réduction de charge foncière dont ils auront bénéficié (soit 85 % de la plus-value réalisée par rapport au prix d'achat, diminués de 15 % tous les ans à compter de la 6^{ème} année).

Etant précisé que ces deux clauses sont valables pour une durée de 10 ans à compter de la signature de l'acte de vente notarié et s'appliqueront aux acquéreurs successifs, par intégration dans l'acte notarié.

La commune se réserve le droit d'inscrire dans les actes notariés l'ensemble des critères et clauses prévus par le présent règlement et de prévoir, éventuellement, un droit de préférence à son profit en cas de revente d'un logement dans le délai de 10 ans.

Ces clauses sont justifiées par le fait que les logements concernés sont vendus à prix maîtrisés, soit en moyenne 30 % en dessous des prix du marché, dans un objectif d'intérêt général ; à savoir celui de permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété.

C'est pour répondre à cet objectif que le promoteur de l'opération a bénéficié d'une minoration de la charge foncière, grâce à l'action de la ville.

Ainsi, en déposant un dossier de candidature, chaque acquéreur potentiel s'engage en toute connaissance de cause et accepte clairement les contraintes pouvant limiter temporairement son droit de disposer du logement acquis grâce à l'aide de la commune. Dès lors, il sera tenu de respecter les termes des différentes clauses mises en place.

En effet, ces clauses apparaissent comme une contrepartie de l'avantage conféré à l'accédant bénéficiant d'un logement à prix maîtrisé.

Le 16 décembre 2019