

## **Préambule**

La Commune d'Arzal est située dans un périmètre de zone tendue du marché immobilier (décret n° 2023-822 du 25 août 2023), qui se caractérise par un niveau élevé des loyers ou des prix d'acquisition des logements anciens, ainsi que par la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements. En outre, la commune souhaite mener une politique d'urbanisme soucieuse de l'intégration des projets immobiliers, en particulier ceux en densification de l'habitat existant. Elle souhaite particulièrement favoriser la création de logements à prix réduit pour permettre l'accession à la propriété des jeunes ménages du territoire.

La Commune d'Arzal entend aider à l'acquisition de la résidence principale des personnes en primo accession c'est-à-dire souhaitant acquérir leur résidence principale pour la première fois.

Les parcelles mises en vente par la Commune se situent :

- Parcelle n°1 : 16 bis, rue des Chais, superficie = 468 m<sup>2</sup>
- Parcelle n°2 : 16 ter, rue des Chais, superficie = 325 m<sup>2</sup>
- Parcelle n°3 : 31 ter, rue des Chais, superficie = 673 m<sup>2</sup>

Présentation des parcelles dans [l'annexe n°1](#).

## **I - Procédure d'attribution**

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

### **1° Publicité de la procédure**

La commercialisation des 3 parcelles en primo accession sera annoncée à la population communale par la diffusion d'un article dédié dans la presse locale puis dans le bulletin municipal de Janvier 2026. Le site internet et la page Facebook de la commune mettront également en ligne cet article ainsi que le présent document.

### **2° Dépôt des candidatures, modalités, délais**

Les demandes pourront être adressées par courrier, par mail à [accueil@arzal.bzh](mailto:accueil@arzal.bzh) ou déposées en mairie **avant le 14 Février 2026 à 12h00**.

Un accusé de réception sera transmis pour chaque dépôt.

### **3° Complétude du dossier :**

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

- Le présent document accepté et signé
- Le formulaire de candidature complété accompagné des pièces justificatives demandées ([document annexe n°2](#))
- Une note descriptive sur papier libre précisant notamment les motivations pour s'installer sur la commune, la composition de la famille ou encore le lien avec la commune d'Arzal,
- Le projet de plan de financement prévisionnel sur papier libre,

<b>TOUT DOSSIER INCOMPLET NE SERA PAS PRIS EN COMPTE</b>
--

#### **4° Critères de sélection**

La Commune d'Arzal entend favoriser l'installation de jeunes ménages en résidence principale en primo accession. Seules les personnes physiques souhaitant construire une résidence principale d'un seul logement seront admissibles.

Le ou les demandeurs doivent être primo-accédants c'est-à-dire n'avoir jamais été propriétaires. Sont considérés comme primo-accédants les ménages dont tous les membres n'ont jamais été propriétaires d'un bien immobilier.

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 les professionnels de l'immobilier (promoteurs, gestionnaires de biens, etc...).

**Chaque candidat peut postuler sur un ou plusieurs lots avec l'indication d'un ordre de préférence.**

La Commune souhaite favoriser en priorité les critères suivants :

- Critère 1: Les personnes ayant leur lieu de travail sur la commune ou sur l'une des communes voisines ou l'une des communes membres des Communautés de communes voisines.
- Critère 2 : L'acquisition par les familles (avec des enfants présents ou annoncés).
- Critère 3 : L'acquisition par les jeunes ménages.
- Critère 4 : En cas d'égalité, les ménages les plus modestes tout en s'assurant de la faisabilité du projet du candidat sur la base du revenu fiscal de référence 2024. La Commission d'attribution se réserve le droit d'auditionner les candidats afin d'étudier avec eux la faisabilité de leur projet.

Les critères sont définis et pondérés dans [l'annexe n°3](#).

#### **5° Décision finale**

La Commission d'attribution se réunira dans un délai de 3 semaines à compter de la date de clôture des dépôts de candidatures.

L'attribution des parcelles sera effectuée selon le classement des candidatures en fonction des critères définis dans [l'annexe n°3](#).

En cas de désistement ou d'incapacité financière du candidat, les lots seront proposés aux candidats suivants par ordre de classement.

## **II - Conditions particulières**

#### **1° Règles relatives aux constructions**

Les candidats s'engagent à ne construire qu'un logement par lot, la subdivision des lots étant proscrite et ne destiner le bien acquis qu'à un usage d'habitation.

Il est interdit d'y exercer une activité commerciale.

Les actes notariés de cession des parcelles comporteront selon les lots les servitudes suivantes :

- Servitude non aedificandi : zone de non constructibilité sur la parcelle
- Servitude non altius tollendi : limitation de la hauteur des constructions

Les détails de ces servitudes sont présentés dans [l'annexe 1](#).

En déposant leur dossier de candidature, les candidats acceptent ces servitudes et s'engagent à les respecter.

Toute demande de permis de construire ou de déclaration préalable devra, avant tout dépôt, obtenir le visa des services de la Mairie afin de vérifier le respect de ces règles.

## **2° Clauses anti-spéculatives**

Pour éviter toute spéculation contraire à l'esprit de la présente opération, la Commune d'Arzal a décidé d'établir des clauses anti-spéculatives qui seront incluses dans chaque acte notarié :

- **Clause d'inaliénabilité :**

Les acquéreurs s'engagent à ne pas revendre le bien immobilier acquis pendant une période de 10 ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.

- **Destination du bien :**

Les acquéreurs s'engagent à affecter le bien immobilier acquis à leur propre résidence principale pendant une durée de 10 ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.

La location et la sous-location, y compris saisonnière, est interdite.

**La mise en location ou en sous-location du bien ou la revente dans les 10 premières années de détention est interdite à peine de nullité.**

**L'action en nullité sera engagée par la Commune et complétée par une demande de dommages et intérêts**

- **Dérogation au principe d'inaliénabilité :**

Pendant la période de 10 ans à compter de la date d'acquisition, la revente ne pourra uniquement se faire, avec **l'autorisation expresse** du maire :

- qu'au bénéfice d'un acquéreur primo-accédant qui s'engage à conserver le bien à usage de résidence principale pendant la durée restant à courir sur l'engagement initial.
- à un prix ne pouvant être supérieur au coût d'acquisition du terrain, réactualisé en fonction de l'indice de réévaluation des loyers, auquel s'ajoute le coût de la construction, réactualisé en fonction de l'indice du coût de la construction.

Avant tout engagement contractuel, qu'il soit unilatéral ou synallagmatique, l'acquéreur initial devra obtenir l'autorisation du maire en lui notifiant par lettre recommandée avec accusé de réception, les conditions de la vente envisagée (identité du ou des candidats acquéreurs, prix de vente, justificatifs du coût de la construction, raison de la cession).

Le maire transmettra une réponse expresse à l'acquéreur.

A l'issue du délai de 10 ans susmentionné, les clauses anti-spéculatives deviendront caduques et la Commune d'Arzal n'aura plus droit de regard sur les reventes et la détermination du prix.

## **3° Engagements de la Commune d'Arzal**

Les parcelles proposées à la vente sont viabilisées c'est-à-dire pourvues des réseaux d'alimentation électrique, d'eau potable et d'eaux usées. Les branchements définitifs restent à la charge des acquéreurs.

Chaque parcelle est bornée.

Les parcelles proposées à la vente sont destinées à favoriser l'accession à la propriété à un prix abordables. Elles sont proposées à un prix inférieur à celui habituellement pratiqué sur le marché immobilier.

Le prix de vente TTC au m², hors frais de notaire, est fixé dans la délibération du Conseil Municipal du 13 Novembre 2025 ([annexe n°4](#)).

### III – Délais :

#### 1° Promesse de vente / acte notarié

Après sélection des candidats, une promesse de vente sera signée devant notaire sous les conditions suspensives suivantes :

- Obtention par le candidat retenu de l'acceptation d'une offre de prêt nécessaire au financement de l'acquisition du terrain, des frais d'acquisition et des frais de construction, dans les 2 mois suivant l'obtention du permis de construire.
- Obtention d'un permis de construire dans les 6 mois suivant la date de promesse de vente.

Une fois le permis de construire délivré et purgé de tout recours et retrait administratif, le notaire disposera d'un délai maximum d'1 mois pour procéder à la rédaction de l'acte authentique et recueillir la signature des parties.

Le prix de vente du terrain est payable dans son intégralité le jour de la signature de l'acte par virement sur le compte du notaire.

#### 2° Délais de construction

Les candidats s'engagent à débiter les travaux de construction de leur maison dans un délai de 1 an maximum à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.

Ils s'engagent également à avoir achevé les travaux de construction dans un délai de 2 ans maximum à compter de la date d'octroi du permis de construire.

Au-delà, la commune d'Arzal aura la possibilité de reprendre le terrain au prix d'achat.

### III – Attestation

Je, (nous) soussigné (e)(s), déclare (ons) :

- Avoir pris connaissance du présent document et de ses annexes et en accepter son contenu : conditions de sélection des candidatures, règles relatives aux futures constructions, clauses anti-spéculatives, délais, servitudes non aedificandi et non altius tollendi.

Candidat 1:

Nom : .....

Prénom : .....

Date : .....

Signature :

Candidat 2:

Nom : .....

Prénom : .....

Date : .....

Signature :