

M A I R I E D E  
C H A T E L

## REGLEMENT FIXANT LA PROCEDURE ET LES CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS PORPOSES EN ACCESSION A PRIX MAITRISES

### PROGRAMME LA BERGERIE

#### Préambule - Contexte de l'opération

##### **Objectifs de la commune**

Face à la forte pression immobilière existante sur notre territoire touristique et à une offre de logements à l'année résiduelle, la municipalité et les acteurs socio-professionnels rencontrent de nombreuses difficultés dans le recrutement des collaborateurs et salariés dans tous les domaines.

Aussi, dans le cadre de ses politiques ayant trait au développement durable, aux conditions de logement des travailleurs, et de son action sociale d'une façon générale, la commune souhaite mettre en œuvre des actions visant à maintenir un haut niveau de services à la population (école, commerces, activités de loisirs, etc...) en lui permettant notamment de se fixer durablement et de façon abordable au village. Cette dynamique participe directement à la mobilité des travailleurs qui voient leur temps de trajet diminuer ainsi que la diminution de la circulation pendulaire en vallée. Elle contribue également indirectement à l'attractivité économique de la commune.

Après avoir lancé une opération de logements destinés aux travailleurs saisonniers par la réhabilitation de l'ancien hôtel les Combelles, la volonté de la municipalité est d'offrir des opportunités d'accession à la propriété, destinée à des ménages aux revenus intermédiaires et désireux d'acheter leur résidence principale en tant que propriétaire-occupant.

Issue d'un partenariat entre le promoteur de l'opération immobilière et la commune, il s'agit dans le respect des équilibres financiers de chacun d'offrir, aux personnes rencontrant des difficultés d'accès à la propriété, des possibilités de logement pérenne adapté à leur profil à un niveau de prix de vente abordable par rapport au prix du marché local.

Chaque promoteur sera dorénavant invité fortement par la municipalité lors du dépôt du permis de construire à dédier un nombre d'appartements à définir en concertation avec le promoteur à la propriété à prix maîtrisé.

Pour cette première opération, la municipalité présente le projet immobilier du promoteur Nexalia « la Bergerie » réservant 6 logements neufs qui seront commercialisés cet automne 2021 sous ce dispositif. Elle concerne des appartements allant du type T2 au T4 situés en centre-ville, route du linga.

Ces logements seront commercialisés selon la grille tarifaire jointe au dossier de candidature.

## 1/ Conditions de participation

Cette action est ouverte en priorité aux ménages ou particuliers selon leur revenu. Les investisseurs ne sont pas concernés par cette action.

Les personnes prioritaires concernées doivent être titulaires d'un contrat de travail à durée indéterminée au sein de l'une des entreprises dont les locaux sont situés sur Châtel (ou à proximité) ou d'une promesse d'embauche en CDI.

### Article 1.1 Dépôt des dossiers de candidature

Les dossiers de candidature devront être adressés en mairie de Châtel (109 route du centre - 74390 CHATEL) par lettre recommandée avec accusé de réception ou déposés contre récépissé auprès du service urbanisme (centre technique municipal - 1114 route de la Dranse - 74390 CHATEL).

Les dossiers de candidature pourront être remis à compter du **xx/xx/2021**

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 Conditions d'éligibilité

Pour être éligible à l'opération les candidats doivent être primo-accédant (ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale durant les deux dernières années) ou disposer d'un justificatif de mutation professionnelle à Châtel (document à joindre au dossier) et satisfaire aux conditions de ressources fixées ci-après.

#### *Plafond de ressources*

Sont admis à l'attribution des logements, les candidats dont les revenus annuels du ménage sont inférieurs ou égaux aux plafonds de ressources fixés ci-après, correspondant aux plafonds du prêt à taux zéro (PTZ - zone C) majorés de 50 %.

Personnes occupant le logement	Plafond PTZ (zone C)	Plafond PTZ (zone C) + 25 %	Plafond de ressources maximal (PTZ + 50 %)
1	24 000 €	30 000 €	<b>36 000 €</b>
2	33 600 €	42 000 €	<b>50 400 €</b>
3	40 800 €	51 000 €	<b>61 200 €</b>
4	48 000 €	60 000 €	<b>72 000 €</b>
5	55 200 €	69 000 €	<b>82 800 €</b>
6	62 400 €	78 000 €	<b>93 600 €</b>
7	69 600 €	87 000 €	<b>104 400 €</b>
8 et plus	76 800 €	96 000 €	<b>115 200 €</b>

Dans le cas où les six logements proposés ne trouveraient pas preneur dans le cadre de la procédure mise en œuvre, la commune pourra relancer une consultation sur la base de nouveaux critères.

### Article 1.3 Recevabilité de la candidature

Les candidatures incomplètes seront déclarées irrecevables. 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 (précisant le type de bien souhaité) et signée
- 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,
- copie du bail ou attestation d'hébergement ou justificatif de domicile
- simulation de financement du projet émanant d'un établissement bancaire
- règlement d'attribution accepté et signé par le candidat

L'ensemble du dossier doit être complet et les pièces constitutives parfaitement lisibles. 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 1.4 Vérification du dossier de candidature

Les documents joints à chaque dossier de candidature feront l'objet de vérifications. Tout faux document ou fausse déclaration entrainera la nullité du dossier, sera susceptible d'entraîner des poursuites pénales et pourra, le cas échéant, générer les pénalités financières prévues à l'article 3.3.

## **2/ Notation et sélection des candidats**

### Article 2.1 Notation des candidatures

Pour bénéficier de ce dispositif, chaque candidature sera notée sur la base de la pondération suivante.

Les candidatures seront ensuite classées selon le nombre de points obtenus sur 62.

Critère n° :	détail critère	note minimale	note maximale
1	Être titulaire d'un contrat de travail dans l'une des entreprises ayant ses locaux sur la commune de Châtel –		20
	Être titulaire d'un contrat de travail HORS commune de Châtel mais à 35 km max (à vol d'oiseau) uniquement sur le territoire français	15	
2	Primo-accédant résidant sur Châtel		17
	Primo-accédant résidant HORS Châtel (ou justifier d'une mutation professionnelle à Châtel)	10	
3	Plafonds de ressources (PTZ +25%)		15
	Plafonds de ressources (PTZ majoré de 50 %)	10	

4	Ayant des enfants à charge fiscale du foyer		10
5	Sans enfant	5	
	<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>62</b>

### Article 2.2 Examen des candidatures

Les dossiers de candidature seront examinés et classés, sous le couvert de l’anonymat, sur la base des critères de notation précisés précédemment par la commission communale **Aménagement & Environnement**. Elle prendra également en compte dans son analyse la pertinence de la candidature et, notamment, l’adéquation entre la composition du foyer et la typologie du logement demandé.

Seuls les dossiers jugés recevables selon les critères précisés aux articles 1.2 et 1.3 seront examinés.

En cas d’exæquo, le dossier déposé et déclaré complet en premier sera retenu.

Dans le cadre de l’instruction des dossiers, il pourra être demandé aux candidats de produire toute pièces complémentaires jugées nécessaires à l’appréciation de leur situation.

### Article 2.3 Entretien avec les candidats

A l’issue de la phase de notation, la commune organisera des entretiens avec les candidats pré-retenus.

A l’occasion de cet entretien, ils devront fournir une attestation de moins d’un mois émanant de l’organisme financeur du projet validant leur capacité à acquérir le bien identifié.

Ils disposeront alors d’un délai de 15 jours pour confirmer l’option posée.

### Article 2.4 Sélection des candidats

Les candidats sélectionnés par le jury seront informés par courrier recommandé avec accusé de réception.

A l’issu du délai précisé à l’article 2.3, les dossiers seront transmis à l’étude notariale CHAUVET & FAVRE à Abondance en vue de l’établissement des contrats de réservation avec la société NEXALIA, maître d’ouvrage du programme.

Les candidats non retenus seront informés par courrier recommandé avec accusé de réception. Ils pourront être recontactés ultérieurement en cas de désistement dans l’ordre de leur classement.

## **3/ Conditions d’occupation des logements**

### Article 3.1 Conditions d’usage

Les candidats retenus devront s’engager à occuper le logement uniquement au titre de résidence principale.

La location touristique saisonnière, sous toutes ses formes, est strictement interdite et pourra faire l’objet de sanctions financières prévues à l’article 3.3 en cas de non-respect de cette clause.

### Article 3.2 Conditions de revente

En cas de revente du bien, le propriétaire devra solliciter préalablement l'agrément de la commune. Le nouvel acquéreur devra respecter les conditions d'acquisition initiale et les critères de sélection définies aux articles 1.2 et 1.3.

Le candidat retenu s'engage à revendre le bien sans plus-value (clause anti-spéculative). C'est-à-dire au prix de vente initial augmenté du taux de TVA en vigueur et actualisé sur la base du coût de l'indice de la construction publié par l'INSEE.

Ces deux clauses, prévues aux articles 3.1 et 3.2, s'appliqueront pendant une durée de **25 ans** à compter de la signature de l'acte de vente et s'appliqueront aux acquéreurs successifs par intégration dans ledit acte notarié pour la même durée.

Par ailleurs, il est précisé que la commune disposera d'un droit de préférence à son profit en cas de revente dans le délai de 25 ans. Elle se portera acquéreur selon les conditions définies à l'article 3.2.

**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 dans une zone sous forte pression foncière.**

### Article 3.3 Sanctions en cas de non-respect des conditions d'usage

En cas de non-respect des conditions d'usage déterminées à l'article 3.1 le propriétaire devra verser à la commune une pénalité d'un montant de 5 % de la valeur initiale du bien.

Dans le cas d'une fausse déclaration ou de la communication de faux-documents dans le dossier de candidature, le candidat retenu devra verser une pénalité d'un montant de 30 % de la valeur initiale du bien. Ce montant correspond à la réduction du prix de vente du logement consentie dans le cadre de l'opération « logements à prix maîtrisés ».

## **4/ Annexes**

- Plan de situation de l'opération
- Plan des logements
- Grille tarifaire
- Attestation de primo-accession
- Fiche de candidature

Règlement lu et accepté le .....

Nom(s) / Prénom(s)

.....  
.....

Signature(s)