ZAC DES PALLIERES II

Les Pennes Mirabeau

REGLEMENT POUR LA COMMERCIALISATION DE LOTS DE TERRAINS A BATIR

SOMMAIRE

PREAMBULE

I. OBJET DU REGLEMENT p.2
II. PRIX DE VENTE DES LOTS p.4
III. PROCEDURE D'ATTRIBUTION p.5
A. Publicité p.5
B. Dossier de candidature p.5
1. Composition du dossier p.5
2. Retrait du dossier p.6
C. Dépôt des candidatures p.6
1. Formalités de dépôt p.6
2. Délais de dépôt p.6
D. Critères d'attribution p.7
1. Critères d'attribution généraux p.7
a. Critères de recevabilité p.7
b. Candidatures irrecevables p.8
2. Critères de pondération des candidatures p.9
E. Analyse des candidatures p.11
F. Retrait de candidature (avant attribution des lots) p.12
G. Attributions des lots p.12
1. Modalités d'attribution p.12
a) 1ère phase d'attribution p.12
b) 2ème phase d'attribution p.12
c) Attribution en cas de lots invendus à l'issue de la 2ème phase d'attribution p.13
2. Rétractation d'un candidat en phase d'attribution p.13
H. Notification des candidats p.14
1. Notification des candidats attributaires de lots p.14
2. Notification des candidats non attributaires de lots p.14
IV. MODALITES DE CESSION DES LOTS p.14
V. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA VENTE p.14
A. Engagement des acquéreurs p.14
1. A respecter la nature du projet p.15
2. A respecter le Cahier des Charges de Cession de Terrains et dispositions architecturales, paysagères, techniques et environnementales des lots de maisons individuelles (CCCT) & des documents d'urbanisme en vigueur p.15
3. Garantie de bonne exécution des travaux p.15
B. Conditions suspensives relatives à la vente p.15
1. Agrément de l'acquéreur par la Métropole Aix Marseille Provence p.15
2. Obtention du permis de construire p.15
3. Obtention du prêt p.16
LISTE DES PIECES ET DOCUMENTS JUSTIFICATIFS A ANNEXER A LA CANDIDATURE p.20
FICHE DE CANDIDATURE p.24
ATTESTATION SUR L'HONNEUR « RESIDENCE PRINCIPALE p.26
ATTESTATION DE FINANCEMENT p.28
ATTESTATION PRIMO-ACCEDANT p.30
ATTESTATION D'HEBERGEMENT p.32

PREAMBULE

La commune des Pennes Mirabeau a décidé d'étendre dans le temps le secteur résidentiel des Pallières dans le cadre d'une opération d'aménagement publique d'ensemble dénommée ZAC des Pallières II. Ce futur quartier sera composé d'habitats variés, de commerces de proximité et d'équipements publics (école, parcs…), sur un périmètre d'environ 33 hectares.

Image illustrative du projet d'aménagement de la ZAC des Pallières II.

Cette opération a été déclarée d'intérêt métropolitain et son aménagement a été concédé à la SPLA Pays d'Aix Territoires.

Une première phase opérationnelle située à l'Ouest de la ZAC a d'ores et déjà été ouverte à l'urbanisation. Le programme de ce secteur est composé de plusieurs parcelles destinées à la construction de maisons individuelles.

Les travaux de viabilisation publics (voiries, réseaux divers, espaces verts) de cette première tranche d'aménagement du quartier sont programmés.

Il y a lieu de définir les modalités de commercialisation des lots à bâtir. C'est l'objet du présent règlement.

I. OBJET DU REGLEMENT

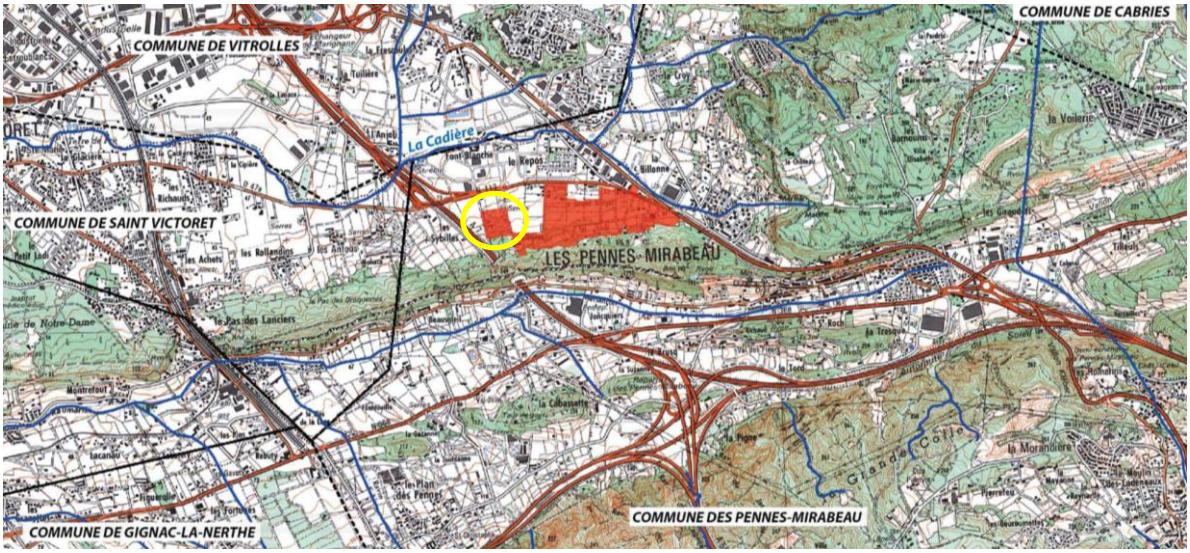
La commercialisation porte sur la vente de 38 lots de terrains à bâtir, libre choix constructeur. Les lots sont situés au sein de la ZAC des Pallières II. Cet ensemble constitue une première phase d'aménagement du quartier.

Les lots proposés à la vente sont localisés sur le plan de situation et représentés sur le plan de composition ci-après annexés.

Le présent règlement de commercialisation définit :

- le prix et les conditions d'attribution des lots

Plan de situation de la ZAC des Pallières II



Plan de masse de la ZAC – situation de la première tranche de commercialisation

Plan de composition de la première tranche de commercialisation

II. PRIX DE VENTE DES LOTS

N° du lot	superficie en m² *(avant bornage)*	m² de surface de plancher (maximum autorisé)	Prix de vente TTC
1	301	110	180 000 €
2	511	150	235 000 €
3	610	170	255 000 €
4	555	160	245 000 €
5	513	150	235 000 €
6	481	140	225 000 €
7	570	160	245 000 €
8	473	140	225 000 €
9	301	110	180 000 €
10	332	110	180 000 €
11	337	110	180 000 €
12	340	110	180 000 €
13	435	130	215 000 €
14	434	130	215 000 €
15	434	130	215 000 €
16	434	130	215 000 €
17	435	130	215 000 €
18	440	130	215 000 €
19	383	120	200 000 €
20	309	110	180 000 €
21	303	110	180 000 €
22	315	110	180 000 €
23	326	110	180 000 €
24	345	110	180 000 €
25	322	110	180 000 €
26	330	110	180 000 €
27	332	110	180 000 €
28	306	110	180 000 €
29	304	110	180 000 €
30	430	130	215 000 €
31	392	120	200 000 €
32	390	120	200 000 €
33	394	120	200 000 €
34	421	130	215 000 €
35	434	130	215 000 €
36	441	130	215 000 €
37	450	130	215 000 €
38	465	140	225 000 €

Le prix de vente des lots comprend :

- Un terrain à bâtir
- Le plan de vente et de bornage.
- La réalisation des voies publiques d'accès aux lots et leurs annexes techniques.
- L'installation des réseaux suivants sous le domaine public et disposés en attente jusqu'en limite de chacun des lots :
  - Eau potable
  - Eaux usées
  - Electricité
  - Télécom (fourreaux d'acheminement)
- La réalisation d'un espace au sol correspondant à deux places de stationnement privatives non closes (PPNC) dans l'emprise de chacun des lots.
- La réalisation en limite des voies publiques d'un rang d'agglos permettant à chaque acquéreur d'implanter la clôture de son lot.

Le prix ne comprend pas :

- La réalisation des constructions à l'intérieur des lots
- L'aménagement des terrains à l'intérieur des lots
- Les clôtures des lots
- Les travaux de raccordement des réseaux de la limite de propriété à la maison
- L'acheminement du câblage des réseaux télécom
- L'aménagement des ouvrages hydrauliques d'infiltration des eaux pluviales des lots
- Les différents frais d'abonnements et de raccordements aux réseaux (eau, électricité…)
- Les frais d'actes notariés, droits de mutation, émoluments du notaire et déboursés.
- Les taxes liées au permis de construire et à la construction (parts départementales de la taxe d'aménagement, redevance archéologique, …)

III. PROCEDURE D'ATTRIBUTION

A. Publicité

La commercialisation des lots sera annoncée par :

- La diffusion de 2 publicités dans le journal local « Le Pennois »
- Un post sur le site Facebook de la ville
- Une information sur le site internet de la ville
- Voie d'affichage dans la commune

Cette publicité sera effectuée sur une période de 6 mois à compter de **2 mai 2022**.

B. Dossier de candidature

1. Composition du dossier

Le dossier de candidature est composé des documents suivants :

- Le règlement pour la commercialisation des lots de terrains à bâtir
- La liste des pièces et documents justificatifs à annexer à la candidature

- La fiche de candidature
- L'attestation sur l'honneur « Résidence Principale »
- L'attestation de financement
- L'attestation sur l'honneur « Primo-accédant »
- L'attestation d'hébergement
- Le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) et prescriptions architecturales, techniques, paysagère et environnementales
- Un extrait du PLU dispositions générales et dispositions applicables à la zone
- Un plan de composition de l'ensemble des lots (PLAN GENERAL)
- Les plans des lots
- Le plan d'implantation des maisons individuelles

2. Retrait du dossier

Le dossier de candidature sera à télécharger en ligne sur le site internet de la Ville pendant les 6 mois de la durée de la publicité, à l'adresse ci-indiquée : **www.pennes-mirabeau.org**

Renseignements :
Par courriel **:** commercialisationpallieres2@vlpm.com
Par courrier postal : Hôtel de Ville – Service Urbanisme – BP 28 – 13 758 LES PENNES MIRABEAU Cedex

En cas d'impossibilité de retrait du dossier en ligne, il sera possible de consulter un exemplaire papier au service urbanisme de la Ville des Pennes Mirabeau à l'adresse ci-après :
22 Rue Saint Dominique, Les Cadeneaux, 13170 LES PENNES MIRABEAU.

Chaque candidat doit prendre connaissance de l'intégralité des documents composant le dossier de candidature.

C. Dépôt des candidatures

1. Formalités de dépôt :

Les candidatures devront être adressées :

- par courrier recommandé avec accusé de réception
- sous enveloppe cachetée portant l'inscription suffisamment visible
  CANDIDATURE POUR L'ACQUISITION D'UN LOT ZAC PALLIERES II - NE PAS OUVRIR
- à l'adresse ci-dessous:
  Mairie des Pennes Mirabeau
  223 Avenue François Mitterrand
  13170 Les Pennes-Mirabeau

Il est précisé que la langue utilisée dans la candidature est le Français.

2. Délais de dépôt :

Les candidatures pourront être envoyées à compter du 1er jour de publicité faite par la ville à savoir le **2 mai 2022** et ce jusqu'à la clôture du délai de publicité soit le **2 novembre 2022**.

Tout dossier de candidature reçu en mairie après le terme du délai de la publicité, soit après le **2 novembre 2022** sera irrecevable et ne sera pas analysé.

Chaque candidat ou couple candidat :

- ne pourra déposer qu'**un seul dossier de candidature.**
- pourra **exprimer son intérêt pour 3 lots maximum** qu'il devra renseigner sur sa fiche de candidature.
- **ne pourra acquérir qu'un seul lot au terme de la procédure d'attribution**.

Il faut entendre par candidat ou couple candidat, toute personne physique postulant à l'acquisition d'un lot de terrain à bâtir en vue d'y installer sa résidence principale et par couple candidat, tout couple marié, pacsé ou vivant en concubinage (union libre).

D. Critères d'attribution

Chaque candidat souhaitant postuler à l'acquisition d'un lot devra obligatoirement répondre aux deux critères suivant :

- Attester que l'acquisition du lot est destinée à la construction de sa résidence principale.
- justifier d'une capacité financière suffisante pour l'acquisition du lot.

Le détail de chacun des critères ci-dessus est exposé au paragraphe ci-après : « 1- critères d'attribution généraux / a- Critères de recevabilité ».

Chaque dossier de candidature jugé recevable sur la base des deux critères précédents pourra être valorisé en fonction des critères additionnels suivants :

- être primo accédant
- habiter la commune des Pennes Mirabeau
- avoir un lien générationnel avec un parent habitant la commune des Pennes Mirabeau
- exercer son activité professionnelle dans la commune des Pennes Mirabeau
- exercer son activité professionnelle dans une commune située à une distance de 30 kms de la commune des Pennes Mirabeau
- être ou avoir un enfant, titulaire d'une allocation personne handicapée

Le détail de chacun de ces critères additionnels est exposé au paragraphe ci-après : « 2- critères de pondération des candidatures ».

1. Critères d'attribution généraux:

a. Critères de recevabilité (critères cumulatifs)

1. Attester que l'acquisition du lot est destinée à la construction de la résidence principale

Pièce justificative à fournir au nom du candidat ou des conjoints du couple candidat:

- *Attestation sur l'honneur « Résidence principale » dument signée par le candidat ou les conjoints du couple candidat.*
  (Attestation à remplir figurant dans le dossier de candidature)

2. Justifier d'une capacité financière suffisante pour l'acquisition du lot

Le candidat ou couple candidat devra joindre à sa candidature un plan de financement permettant de démontrer qu'il a la capacité financière de nature à permettre le financement de l'acquisition du lot.

Pièces justificatives à fournir au nom du candidat ou du couple candidat :

- *L'attestation de financement mentionnant le coût d'acquisition du terrain et le mode de financement envisagé (apport personnel, prêt bancaire), au nom du candidat ou du couple candidat (Attestation à remplir figurant dans le dossier de candidature)*
- *dans le cas d'un prêt bancaire, un accord de principe d'un établissement bancaire *,*
- *dans le cas d'un apport personnel *, tout document bancaire pouvant justifier de la disponibilité du montant de l'apport*

(*) En cas de positionnement sur plus d'un lot dans la limite des 3 maximum, le montant total du prêt bancaire et/ou de l'apport personnel devra permettre de couvrir le prix d'acquisition du lot le plus cher.

La fourniture de ces documents et pièces justificatives doit permettre de convaincre l'organe décisionnel que le candidat ou couple candidat a la capacité financière de mener à terme son projet d'acquisition du lot.

Attention : la revente d'un bien immobilier ne sera pas retenue comme condition suspensive de l'acte d'achat d'un lot. Seule la condition financière d'obtention d'un prêt bancaire sera admise.

NB : Le défaut de fourniture de l'un de ces justificatifs entrainera l'irrecevabilité du dossier de candidature.

b. Candidatures irrecevables

Les candidatures seront jugées irrecevables dans les cas ci-après :

Candidature pour un bien non destiné à la construction de la résidence principale du candidat ou couple candidat (dossier visant à établir une résidence secondaire, un bien à la location)	**Dossier irrecevable**

Candidature déposée par un candidat ou couple candidat ne justifiant pas de sa capacité financière suffisante dans les formes requises pour couvrir l'acquisition du lot.	**Dossier irrecevable**

Candidature à des fins commerciales d'un professionnel de l'immobilier (promoteur, marchand de biens, gestionnaire de biens…)	**Dossier irrecevable**

Candidature ne respectant pas les modalités de dépôt imposées par le présent règlement (formalités de dépôt, délai de dépôt, choix du nombre de lots maximum, dépôt de plus d'un dossier).	**Dossier irrecevable**

2. Critères de pondération des candidatures:

Afin de répondre à des objectifs d'intérêt général :

- *d'aide à l'accession immobilière des primo-accédant,*
- *d'aide à la mobilité résidentielle,*
- *de développement d'une mobilité domicile-travail décarbonée et durable,*
- *d'aide au parcours résidentiel de candidats ou couples candidats en situation de handicap,*

chaque dossier jugé recevable pourra obtenir des points de pondération permettant de valoriser les candidatures au moment de l'examen des dossiers.

Les critères de pondération et les points de pondération correspondants sont les suivants :

1. Le candidat ou couple candidat à la qualité de primo accédant *:	OUI	NON
(*) Il faut entendre par primo-accédant le fait de ne pas avoir été propriétaire en pleine propriété de son domicile durant les deux années précédant la candidature.	250 points	O points
Pièces justificatives à fournir par chaque candidat ou chaque conjoint du couple candidat: ➢ *L'attestation sur l'honneur « Primo-accédant » dument complétée et signée par le candidat ou chaque conjoint du couple candidat (jointe au dossier de candidature)* *Candidat locataire :* ➢ *Copie du ou des contrat(s) de bail d'habitation au cours des 2 dernières années précédant la candidature, accompagné pour chaque bail de la copie de la dernière quittance de loyers correspondante.* *Candidat hébergé :* ➢ *une attestation d'hébergement accompagnée de la copie de la pièce d'identité de l'hébergeant. (Attestation à remplir figurant dans le dossier de candidature)*		

2. Le candidat ou l'un des conjoints du couple candidat habite la commune des Pennes Mirabeau	OUI	NON
	200 points	O points
Pièces justificatives à fournir au nom du candidat ou de l'un des conjoints de couple candidat: *Candidat propriétaire ou locataire :* ☐ *copie d'un justificatif de domicile <u>de moins de 3 mois</u> précédant la candidature, au nom du candidat ou de l'un des conjoints du couple candidat, permettant de vérifier la localité « Les Pennes Mirabeau ». (taxe foncière, taxe d'habitation, bail + dernière quittance de loyer, facture téléphone, gaz, électricité…)* *Candidat hébergé :* ☐ *une attestation d'hébergement du candidat ou de l'un des conjoints du couple candidat (Attestation à remplir figurant dans le dossier de candidature)* *Accompagnée d'une copie de la pièce d'identité de l'hébergeant et de la copie d'un justificatif de domicile <u>de moins de 3 mois</u> précédant la candidature, au nom de l'hébergeant, permettant de vérifier la localité « Les Pennes Mirabeau ». (taxe foncière, taxe d'habitation, bail + dernière quittance de loyer, facture téléphone, gaz, électricité…)*		

NB : Les points de pondération du critère d'attribution ci-dessus (n°2) ne sont pas cumulatifs si les deux conjoints remplissent le critère.

3. Le candidat ou l'un des conjoints du couple candidat est en lien générationnel* avec un parent habitant la commune des Pennes Mirabeau. (*)*On entend ici par lien générationnel : tout lien de parenté avec les enfants, parents, grands-parents, frères et sœurs uniquement.)*	OUI 150 points	NON O points
Pièces justificatives à fournir au nom du candidat ou de l'un des conjoints du couple candidat: ➢ *copie du ou des livret(s) de famille attestant du lien générationnel du candidat ou de l'un des conjoints du couple candidat avec le parent habitant la commune.* ➢ *Copie de la pièce d'identité du parent habitant la commune.* Pour le parent propriétaire ou locataire : ☐ *Copie d'un justificatif de domicile de moins de 3 mois précédant la candidature, au nom de l'hébergeant, permettant de vérifier la localité « Les Pennes Mirabeau ». (taxe foncière, taxe d'habitation, bail + dernière quittance de loyer, facture téléphone, gaz, électricité…)* Pour le parent hébergé : ☐ *une attestation d'hébergement par laquelle l'hébergeant déclare loger le parent, accompagnée de la copie d'un justificatif de domicile de moins de 3 mois précédant la candidature, au nom de l'hébergeant, permettant de vérifier la localité « Les Pennes Mirabeau ». (taxe foncière, taxe d'habitation, bail + dernière quittance de loyer, facture téléphone, gaz, électricité…)* *(Attestation à remplir figurant dans le dossier de candidature)*		

NB : Les points de pondération du critère d'attribution ci-dessus (n°3) ne sont pas cumulatifs si les deux conjoints remplissent le critère.

4. Le candidat ou l'un des conjoints du couple candidat exerce son activité professionnelle sur la commune des Pennes Mirabeau	OUI 100 points	NON O points
Pièces justificatives à fournir au nom du candidat ou de l'un des conjoints du couple candidat : ☐ *Une attestation d'employeur de moins de 3 mois mentionnant le nom et le lieu d'exercice de l'activité professionnelle du candidat ou du conjoint candidat permettant de vérifier la localité « Les Pennes Mirabeau »* *ou* ☐ *Copie de tout document justificatif de moins de 3 mois permettant de justifier le nom du candidat ou du conjoint du couple candidat, sa qualité de dirigeant et la localité de l'entreprise aux Pennes Mirabeau. (extrait Kbis…)*		

NB : Les points de pondération du critère d'attribution ci-dessus (n°4) ne sont pas cumulatifs si les deux conjoints remplissent le critère.

NB : Les points des deux critères d'attribution ci-dessus (n°4 et 5) ne sont pas cumulatifs. Si les deux critères sont remplis seul sera retenu le critère donnant le plus de points.

5. Le candidat ou l'un des conjoints du couple candidat exerce son activité professionnelle dans une commune située à une distance de 30 kms de la commune des Pennes Mirabeau	OUI 50 points	NON O points
Pièces justificatives à fournir au nom du candidat ou de l'un des conjoints du couple candidat: ☐ *Une attestation d'employeur <u>de moins de 3 mois</u> mentionnant le nom et le lieu d'exercice de l'activité professionnelle du candidat ou du conjoint candidat permettant de vérifier que l'activité est exercée à une distance de 30 kms de la commune des Pennes Mirabeau.* *ou* ☐ *Copie de tout document justificatif <u>de moins de 3 mois</u> permettant de justifier le nom du candidat ou du conjoint du couple candidat, sa qualité de dirigeant et la localité de l'entreprise située à une distance de 30 kms de la commune des Pennes Mirabeau. (extrait Kbis…)*		

NB : Les points de pondération du critère d'attribution ci-dessus (n°5) ne sont pas cumulatifs si les deux conjoints remplissent le critère.

NB : Les points des deux critères d'attribution ci-dessus (n°4 et 5) ne sont pas cumulatifs. Si les deux critères sont remplis seul sera retenu le critère donnant le plus de points.

6. Le candidat ou l'un des conjoints du couple candidat ou l'enfant de l'un d'eux vivant au foyer du ménage, est titulaire d'une allocation personne handicapée.	OUI 50 points	NON O points
Pièces justificatives à fournir au nom du candidat ou de l'un des conjoints du couple candidat ou de l'enfant de l'un d'eux : ➢ *Copie de la carte d'invalidité en cours de validité fournie par les organismes compétents* *Ou* ➢ *Copie du dernier versement de l'allocation personne handicapée de moins de 3 mois*		

NB : Les points de pondération du critère d'attribution ci-dessus (n°6) ne peuvent être attribués qu'une fois par foyer.

NB : Pour chacun des 6 critères de pondération ci-dessus détaillés, le défaut de justificatifs ou l'absence de l'un des justificatifs demandés fera perdre au candidat ou couple candidat les points de pondération auxquels ils pouvaient prétendre.

E. Analyse des candidatures

A l'expiration du délai de dépôt des candidatures, le Comité Technique de l'opération de la ZAC des Pallières II procèdera à l'ouverture des plis de candidature, puis, en application des critères d'attribution énumérés ci-avant, à la vérification des dossiers de candidature et à l'établissement de la liste des candidatures recevables établie lot par lot.

Aucune pièce complémentaire ne pourra être versée aux dossiers de candidature après leur dépôt.

F. Retrait de candidature (avant attribution des lots)

Tout candidat ou couple candidat souhaitant retirer sa candidature doit adresser un courrier recommandé avec accusé de réception en ce sens à la Commune, à l'adresse indiquée au paragraphe « C. Dépôt des candidatures / 1. Formalités de dépôt », en indiquant les numéros de lots sur lesquels il s'était positionné.

Si le candidat ou couple candidat faisait partie des dossiers recevables figurant sur la liste établie par le Comité Technique, il en sera retiré et la liste sera mise à jour pour en tenir compte.

G. Attribution des lots

Une fois la liste des candidatures recevables établie lot par lot par le Comité Technique, le Comité de Pilotage de l'opération d'aménagement de la ZAC des Pallières II sera convoqué pour procéder à l'attribution des lots sur la base des critères d'attribution pondérés, énoncés plus haut.

1. Modalités d'attribution:

a) 1ère phase d'attribution

Dans un premier temps, les lots ayant reçu une seule candidature seront attribués d'office.

Dans une deuxième temps, l'attribution des autres lots sera effectuée par ordre croissant (lot 1, 2 , … 38)

Dans cet ordre, chaque lot sera attribué au candidat ou couple candidat positionné sur le lot, en fonction de la meilleure note obtenue selon l'ensemble des critères énoncés ci-avant.

En cas d'égalité entre candidats ou couples candidats ayant obtenu le même nombre de points, il sera procédé à un tirage au sort entre ces candidats ou couples candidats, sous contrôle d'huissier.

Le candidat ou couple candidat évincé à la suite du tirage au sort, restera toujours positionné pour l'attribution des deux autres lots sur lesquels il aura éventuellement porté son choix. L'attribution se faisant dans les mêmes conditions qu'énoncées ci-dessus.

A l'issue de cette 1ère phase d'attribution, le Comité de Pilotage dressera :

- la liste des lots attribués
- la liste des lots n'ayant pas été attribués
- la liste des candidats recevables mais n'ayant pas été attributaires de lot.

En cas de lots non attribués, une 2ème phase d'attribution sera organisée.

b) 2ème phase d'attribution

Les lots non attribués lors de la 1ère phase d'attribution et/ou par suite de la rétractation d'un candidat ou couple candidat, feront l'objet d'une 2ème phase d'attribution.

Seront candidats à cette 2ème phase d'attribution les candidats recevables n'ayant pas été attributaires de lots à l'issue de la 1ère phase d'attribution.

Ils seront notifiés, par courrier recommandé avec accusé de réception, qu'ils n'ont pas été attributaires de lot lors de la 1ère phase d'attribution et qu'ils ont la possibilité, dans le cadre d'une 2ème phase d'attribution, d'émettre 3 nouveaux vœux parmi les lots restant à vendre.
Une date limite de réponse leur sera précisée dans le courrier.

Ils devront transmettre à la Commune dans les mêmes conditions et avec les mêmes mentions que lors du dépôt du dossier initial figurant au paragraphe intitulé « C. Dépôt des candidatures / 1. Formalités de dépôt», la fiche de vœu(x) qui leur sera jointe accompagnée des pièces justificatives du financement adaptées aux nouveaux lots.

Tout dossier arrivé au-delà de la date limite de réponse figurant au courrier de notification ne sera pas pris en considération.

L'absence de réponse du candidat ou du couple candidat à la lettre de notification vaut renonciation à poursuivre l'acquisition de l'un des lots commercialisés.

Il sera procédé, dans les mêmes conditions détaillées ci-dessus, à la 2ème phase d'attribution des lots.

Les points de pondération obtenus lors de la 1ère phase d'attribution resteront acquis pour la 2ème phase d'attribution sans possibilité de compléter le dossier.

c) Attribution en cas de lots invendus à l'issue de la 2ème phase d'attribution

Si des lots restent disponibles à l'issue de la 2ème phase d'attribution, de nouvelles modalités d'attribution seront définies.

2. Rétractation d'un candidat en phase d'attribution

Si l'un des candidats ou des couples candidat décide de se rétracter et retirer sa candidature une fois la procédure d'attribution commencée, il doit sans délai adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à la Commune, à l'adresse indiquée au paragraphe « C. Dépôt des candidatures/ 1) Formalités de dépôt », en indiquant les numéros de lots sur lesquels il s'était positionné.

→ Si le courrier de rétraction arrive avant l'attribution des lots de la 1ère phase, la candidature sera annulée.

→ Si le courrier de rétractation arrive après l'attribution des lots de la 1ère phase et avant l'envoi de la notification d'une 2ème phase d'attribution, la candidature sera retirée et le lot pour lequel il aurait été éventuellement attributaire sera remis en commercialisation pour la 2ème phase d'attribution.

→ Si le courrier de rétractation arrive après l'envoi de la notification d'une 2ème phase d'attribution, le lot sera remis en commercialisation.

→ Si le courrier de rétractation arrive après la 2ème phase d'attribution
Il serait procédé au retrait dans les mêmes conditions que dans le paragraphe précédent.

H. Notification des candidats

1. Notification des candidats attributaires de lots

Les candidats attributaires d'un lot à l'issue de l'une des phases d'attribution seront notifiés par l'aménageur de la ZAC des PALLIERES II, la SPLA Pays d'Aix Territoires, par courrier postal, à l'adresse qu'ils auront renseignée au dossier.
A réception de ce courrier, les candidats attributaires de lot devront sans délai en saisir leur notaire.

2. Notification des candidats non attributaires de lots

Les candidats non attributaires seront informés, par voie postale, par l'aménageur la SPLA Pays d'Aix Territoires, de l'issue de chacune des phases de la procédure d'attribution.

IV. MODALITES DE CESSION DES LOTS

A l'issue de la procédure d'attribution, l'ensemble des éléments sera transmis par l'aménageur la SPLA Pays d'Aix Territoires au notaire de l'opération de la ZAC des Pallières II :

Etude de Maître BERNARD
51 Avenue du Plan de Campagne,
13170 Les Pennes-Mirabeau

Une promesse de vente sera consentie par l'aménageur la SPLA Pays d'Aix Territoires qui est le vendeur.

Le paiement des lots s'effectuera de la manière suivante :

- Indemnité d'immobilisation à la signature de la promesse égale à 5% du prix du terrain
- Versement du prix complet à la signature de l'acte de vente authentique.

Les candidats attributaires seront tenus de respecter les délais d'exécution et les contraintes urbanistiques prévus au chapitre ci-dessous « conditions particulières relatives à la vente » pour la mise en œuvre de leur projet.

V. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA VENTE

Pour réaliser les objectifs fixés par la Métropole et la Commune des Pennes Mirabeau et notamment pour éviter toute spéculation contraire à l'esprit de cette opération de commercialisation, les actes comporteront un certain nombre d'obligations et de contreparties à charge des acquéreurs de lots.

A. Engagement des acquéreurs

Chaque candidat ou couple candidat acquéreur s'engage :

1. A respecter la nature du projet

Le candidat ou couple candidat s'engage à acquérir un lot dans le seul but d'y construire un seul logement en vue d'y établir sa résidence principale, la division du lot étant proscrite.

2. A respecter le Cahier des Charges de Cession de Terrains et dispositions architecturales, paysagères, techniques et environnementales des lots de maisons individuelles (CCCT) & des documents d'urbanisme en vigueur

Le candidat ou couple candidat acquéreur fait l'acquisition d'un lot dans le périmètre de la ZAC des Pallières II.
A ce titre, un Cahier des Charges de Cession de Terrains et dispositions architecturales, paysagères, techniques et environnementales (CCCT) a été établi et approuvé par le Bureau de la Métropole Aix Marseille Provence en date du 17 décembre 2020.
Ce cahier des charges s'impose aux acquéreurs des lots commercialisés.
Il est joint pour parfaite information au dossier de candidature.

Le candidat ou couple candidat acquéreur devra également respecter les documents d'urbanisme en vigueur sur la commune de Pennes Mirabeau.

3. Garantie de bonne exécution des travaux

Chaque acquéreur devra fournir lors de la signature de la promesse de vente :

- Un dépôt de garantie de 2 000€ qui lui sera restitué après constatation de la bonne exécution des espaces verts de son lot conformément au CCCT.
- Un dépôt de garantie de 1 500€ pour couvrir les éventuelles dégradations des équipements publics.

B. Conditions suspensives relatives à la vente

1. Agrément de l'acquéreur par la Métropole Aix Marseille Provence

Les candidats acquéreurs attributaires d'un lot par le Comité de Pilotage, devront être agréés par l'instance décisionnaire de la Métropole Aix Marseille Provence concédant de l'opération d'aménagement de la ZAC des Pallières II.

Cette condition suspensive d'agrément du candidat attributaire de lot sera donc insérée dans la promesse unilatérale de vente.

L'acquisition du lot sera réalisée par le candidat ou le couple candidat qui sera agréé ou par toute structure qui s'y substituerait dans laquelle le candidat ou couple candidat sera majoritaire.

2. Obtention du permis de construire

La promesse sera signée sous condition suspensive de l'obtention par le candidat acquéreur de son permis de construire.

3. Obtention du prêt

Le candidat acquéreur ayant recours à un crédit pour financer tout ou partie de son projet pourra insérer à l'acte la condition suspensive d'obtention de son prêt.

NB : il est rappelé que la condition suspensive de revente d'un bien ne sera pas autorisée comme condition liée au financement du projet.

En cas de découverte que l'acquéreur, lors de sa candidature, a fait une fausse déclaration sur l'un des critères d'attribution, cette fausse déclaration conduira à la déchéance de l'attribution du lot et, le cas échéant, à la résolution de l'acte de vente.

ZAC DES PALLIERES II

Les Pennes Mirabeau

DOCUMENTS ANNEXES

AU

REGLEMENT POUR LA COMMERCIALISATION

DE LOTS DE TERRAINS A BATIR

ZAC DES PALLIERES II – LES PENNES MIRABEAU

Commercialisation

LISTE DES PIECES ET DOCUMENTS JUSTIFICATIFS A ANNEXER A LA CANDIDATURE

Documents justificatifs obligatoires à joindre, communs à l'ensemble des candidats :

- ☐ La fiche de candidature complétée et signée par le candidat ou chaque conjoint du couple candidat (jointe au dossier de candidature)
- ☐ Une copie de la pièce d'identité du candidat ou de chaque conjoint du couple candidat
- ☐ L'attestation sur l'honneur « Résidence principale » complétée et signée par le candidat ou chaque conjoint du couple candidat certifiant que l'acquisition du lot est destinée à la construction de la résidence principale (jointe au dossier de candidature)
- ☐ L'attestation de financement pour l'acquisition du lot établi par le candidat ou le couple candidat avec :
  - ☐ un accord de principe d'un établissement bancaire en cas de prêt bancaire, au nom du candidat, du couple candidat ou de l'un des conjoints du couple candidat

  et/ou

  - ☐ tout document bancaire pouvant justifier de la disponibilité des fonds en cas d'apport personnel, au nom du candidat ou du couple candidat ou de l'un des conjoints du couple candidat

    Il est rappelé que le montant total du prêt et/ou de l'apport personnel devra permettre de couvrir le prix d'acquisition du lot le plus cher des 3 lots choisis.

NB : Le défaut de fourniture de l'un de ces justificatifs entrainera l'irrecevabilité du dossier de candidature.

Documents justificatifs à joindre, en fonction de la situation particulière de chaque candidat :

Candidat(s) primo-accédant :

- ☐ L'attestation sur l'honneur « Primo-accédant » dument complétée et signée par le candidat ou chaque conjoint du couple candidat (jointe au dossier de candidature)

Candidat locataire :

- ☐ Copie du ou des contrat(s) de bail d'habitation au cours des 2 dernières années précédant la candidature,
- ☐ copie de la dernière quittance de loyers de chaque bail

Candidat hébergé :

- ☐ Une attestation d'hébergement (attestation à remplir figurant au dossier de candidature)
- ☐ copie de la pièce d'identité de l'hébergeant

Candidat ou conjoint du couple candidat habitant les Pennes Mirabeau :

Candidat propriétaire ou locataire :

- ☐ copie d'un justificatif de domicile de moins de 3 mois précédant la candidature, au nom du candidat ou de l'un des conjoints du couple candidat, permettant de vérifier la localité « Les Pennes Mirabeau ». (taxe foncière, taxe d'habitation, bail + dernière quittance de loyer, facture téléphone, gaz, électricité…)

Candidat hébergé :

- ☐ une attestation d'hébergement du candidat ou de l'un des conjoints du couple candidat (Attestation à remplir figurant dans le dossier de candidature)
- ☐ copie de la pièce d'identité de l'hébergeant
- ☐ copie d'un justificatif de domicile de moins de 3 mois précédant la candidature, au nom de l'hébergeant, permettant de vérifier la localité « Les Pennes Mirabeau ». (taxe foncière, taxe d'habitation, bail + dernière quittance de loyer, facture téléphone, gaz, électricité…)

Candidat ou conjoint du couple candidat en lien générationnel avec un parent habitant la commune des Pennes Mirabeau.

- ☐ Copie du ou des livret(s) de famille attestant du lien générationnel du candidat ou de l'un des conjoints du couple candidat avec le parent habitant la commune
- ☐ Copie de la pièce d'identité du parent habitant la commune

Pour le parent propriétaire ou locataire :

- ☐ Copie d'un justificatif de domicile de moins de 3 mois précédant la candidature, au nom de l'hébergeant, permettant de vérifier la localité « Les Pennes Mirabeau ». (taxe foncière, taxe d'habitation, bail + dernière quittance de loyer, facture téléphone, gaz, électricité…)

Pour le parent hébergé :

- ☐ une attestation d'hébergement par laquelle l'hébergeant déclare loger le parent,
- ☐ copie d'un justificatif de domicile de moins de 3 mois précédant la candidature, au nom de l'hébergeant, permettant de vérifier la localité « Les Pennes Mirabeau ». (taxe foncière, taxe d'habitation, bail + dernière quittance de loyer, facture téléphone, gaz, électricité…) (Attestation à remplir figurant dans le dossier de candidature)

Candidat ou conjoint du couple candidat exerçant son activité professionnelle sur la commune des Pennes Mirabeau.

- ☐ Une attestation d'employeur de moins de 3 mois mentionnant le nom et lieu d'exercice de l'activité professionnelle du candidat ou du conjoint candidat permettant de vérifier la localité « Les Pennes Mirabeau »

Ou

- ☐ Copie de tout document justificatif de moins de 3 mois permettant de justifier le nom du candidat ou du conjoint du couple candidat, sa qualité de dirigeant et la localité de l'entreprise aux Pennes Mirabeau. (extrait Kbis…)

Candidat ou conjoint du couple candidat exerçant son activité professionnelle dans une commune située à une distance de 30 kms de la commune des Pennes Mirabeau

- ☐ Une attestation d'employeur de moins de 3 mois mentionnant le nom et le lieu d'exercice de l'activité professionnelle du candidat ou du conjoint candidat permettant de vérifier que l'activité est exercée à une distance de 30 kms de la commune des Pennes Mirabeau.

  ou

- ☐ Copie de tout document justificatif de moins de 3 mois permettant de justifier le nom du candidat ou du conjoint du couple candidat, sa qualité de dirigeant et la localité de l'entreprise située à une distance de 30 kms de la commune des Pennes Mirabeau. (extrait Kbis…)

Candidat ou conjoint du couple candidat ou enfant de l'un d'eux vivant au foyer du ménage titulaire d'une allocation personne handicapée
☐ Copie de la carte d'invalidité en cours de validité fournie par les organismes compétents Ou ☐ Copie du dernier versement de l'allocation personne handicapée de moins de 3 mois

NB : Le défaut de fourniture de l'un de ces justificatifs ne permettra pas l'obtention des points de pondération auxquels le candidat aurait pu prétendre.

ZAC DES PALLIERES II – LES PENNES MIRABEAU

Commercialisation

FICHE DE CANDIDATURE

Document à compléter et signer par le candidat ou par chaque conjoint du couple candidat

Demandeur	**Conjoint demandeur**
Lot(s) souhaité(s) (maximum 3):	
Lot n°…… Lot n°…… Lot n°……	
Nom, Prénom :……	Nom, Prénom :……
Adresse :……	Adresse :……
……	……
Téléphone :……	Téléphone :……
Mail :……	Mail :……
Situation familiale : ☐ célibataire ☐ marié ☐ Pacsé ☐ Union libre	Situation familiale : ☐ célibataire ☐ marié ☐ Pacsé ☐ Union libre
Statut : ☐ propriétaire ☐ locataire ☐ hébergé	Statut : ☐ propriétaire ☐ locataire ☐ hébergé
Logement actuel : ☐ appartement ☐ maison	Logement actuel : ☐ appartement ☐ maison
Profession :……	Profession :……
Nom et coordonnées de votre notaire :……	Nom et coordonnées de votre notaire :……
……	……
Fait à :……	Fait à :……
Le :……	Le :……
Signature :	Signature :

ZAC DES PALLIERES II – LES PENNES MIRABEAU

Commercialisation

ATTESTATION SUR L'HONNEUR
« RESIDENCE PRINCIPALE »

Document à compléter et signer par le candidat ou par chaque conjoint du couple candidat

Je soussigné / Nous soussignés*……

……

candidat(s) à l'attribution de ……..lots *(nombre à préciser dans la limite de 3)* sur le programme de commercialisation de la ZAC des Pallières II, sur la commune des Pennes Mirabeau,

- atteste/attestons* sur l'honneur,

  - la véracité des données figurant sur la fiche de candidature
  - la véracité des documents justificatifs joints
  - avoir pris connaissance du règlement d'attribution des lots
  - avoir pris connaissance du Cahier des Charges de Cession de Terrains et des dispositions architecturales, paysagères, techniques et environnementales liés au statut de la ZAC des Pallières II.
  - avoir pris connaissance des conditions relatives à la vente figurant dans le règlement.

  - **Vouloir acquérir un lot de la ZAC des Pallières II pour la construction de ma/notre* résidence principale.**

Fait à :……..

Le :……..

Signature (s) :

**(rayer la mention inutile)*

ZAC DES PALLIERES II – LES PENNES MIRABEAU

Commercialisation

ATTESTATION DE FINANCEMENT

Document à compléter et signer par le candidat ou les conjoints du couple candidat

Je soussigné / Nous soussignés*……

……

candidat(s) à l'attribution de ……..lots *(nombre à préciser dans la limite de 3)* sur le programme de commercialisation de la ZAC des Pallières II, sur la commune des Pennes Mirabeau,

- atteste/attestons* sur l'honneur,

  - avoir la capacité financière suffisante pour couvrir l'acquisition du lot le plus cher parmi le choix exprimé.
    Le montant du lot s'élève à :……..€

  - financer l'acquisition du lot

    ☐ ** par un prêt bancaire pour un montant de ……..€

    Et/ou

    ☐ ** par un apport personnel pour un montant de ……..€

Fait à :……..

Le :……..

Signature (s) :

**(rayer la mention inutile)*
(**) Cocher la case correspondante

ZAC DES PALLIERES II – LES PENNES MIRABEAU

Commercialisation

ATTESTATION SUR L'HONNEUR
« PRIMO-ACCEDANT »

Document à compléter et signer par le candidat ou par chaque conjoint du couple candidat

Je soussigné / Nous soussignés*……

……

candidat(s) à l'attribution de ……..lots *(nombre à préciser dans la limite de 3)* sur le programme de commercialisation de la ZAC des Pallières II, sur la commune des Pennes Mirabeau,

atteste/attestons* sur l'honneur,

- avoir la qualité de Primo-accédant
- n'avoir pas été propriétaire(s) de ma/notre* résidence principale durant les 2 dernières années

Fait à :……..

Le :……..

Signature (s) :

**(rayer la mention inutile)*

ZAC DES PALLIERES II – LES PENNES MIRABEAU

Commercialisation

ATTESTATION D'HEBERGEMENT

Document à compléter et signer par l'hébergeant

Copie de la pièce d'identité de l'hébergeant à fournir.

Je soussigné / Nous soussignés* (Nom et Prénom)……

……

Né(s) à :……, le :……

Demeurant:……

……

Code postal :…… Ville :……

Déclare / déclarons sur l'honneur*,

loger / avoir logé* à titre de résidence principale

à mon/notre domicile*

M et/ou* Mme (Nom et Prénom)……

……

candidat(s) à l'attribution d'un lot sur le programme de commercialisation de la ZAC des Pallières II, sur la commune des Pennes Mirabeau,

☐ ** durant la période : du……..au…….

ou

☐ ** depuis le : ……jusqu'à ce jour

Fait à :……..

Le :……..

Signature (s) :

(*) Rayer la mention inutile

(**) Cocher la case correspondante