



LOTISSEMENTS COMMUNAUX COURTIL DE LA SALLE & LA BEAUVAIRIE

**Règlement d'attribution des lots
Conditions relatives à la vente**



TABLE DES MATIERES

INTERET GENERAL DES LOTISSEMENTS COMMUNAUX..	3
OBJET DU REGLEMENT	4
PRIX DE VENTE	5
DEPOT DES CANDIDATURES	8
MODALITES D'ATTRIBUTION	10
CONDITIONS RELATIVES A LA VENTE	11
ANNEXES	13
FICHE RECAPITULATIVE.....	
FICHE DE CANDIDATURE	



INTERET GENERAL DES LOTISSEMENTS COMMUNAUX

La Commune de La Mézière fait face depuis plusieurs années à une augmentation importante des demandes de logements, et notamment des terrains à bâtir. Cette demande très soutenue entraîne une pression foncière importante qui se répercute sur le prix des logements ainsi que sur le prix des terrains à bâtir. La Commune souhaite lutter contre le phénomène de déconnexion croissante entre les coûts de viabilisation des terrains et leur prix de vente, constaté depuis le milieu des années 2000.

Sur l'opération de lotissements communaux comprenant les lotissements Courtil de la Salle et La Beauvairie, la Commune de La Mézière s'est positionnée comme l'aménageur afin de répondre aux objectifs suivants :

- Répondre aux objectifs de diversification de l'offre de logements et de densification fixés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs La Fontaine et La Beauvairie.
- Maîtriser l'aménagement en élaborant un quartier davantage qualitatif et répondant aux aspirations des futurs habitants.
- Maîtriser la pression foncière et éviter la spéculation immobilière.
- Accueillir une nouvelle population en cohérence avec le Plan Local de l'Habitat et le Schéma de Cohérence Territoriale.
- Proposer une mixité sociale au-delà des objectifs du Plan Local de l'Habitat.
- Permettre l'accession à la propriété y compris pour des ménages aux revenus modérés

Afin d'atteindre ces objectifs, la Commune a décidé :

- De commercialiser les lots individuels (libres de constructeur) à des prix inférieurs à l'estimation effectuée par les Domaines.
- D'imposer certaines obligations aux acquéreurs de lots sous forme de conditions de vente.



OBJET DU REGLEMENT

La commune de La Mézière ré-ouvre à la vente, d'une part 1 lot à bâtir libre de constructeur au sein du lotissement Courtil de la Salle autorisé suivant le Permis d'Aménager n°035 177 21 U0002 en date du 1^{er} avril 2021 ainsi que ses deux modificatifs datés respectivement du 5 avril 2022 et du 21 juin 2022 ;

D'autre part, 2 lots à bâtir libres de constructeurs (ainsi que tous les lots du lotissement La Beauvairie qui seraient amenés à être remis en vente et ce, jusqu'à la signature des actes authentiques de la totalité des 46 lots) au sein du lotissements La Beauvairie autorisé suivant le Permis d'Aménager n°035 177 21 U0001 en date du 1^{er} avril 2021 ainsi que ses deux modificatifs datés respectivement du 5 avril 2022 et du 20 aout 2023.



Il s'agit des lots suivants :

- Sur Courtil de la Salle : 20C
- Sur La Beauvairie : 3 ; 25

Le présent règlement a été adopté en Conseil Municipal du Mercredi 27 Aout 2025 et vaut règlement d'attribution desdits lots des lotissements Courtil de la Salle et La Beauvairie.

Le dossier complet du permis d'aménager est disponible en téléchargement sur le site de la Commune (cf. Annexes).



PRIX DE VENTE

N° du lot	Superficie en m²	Prix			
		Prix m² TVA incluse	HT estimé	TVA	TVA sur Marge incluse
3	257	240	52 143,59 €	9 536,41 €	61 680,00 €
20C	394	240	80 049,64 €	14 510,36 €	94 560,00 €
25	278	240	56 404,35 €	10 315,65 €	66 720,00 €

Le prix de vente des terrains à bâtir a été décidé lors du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2024.

Ce nouveau prix de 240€/m² s'applique aux lots énumérés dans le tableau ci-dessus ainsi qu'à tous les lots du lotissement La Beauvairie qui seraient amenés à être remis en vente et ce, jusqu'à la signature des actes authentiques de la totalité des 46 lots.

Les prix comprennent :

- Le bornage de la parcelle et le plan de vente,
- Les branchements suivants, en limite de propriété :
 - Eau potable,
 - Eaux pluviales,
 - Eaux usées,
 - Electricité,
 - Téléphone,
 - Gaz naturel,

Les prix ne comprennent pas :

- Le raccordement des réseaux de la limite de propriété à la maison,
- Les différents abonnements (eau, électricité...),
- Les frais d'actes notariés,
- La PFAC (Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif),
- La TA (Taxe d'Aménagement) qui est liée au permis de construire
- La RAP (Redevance d'Archéologie Préventive)



ATTENTION : Les valeurs forfaitaires par mètre carré de surface de construction, sont révisées au 1er janvier de chaque année en fonction du dernier indice du coût de la construction, publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee).

Pour l'année 2025, cette valeur s'élève à 930€ /m² et 3052€ / stationnement

Attention, celle-ci sera révisée au 1^{er} janvier 2026.

Estimation de la TA (Taxe d'Aménagement) sur La Mézière sur 2025 :

Pour une maison de 120 m²

Part communale :

Sur les 100 premiers m² : $100 \times 930 / 2 \times 5 \% = 2325\text{€}$

Sur les 20 m² : $20 \times 930 \times 5\% = 930\text{€}$

Part départementale :

Sur les 100 premiers m² : $100 \times 930 / 2 \times 1.85 \% = 860.25\text{€}$

Sur les 20 m² : $20 \times 930 \times 1.85 \% = 344.1\text{€}$

Soit au total : **4 459.35 €**

Pour une place de stationnement non couverte :

Part communale :

$3052 \times 5\% = 152.6\text{€}$

Part départementale :

$3052 \times 1,85\% = 56.46\text{€}$

Soit au total : **209.06 €**



DEPOT DES CANDIDATURES

Le présent règlement est disponible depuis le 3 septembre 2025 sur le site de la Commune.

Les terrains à bâtir libres de constructeur seront mis à la vente successivement, lot après lot.

Les inscriptions seront accessibles seulement **aux primo-accédants** (le ménage ou l'un de ses membres n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années) souhaitant acquérir un terrain à bâtir en vue d'y construire sa résidence principale, **exception faite des personnes ayant déjà obtenu un terrain communal sur les lotissements Chevesse Nord – Courtil de la Salle – La Beauvairie.**

Les sessions d'inscriptions seront ouvertes pour chacun des lots pendant 1 mois à compter du lancement de la communication. A l'issue de ce délai un tirage au sort public sera organisé au sein de la mairie le samedi matin en présence d'au moins deux élus ainsi que d'un agent communal.

Les dossiers de candidatures seront composés d'un formulaire (1 page) « fiche de candidature » annexé au présent règlement d'attribution ou disponible en mairie ou sur le site de la commune : <http://www.lameziere.com/> ainsi que des pièces administratives justificatives.

La fiche de candidature (jointe en annexe) doit être remplie par chacun des candidats (un seul imprimé par foyer) et comprend les informations suivantes :

- L'identité du demandeur et ses coordonnées,
- Le lot sur lequel le candidat se positionne,
- Son engagement à respecter les conditions de vente.

Chaque candidat peut déposer un dossier par terrain.

Les justificatifs doivent être transmis avec la fiche candidature :

- Accord de principe d'un établissement bancaire justifiant de la capacité du ménage à mener à bien un projet de construction sur le terrain sur lequel il souhaite se positionner
- Documents justificatifs de la situation de primo accédant :
Le candidat devra fournir le ou les contrat(s) de bail et les trois dernières quittances de loyer. L'emprunteur hébergé peut fournir une attestation sur l'honneur de l'hébergeant qui déclare l'avoir logé, accompagnée d'un justificatif d'identité ainsi que d'un extrait cadastral, un avis de taxe foncière ou un contrat de location avec un tiers bailleur établi au nom de l'hébergeant)

En cas d'erreur, intentionnelle ou non, la candidature est automatiquement rejetée.



Les candidats intéressés par un terrain à bâtir devront adresser **un dossier de candidature par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse de la mairie,**
Ou **déposer le dossier de candidature en main propre en mairie sur les horaires d'ouverture, contre récépissé.**

Mairie de La Mézière,
1 rue de Macéria
35520 La Mézière

NB : Sur l'enveloppe, sera mentionné « Candidature – Lotissements communaux – Courtil de la Salle & La Beauvairie – La Mézière ».



MODALITES D'ATTRIBUTION

1. Traitement des candidatures

Les candidatures seront traitées par la commission d'attribution composée d'au moins un agent communal et un élu. Cette commission sera en charge de la vérification de la conformité des documents transmis.

En cas d'erreur, intentionnelle ou non, la candidature est automatiquement rejetée.

Chaque candidature validée fera l'objet d'une mise sous pli cacheté afin de garantir l'anonymisation en vue du tirage au sort.

2. Tirage au sort public

Une fois la session d'inscription terminée et toutes les fiches de candidature vérifiées et les pièces justificatives analysées, les candidatures seront enregistrées et mises sous pli anonyme.

Un tirage au sort sera organisé pour chacun des lots mis en vente, ils se dérouleront un samedi matin, en présence d'au moins deux élus et d'un agent communal.

Un procès-verbal indiquant le candidat tiré au sort sera établi le jour du tirage au sort.

3. Attribution des lots

Un mail sera envoyé au candidat retenu le jour ouvré suivant le samedi du tirage au sort public afin de l'informer de sa sélection.

Le candidat retenu a un mois maximum à compter de la réception de ce mail, pour confirmer son choix par voie postale ou par email en transmettant un **formulaire d'engagement** dûment complété et signé.

Si le candidat sélectionné lors du tirage au sort venait à se désister, le lot non attribué serait remis en vente ultérieurement.

4. Cession des lots

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

Office notarial LECOQ-LEGRAIN
ZA Le Morandais
3, rue Armand Peugeot
35190 TINTENIAC

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 ci-dessous « 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

- **Objet de la cession**

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 au règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en vigueur et aux documents du permis d'aménager du lotissement dans lequel se situe le terrain à bâtir (notamment le « Règlement du lotissement » et le « Cahier des charges du lotissement »).

La contenance de chaque lot (et sa « décomposition »), telle qu'elle sera indiquée après bornage par les soins d'un Géomètre Expert sera garantie aux acquéreurs.

- **Propriété et jouissance**

La promesse unilatérale de vente sera notamment signée sous conditions suspensive de délivrance d'un permis de construire, 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 six mois à compter de la signature de la promesse unilatérale de vente.

A cet égard, il est rappelé que l'étude d'avant-projet, avant dépôt du Permis de Construire, fera obligatoirement l'objet d'un avis de l'architecte conseil de l'opération (Laurence CROSLARD Architecte DPLG - Agence SITADIN Urbanisme et Paysage 17 rue de Viarmes BP30333 35103 RENNES CEDEX 3 / tél : 02 99 65 06 14 / courriel : visapc@sitadin.fr).

Le dossier de Permis de Construire ne pourra être déposé en mairie qu'avec le visa favorable de cet architecte conseil.

D'autres conditions suspensives seront également prévues dans la promesse de vente, notamment d'obtention d'un prêt bancaire. Néanmoins, les candidats sont invités dès à présent à vérifier leur capacité à financer le projet immobilier envisagé (achat de terrain + construction d'une maison).

- **Clauses anti-spéculatives**

Pour réaliser les objectifs fixés par la commune et, notamment, éviter toute spéculation, contraire à l'esprit des cessions consenties par la commune à un prix préférentiel. Les actes de cession comporteront un certain nombre de contreparties à charge des acquéreurs de lots.



Chaque acquéreur devra ainsi s'engager :

- A acquérir le lot dans le seul but d'y construire sa maison d'habitation individuelle laquelle devra rester à **usage de résidence principale** (par conséquent la mise en location du bien est interdite) **pendant un délai de 5 ans** à compter de la signature de l'acte authentique ; la division du lot est proscrite.
- A achever la construction dans un délai de 18 mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente.
- A ne pas revendre le terrain nu avant la réalisation de la construction.
- A ne pas revendre la maison avant l'expiration d'un délai de 5 ans à compter de la signature de l'acte authentique.

Si l'acquéreur ne respecte pas ses engagements, la commune aura la possibilité d'exercer **une action en résolution de la vente**. En cas d'exercice de l'action résolutoire, la commune devra rembourser à l'acquéreur le prix (initial) d'acquisition du terrain, augmenté des frais d'acte (frais de notaire) et des frais financiers éventuels (notamment des indemnités de remboursement anticipé), ainsi que les frais de construction et d'aménagements supportés et justifiés par ce dernier, majorés en fonction de l'indice trimestriel du coût de la construction, défini par l'INSEE.

Il pourra être dérogé à la clause d'interdiction d'aliéner dans le délai de 5 ans si l'acquéreur justifie d'un cas de force majeure assimilable à un accident de la vie. Sont admis, une mutation professionnelle à plus de 45 km du lieu du précédent travail, une séparation ou un divorce, une incapacité financière à assumer le projet de construction sur le lot ou à rembourser le prêt nécessaire au financement de la construction.

Dans le cas de revente dérogatoire à l'interdiction d'aliéner pendant 5 ans, la commune sera bénéficiaire d'un **pacte de préférence**.

En vertu de ce pacte de préférence, la commune :

- Disposera d'une priorité d'achat ou faculté de rachat au cas où l'acquéreur déciderait de revendre son bien pendant la durée de validité du pacte de préférence ;
- Aura la possibilité de substituer à elle-même un nouvel acquéreur répondant aux critères d'attribution des lots ci-dessus définis.

En cas de vente dans le cadre du pacte de préférence, le prix de vente du bien sera le prix (initial) d'acquisition du terrain, augmenté des frais d'acte (frais de notaire) et des frais financiers éventuels (notamment des indemnités de remboursement anticipé), ainsi que les frais de construction et d'aménagements supportés et justifiés par ce dernier, majorés en fonction de l'indice trimestriel du coût de la construction, défini par l'INSEE.

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 (<http://www.lameziere.com> Onglet *Les Services – Opération d'aménagement*) ou consultable en mairie aux horaires d'ouverture du service urbanisme.

Documents annexés :

- Pour le lotissement Courtil de la Salle :
 - Dossier du PA 035 177 21 U0002 ainsi que les Dossier s de Permis d'Aménager modificatifs PA 035 177 21 U0002 M01 et PA 035 177 21 U0002 M02 compilés.
 - Arrêté du PA 035 177 21 U0002 M02
 - Règlement du lotissement
 - Cahier des charges du lotissement

- Pour le lotissement La Beauvairie :
 - Dossier du Permis d'Aménager PA 035 177 21 U0001 ainsi que les Dossier de Permis d'Aménager modificatifs PA 035 177 21 U0001 M01 et PA 035 177 21 U0001 M02, compilé.
 - Arrêté du PA 035 177 21 U0001 M02,
 - Règlement du lotissement,
 - Cahier des charges du lotissement,
 - Un document Géorisques synthétisant les risques naturels et technologiques existants sur le secteur :
https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-commune=true&codeInsee=35177&city=La+M%C3%A9zi%C3%A8re&lon=-1.74647&lat=48.213325&typeForm=commune&postCode=35520&go_back=%2Faccueil-collectivite&type=municipality&propertiesType=&commune=35520%2C+La+M%C3%A9zi%C3%A8re



FICHE RECAPITULATIVE

ETAPES POUR CANDIDATER

1- Dépôt des candidatures – délai de 1mois à compter de la date de mise en ligne de l’annonce en ligne par la mairie.

Les dossiers de candidatures seront composés d'un formulaire (1 page) « **fiche de candidature** » annexé au présent règlement d’attribution ou disponible en mairie ou sur le site de la commune : <http://www.lameziere.com/> ainsi que des pièces administratives justificatives demandés.

Les pièces administratives justificatives doivent être transmises avec la fiche candidature :

- Accord de principe d'un établissement bancaire justifiant de la capacité du ménage à mener à bien un projet de construction sur le terrain sur lequel il souhaite se positionner
- Documents justificatifs de la situation de primo accédant :
Le candidat devra fournir le ou les contrat(s) de bail et les trois dernières quittances de loyer. L'emprunteur hébergé peut fournir une attestation sur l'honneur de l'hébergeant qui déclare l'avoir logé, accompagnée d'un justificatif d'identité ainsi que d'un extrait cadastral, un avis de taxe foncière ou un contrat de location avec un tiers bailleur établi au nom de l'hébergeant)

Les candidats intéressés par un terrain à bâtir devront adresser **un dossier de candidature par lettre recommandée avec accusé de réception à l’adresse de la mairie,**

Ou déposer le dossier de candidature en main propre en mairie sur les horaires d’ouverture, contre récépissé.

Mairie de La Mézière,
1 rue de Macéria
35520 La Mézière

NB : Sur l’enveloppe, sera mentionné « Candidature – Lotissements communaux Courtil de la Salle & La Beauvairie – La Mézière ».

2- Attribution des lots

Pour chacun des lots, un tirage au sort public sera organisé par la mairie un samedi matin, en présence d’au moins deux élus et d’un agent communal. Les élus procéderont au tirage au sort d’un candidat puis un procès-verbal indiquant le candidat retenu sera établi.



Le candidat tiré au sort sera informé de sa sélection par mail le jour ouvré suivant le samedi du tirage au sort public.

Le candidat retenu aura un mois maximum à compter de la réception du mail l'informant de sa sélection lors du tirage au sort, pour confirmer son choix par voie postale ou par email en transmettant un formulaire d'engagement.

Il est demandé aux acquéreurs de vérifier leur solvabilité financière et notamment l'obtention d'un financement.

3- Cession des lots

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

Office notarial LECOQ-LEGRAIN
ZA Le Morandais
3, rue Armand Peugeot
35190 TINTENIAC

FICHE DE CANDIDATURE

Lot n°3 – Lotissement La Beauvairie

Je (Nous) soussigné(s),

Nom : Prénom :

Nom : Prénom :

Nom : Prénom :

Nom : Prénom :

Coordonnées de contact :

Adresse :

Courriel : Tel :

Souhaite(ons) candidater pour l'achat d'un lot dans le lotissement « La Beauvairie ».

☐ déclare(nt) être primo-accédant.

☐ déclare(nt) avoir pris connaissance du Règlement d'attribution et Conditions Relative à la vente.

☐ déclare(nt) avoir pris connaissance des Dossiers de Permis d'Aménager des lotissements La Beauvairie.

☐ déclare avoir vérifié la solvabilité financière de mon/notre ménage candidat et notamment l'obtention d'un financement et le justifier par un accord de principe d'un établissement bancaire.

☐ S'engage(nt) à ne déposer qu'une candidature par foyer.

☐ S'engage(nt), si je(nous) suis(sommes) désigné(s) attributaire(s), à respecter les clauses anti-spéculatives énumérées dans le Règlement d'attribution et Conditions Relative à la vente.

☐ S'engage(nt) à remplir ce formulaire de manière sincère et exacte et prend (nous prenons) connaissance qu'**en cas d'erreur, intentionnelle ou non, la candidature sera automatiquement rejetée**. En cas de fausse déclaration, l'emprunteur s'expose, outre la restitution de l'avantage indûment perçu, à d'éventuelles sanctions pénales, notamment celles réprimant l'escroquerie (code pénal, art. 313-1).

Les informations recueillies sur ce formulaire sont enregistrées dans un fichier informatisé dans le but d'établir une liste de candidats à l'obtention d'un terrain à bâtir au sein des Lotissements Courtil de la Salle et La Beauvairie. Elles sont conservées pendant la durée de la procédure et sont uniquement destinées à la Commune de La Mézière. Conformément aux lois « Informatique & Liberté » et « RGPD », vous pouvez exercer vos droits d'accès aux données en contactant La Mairie de La Mézière (1, rue de Macéria 35520 La Mézière Tel : 02.99.69.33.36 - Mail : mairie@lameziere.fr).

☐ Souhaite que la commune garde mes (nos) coordonnées en cas de vente de revente d'un bien dans le cadre du pacte de préférence (durée 5ans). Vous pouvez vous y désinscrire à tout moment.

☐ Souhaite que la commune garde mes (nos) coordonnées pour me (nous) tenir informé(s) de la commercialisation des prochaines opérations. Vous pouvez vous y désinscrire à tout moment.