DEPARTEMENT
DES CÔTES D'ARMOR

ARRONDISSEMENT
DE SAINT-BRIEUC

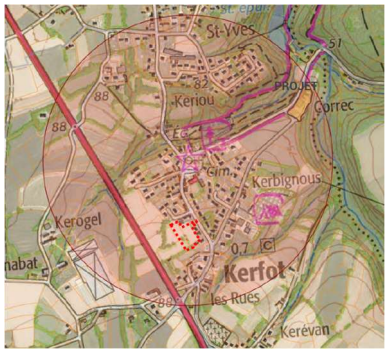
COMMUNE
DE
KERFOT
1 Place de la Mairie
22500 KERFOT

TEL 02.96.20.87.01
Mail : mairie.kerfot@wanadoo.fr

LOTISSEMENT COMMUNAL

HAMEAU LEVENEZ

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOTS ET CONDITIONS RELATIVES A LA VENTE





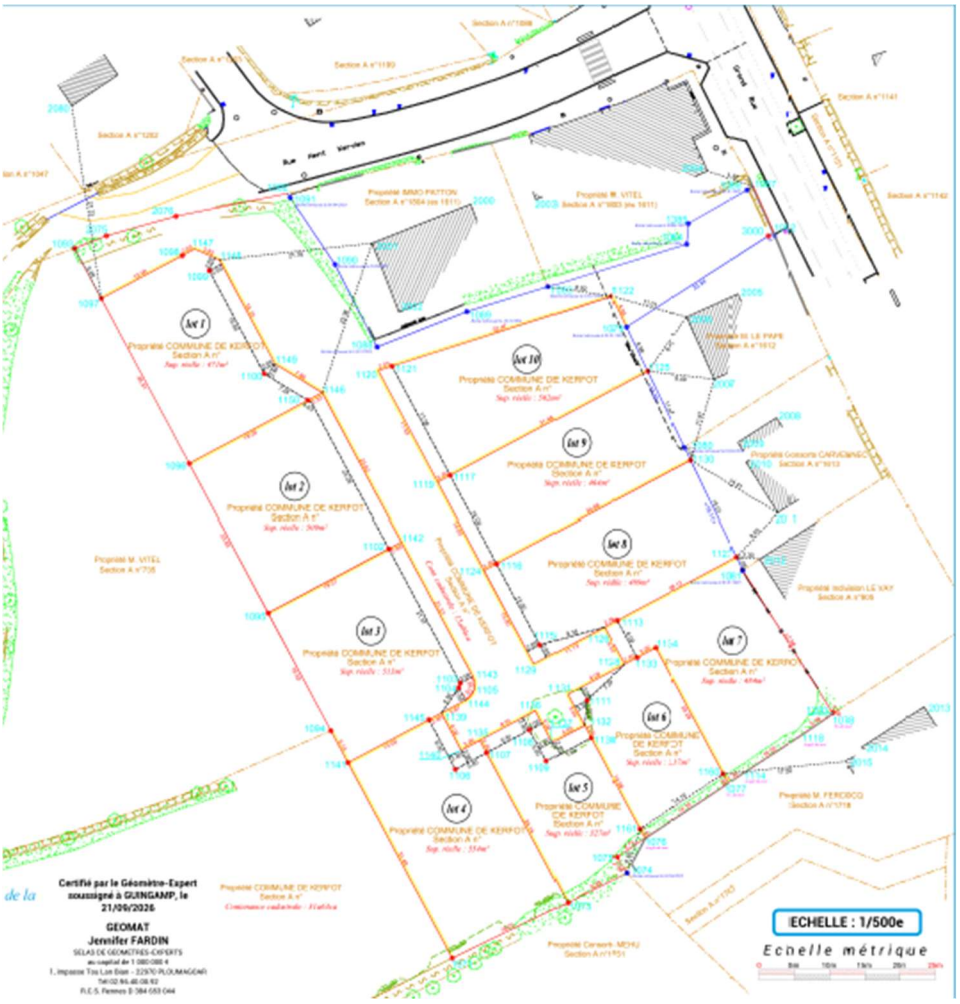


Table des matières

1 Préambule 3
2 Objet de l'opération 3
3 Procédure d'attribution des lots 3
3.1 Publicité de la procédure 3
3.2 Dépôt de candidature, modalités, délais 3
Dépôt des candidatures à compter du 15 décembre 2026. 3
Composition du dossier de candidature 4
Admissibilité des dossiers, analyse des candidatures 4
Date limite de réception des candidatures 4
Rendez-vous de confirmation de candidature 4
Renouvellement de la procédure d'attribution des lots 4
3.3 Attribution des lots 5
Engagement des candidats 5
3.4 Cession des lots 5
4 Critères d'attribution 5
Critère n°1 : aider à l'acquisition de la résidence principale des personnes en primo accession 6
Critère n°2 : aider à l'accession des ménages sous plafond de ressources 6
Critère n°3 : aider à la mobilité résidentielle 7
Critère n°4 : préserver le nombre de classes 7
5 Conditions particulières 7
5.1 Règlement du lotissement 7
5.2 Délais de construction 7
5.3 Destination des constructions 8
5.4 Clauses anti-spéculatives 8
5.5 Règlement d'attribution 8
5.6 Engagements de la commune 9
Prix de vente des lots 9
Annexes 9

1 Préambule

La commune de Kerfot entend mener une politique d'urbanisme favorisant l'installation de nouvelles familles et de maintenir la vitalité de la commune ainsi que de son école.

Les modalités de commercialisation des 10 lots en accession libre du lotissement communal « Hameau Levenez » ont été adoptées par délibération n°2026-077 du Conseil Municipal en date du 19 novembre 2026.

2 Objet de l'opération

La commune de Kerfot a acquis des terrains qui ont fait l'objet d'un projet de lotissement communal dénommé « Hameau Levenez » à Kerfot.

Dans le cadre de ce lotissement, la commune met à la vente 10 lots, qu'elle destine prioritairement aux primo-accédants.

Le présent règlement, approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 19 novembre 2026, détaille :

- La procédure d'attribution des 10 lots,
- Les conditions et critères d'attribution des 10 lots du lotissement,
- Les engagements des futurs acquéreurs envers la commune,
- Les engagements de la commune envers les futurs acquéreurs.

3 Procédure d'attribution des lots

La procédure d'attribution de ces 10 lots assure la transparence et l'équité de la municipalité dans le choix des acquéreurs

3.1 Publicité de la procédure

La commercialisation des 10 lots sera annoncée à la population communale par la diffusion d'un article dédié dans la presse locale. Cet article ainsi que le présent règlement seront mis en ligne sur le site internet de la commune www.kerfot.fr ainsi que sur l'application PanneauPocket.
Ce règlement sera par ailleurs communiqué à toute personne en faisant la demande écrite.

3.2 Dépôt de candidature, modalités, délais

Dépôt des candidatures à compter du 15 décembre 2026.

Dossier complet et justificatifs à déposer à :
Mairie de Kerfot - 1 Place de La Mairie - 22500 KERFOT

Sous enveloppe cachetée indiquant la mention
« KERFOT - lotissement communal Hameau Levenez– dossier de candidature »

Les dossiers de candidature devront être déposés en mairie sous pli cacheté contre remise d'un accusé de réception, avec la date et l'heure. Les dossiers de candidature seront enregistrés et numérotés dans leur ordre d'arrivée, sans être ouverts.

Aucune demande adressée par courrier ne sera recevable, ceci afin d'éviter tout litige sur les jours et heures de dépôts.

L'attention des candidats est attirée sur le fait qu'une seule candidature par foyer sera admise ; il ne sera possible d'acheter qu'un seul lot.

Les informations personnelles recueillies font l'objet d'un traitement ayant pour finalité la gestion des réservations des lots du lotissement communal « Hameau Levenez ». Elles sont exclusivement destinées à cet usage.

Composition du dossier de candidature

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

- □ Un courrier motivant la candidature et attestant sur l'honneur du statut de primo- accédant du ou des demandeur(s),
- □ Le présent formulaire de candidature(s) d'acquisition dûment complété,
- □ La déclaration sur l'honneur, dûment signée,
- □ Pièce d'identité en cours de validité pour chaque demandeur,
- □ Livret de famille complet (ou acte de mariage / attestation de PACS), le cas échéant,
- □ Dernier avis d'imposition (ou de non-imposition) de chaque demandeur,
- □ Justificatif de domicile de moins de 3 mois (facture d'eau, d'électricité ou quittance de loyer),
- □ Justificatif de situation patrimoniale : bail de location en cours, attestation d'hébergement, ou compromis/mandat de vente du bien actuel.
- □ Attestation bancaire de faisabilité financière ou simulation détaillée d'un établissement bancaire (mentionnant l'éligibilité au PTZ le cas échéant)

TOUT DOSSIER INCOMPLET SERA REJETE.

Admissibilité des dossiers, analyse des candidatures

La commission urbanisme et travaux analysera les offres et décidera si les dossiers sont recevables. La commission pourra rejeter tout dossier en cas de non-respect des modalités ou de difficultés rencontrées pour analyser la candidature : absence de pièce, absence de réponse, délais non respectés, informations erronées, etc…
Le rejet fera l'objet d'une réponse explicative.
Les enveloppes seront ouvertes et les documents seront consultés uniquement par la Secrétaire Générale de Mairie, qui procèdera à l'instruction des dossiers. Les dossiers ne seront pas accessibles aux membres de la commission. Les dossiers anonymisés seront soumis à l'approbation de la commission.

Les dossiers conformes seront étudiés au regard des critères définis en chapitre 4.

Date limite de réception des candidatures

Les dossiers de candidature reçus jusqu'au 15 janvier 2027 à 12h00 seront étudiés par la commission la 3ème semaine du mois de janvier 2027.

Rendez-vous de confirmation de candidature

Les candidats dont le dossier aura été jugé recevable seront conviés à un rendez-vous avec Madame La Maire ou son représentant.

Lors de ce rendez-vous, les futurs acquéreurs devront fournir les documents suivants :

- □ Un plan de financement et les garanties bancaires associées pour attester de la capacité d'achat du terrain et du projet de logement.

Renouvellement de la procédure d'attribution des lots

S'il reste des lots non pourvus à l'issue de la procédure, une seconde période de dépôt de candidature s'ouvrira du 25 janvier 2027 au 16 février 2027. Les dossiers de candidature seront étudiés par la commission la 4ème semaine du mois de février 2027

A compter du 1er mars 2027, les candidatures seront traitées au fil de l'eau.

3.3 Attribution des lots

L'attribution des lots sera effectuée en fonction du plus grand nombre de points obtenus.
En cas d'égalité de points entre plusieurs candidatures, le lot sera attribué au dossier de candidature déposé le premier.
En cas de deuxième égalité de points, la priorité sera donnée aux candidats les plus jeunes (par moyenne d'âge des futurs acquéreurs).
En cas de troisième égalité de points, le lot sera attribué par tirage au sort.

Les candidats non attributaires seront inscrits sur une liste d'attente, dans l'ordre du nombre de points obtenus.
Tous les candidats ayant remis une fiche de candidature seront informés de leur situation par courrier.

Engagement des candidats

Les candidats attributaires disposeront d'un délai de 15 jours pour confirmer leur engagement au moyen d'un courrier déposé en mairie sous pli cacheté contre remise d'un accusé de réception daté.
La mention suivante devra figurer au dos de l'enveloppe :

« KERFOT - lotissement communal Hameau Levenez– courrier d'engagement »

L'envoi du courrier d'engagement rend le choix du lot ferme et définitif.

Faute de respecter le délai impératif de 15 jours pour retourner son courrier d'engagement, le candidat sera déchu de son droit à l'attribution d'un lot.

Dans cette hypothèse, ainsi qu'en cas de rétractation d'un candidat ou d'impossibilité de conclure l'acte authentique de vente pour quelque cause que ce soit, le candidat suivant sur la liste d'attente sera invité à un rendez-vous de confirmation de candidature.

3.4 Cession des lots

La cession des lots se fera en plusieurs étapes, conformément à l'article L442-8 du Code de l'Urbanisme.

Le conseil municipal sera d'abord amené à délibérer sur la conclusion de promesses unilatérales de vente indiquant la consistance des lots réservés et leur prix.

Les coordonnées des candidats retenus seront transmises à l'Office Notarial de Paimpol, afin de pouvoir entamer la procédure d'achat.

Les bénéficiaires de promesses de vente

- Pourront renoncer à l'acquisition dans les 10 jours de la signature de la promesse ;
- Devront s'acquitter d'une indemnité d'immobilisation de 5% du prix de vente lors de la signature de la promesse unilatérale de vente.

Les actes authentiques de vente seront conclus dans les conditions prévues aux promesses.

4 Critères d'attribution

Les candidatures seront anonymisées, notées et classées par application des critères suivants, fixés par le Conseil Municipal de Kerfot.

A compter du 1er mars 2027, s'il reste des lots non pourvus, la Commune se réserve le droit de modifier les critères en autorisant les candidatures pour la création de logement locatif.

Critère n°1 : 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.

Primo accédant	**Notation**
Candidature 100 % primo-accédante : Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont aucun des conjoints n'a jamais été propriétaire d'un logement à la date de dépôt de candidature	6 points
Candidature 50 % primo-accédante : Candidature d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont l'un des conjoints est propriétaire d'un logement	3 points
Candidature non primo-accédante : Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont les conjoints sont déjà propriétaires d'un logement	0 point
Bien non destiné à la résidence principale du candidat	Dossier irrecevable
Candidature d'un professionnel de l'immobilier	Dossier irrecevable

Critère n°2 : aider à l'accession des ménages sous plafond de ressources

Somme des revenus fiscaux des membres du foyer Inférieure au plafond PSLA	**Notation**
Oui	3 points
Non	0 point

Les plafonds de ressources PSLA pour l'année 2026 sont fixés comme suit :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Plafond de ressources en zone C
1	33 771 €
2	45 100 €
3	54 235 €
4	65 476 €
5	77 023 €
6	86 805 €

Le montant total des ressources prises en compte pour apprécier ce plafond correspond à la somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes qui sont destinées à occuper le logement, établis au titre de l'année N-2.

Critère n°3 : aider à la mobilité résidentielle

Les points attribués au titre de ce critère ne sont pas cumulables en fonction du nombre de membres du foyer ; si les membres du foyer sont dans des situations différentes, le nombre de points le plus avantageux sera attribué à la candidature.

Lieu de résidence	**Notation**
Au moins un des membres du foyer réside actuellement sur la commune de Kerfot	3 points
A défaut, au moins un des membres du foyer réside dans une autre commune du canton (Lanleff, Lanloup, Paimpol, Pléhédel, Ploubazlanec, Plouézec, Plourivo, Yvias)	1 point
Aucun membre du foyer ne réside à Kerfot ou sur le canton	0 point

Critère n°4 : préserver le nombre de classes

Nombre d'enfants nés ayant vocation à être scolarisés en école maternelle ou élémentaire sur la commune dans les 3 prochaines années	**Notation**
Par enfant répondant au critère	1 point

5 Conditions particulières

5.1 Règlement du lotissement

Les candidats devront attester avoir pris connaissance du plan de composition du lotissement communal Hameau Levenez et du règlement de lotissement applicable pour tout acquéreur d'un des lots le constituant.
Ce règlement définit en particulier les dispositions à respecter pour les constructions (distances des limites séparatives, hauteur et clôtures…).
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.

5.2 Délais de construction

Les candidats s'engagent à déposer le permis de construire de leur maison dans un délai de 1 an maximum à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.
Les candidats s'engagent également à avoir achevé les travaux de construction dans un délai de 4 ans maximum à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition, à peine de résolution de la vente et d'application d'une clause pénale de 10% de la valeur du bien à la date de la résolution.

Dans ce délai de 4 ans suivant l'acte notarié, les candidats devront déposer la Déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux (DAACT).

5.3 Destination des constructions

Les constructions érigées sur les lots vendus devront impérativement être affectées à la résidence principale des propriétaires des lots dans un délai maximal de 6 mois à compter de l'achèvement des travaux et pendant une durée minimale de 10 ans ; la mise en location des constructions sera interdite jusqu'à la même échéance ; ces conditions sont également stipulées à peine de résolution de vente et d'application d'une clause pénale de 10% de la valeur du bien à la date de la résolution.

5.4 Clauses anti-spéculatives

Chaque candidat ne peut postuler qu'à l'acquisition d'un seul lot.

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

1. **Principe d'inaliénabilité** :
   Inaliénabilité du bien durant un délai de 10 ans à compter de la date d'acquisition du terrain.
   Il pourra être dérogé à cette clause si l'acquéreur démontre qu'il vend son bien sans réaliser de plus-value ET s'il justifie d'un cas de force majeure assimilable à un accident de la vie.
   Sont admis comme accident de la vie, de manière restrictive : un décès, une mutation professionnelle à plus de 50 kilomètres du lieu du précédent travail, une séparation ou un divorce, une maladie/handicap emportant un taux d'invalidité supérieur à 50 %, une incapacité financière à assumer le projet de construction sur le lot ou de rembourser le prêt nécessaire au financement du projet de construction.
2. **Destination du bien** :
   Les acquéreurs s'engagent à affecter le bien immobilier acquis à leur propre résidence principale pendant une durée de 10 ans minimum à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.
3. **Pacte de préférence** :
   La commune de Kerfot consentant un effort financier dans cette opération, elle souhaite que ses objectifs ne soient pas remis en cause en cas de vente pour cause majeure selon la clause n°1. Dans ce cas, la commune pourrait user au besoin de son droit de préemption urbain.
   En cas de non-respect de l'une ou plusieurs de ces clauses, la vente sera révoquée et le terrain reviendra de plein droit à la commune après mise en demeure préalable à l'acquéreur, il y sera fait référence dans l'acte notarié. Le prix payé sera remboursé à l'acquéreur sans réévaluation, les divers frais payés par l'acquéreur restant à sa charge
   Dans le cas où le terrain serait déjà partiellement ou totalement construit, la commune se réserve le droit de saisir la juridiction compétente.
4. **La revente des lots** (nus ou construits) dans les 10 ans courant à compter de l'achèvement de la construction ne pourra intervenir qu'avec l'accord exprès de la commune, lequel pourra être conditionné à la justification d'un motif légitime, à la présentation d'un acquéreur dont le profil ouvrirait droit au même nombre de points que celui obtenu par le vendeur dans le cadre de la mise en concurrence organisée par le présent document et/ou au choix d'un prix de cession n'excédant pas la valeur actualisée du terrain, des constructions et frais d'acquisition,
5. Les promesses de vente comporteront la **condition suspensive** suivante :
   - Découverte de toute fraude ou fausse déclaration lors de la candidature.

5.5 Règlement d'attribution

Les candidats devront attester avoir pris de connaissance de l'ensemble des modalités du présent règlement d'attribution, et d'en accepter le contenu.

5.6 Engagements de la commune

Les lots proposés à la vente sont viabilisés, à savoir pourvus des réseaux d'eau potable et d'eaux usées, lignes de téléphone et d'alimentation électrique.
Les branchements définitifs restent à la charge des acquéreurs, ainsi que les différentes taxes afférentes.
Chaque lot sera borné, l'acte notarié garantira la superficie et le prix du terrain.

Les prix de vente TTC au m², hors frais de notaire, ont été validés lors du Conseil municipal du 19/11/2026.

Prix de vente des lots

Les 10 lots seront commercialisés sur le prix de cession suivant, comprenant :

- Le bornage de la parcelle et le plan de vente ;
- Les branchements suivants, en limite de propriété :
  Eau potable, eaux usées, électricité, téléphone,

Mais ne comprenant pas :

- Le raccordement des réseaux de la limite de propriété à la maison,
- Les différents abonnements
- Les frais d'actes notariés
- La taxe d'aménagement liée au permis de construire et toutes autres taxes liées à la construction.

LOT	ADRESSE	SURFACE	PRIX TTC
1	2 Hameau Levenez	471 m²	37 680,00 €
2	4 Hameau Levenez	509 m²	40 720,00 €
3	6 Hameau Levenez	513 m²	41 040,00 €
4	8 Hameau Levenez	554 m²	44 320,00 €
5	10 Hameau Levenez	327 m²	26 160,00 €
6	9 Hameau Levenez	317 m²	25 360,00 €
7	7 Hameau Levenez	484 m²	38 720,00 €
8	5 Hameau Levenez	489 m²	39 120,00 €
9	3 Hameau Levenez	464 m²	37 120,00 €
10	1 Hameau Levenez	502 m²	40 160,00 €

Annexes

- Arrêté n°U-2025-41 portant permis d'aménager,
- Règlement du lotissement,
- Plan de composition,
- Fiche « Candidature(s) d'acquisition ».