

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 28 SEPTEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois le vingt-huit septembre à 14 heures, le Conseil Municipal de la Commune de LUMIO, légalement convoqué réuni à la Mairie sous la présidence de Monsieur Etienne SUZZONI, Maire, en session ordinaire.

Date de la convocation : 22/09/2023

Nombre de membres du Conseil Municipal en exercice au jour de la séance : 15

Nombre de membres ayant pris part à la délibération : 15

Président : Etienne SUZZONI

Secrétaire de séance : Noelle MARIANI

Etaient présents :

Etienne SUZZONI, Maire, Noelle MARIANI, Fabrice ORSINI, Maxime VUILLAMIER, Dominique CASTA, André GIUDICELLI, Sylviane MAESTRACCI, Jean-François PANNETON.

Etaient absents excusés :

Pierre-Antoine BELTRAN donne procuration à Noelle MARIANI

Anna-Livia FANUCCHI donne procuration à Sylviane MAESTRACCI

Marie-Pierre BRUNO donne procuration à Jean-François PANNETON

Bernadette MORATI donne procuration à Dominique CASTA

Alexia MORETTI donne procuration à Maxime VUILLAMIER

Vincent ORSINI donne procuration à Fabrice ORSINI

Camille PARIGGI donne procuration à Etienne SUZZONI

Commune de LUMIO

Séance du 28 septembre 2023

ORDRE DU JOUR :

- Lotissement communal CAMPA INSEME II – CASA DI SCHINALI –
Commission communale chargée de l'examen des candidatures et de
l'attribution des lots

- Lotissement communal CAMPA INSEME II – CASA DI SCHINALI – Vote
du règlement commercialisation et conditions générales de vente des lots

OUVERTURE DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

Monsieur Etienne SUZZONI, Maire, ouvre la séance du Conseil Municipal 28
septembre à 14 heures

DELIBERATION N°76/2023

OBJET : Lotissement communal CAMPA INSEME II – CASA DI SCHINALI – Commission communale chargée de l'examen des candidatures et de l'attribution des lots

Monsieur le Maire rappelle aux membres du conseil municipal que par délibération n°65/2023 du 14 septembre 2023, il a été décidé d'aménager les parcelles cadastrées section B n°539 et 697 en lotissement communal.

Dans le cadre de ce lotissement, la commune met à la vente 17 lots, 9 lots sont réservés exclusivement aux primo-accédants et 8 lots sont destinés à accueillir des résidences principales.

Il fait part, ensuite, qu'il convient de créer une commission communale qui sera chargée d'examiner les candidatures et d'attribuer les lots en fonction de critères préalablement définis.

Il propose que cette commission soit composée de quatre membres du conseil municipal.

**Le conseil municipal,
Après en avoir délibéré,**

DESIGNE en qualité de membres de la commission communale chargée d'examiner les candidatures et d'attribuer les lots du lotissement CAMPA INSEME II – CASA DI SCHINALI.

- Etienne SUZZONI, Maire, président de droit
- Noelle MARIANI, 1^{er} adjoint
- Maxime VUILLAMIER, 3^{ème} adjoint
- Dominique CASTA, conseiller municipal

Elus présents	8
Elus représentés	7
Vote POUR	15
Vote CONTRE	

DELIBERATION N°77/2023

OBJET : Lotissement communal CAMPA INSEME II – CASA DI SCHINALI – Vote du règlement commercialisation et conditions générales de vente des lots du Lotissement CAMPA INSEME II – CASA DI SCHINALI

Monsieur le Maire expose que la commune de Lumio va procéder à la commercialisation du lotissement communal « CAMPA INSEME II – CASA DI SCHINALI » comprenant des 17 lots à bâtir, 9 lots sont réservés exclusivement aux primo-accédants et 8 lots sont destinés à accueillir des résidences principales.

L'objectif de cette opération est de mettre en œuvre un programme de construction de qualité en accession maîtrisée, la hausse des prix constatée depuis plusieurs années rendant impossible l'accession à la propriété pour les familles aux revenus limités.

Afin d'atteindre cet objectif et dans un souci de transparence, il est proposé d'adopter un règlement de commercialisation fixant :

- La procédure d'attribution des 9 lots réservés aux primo-accédants, étant précisé que les lots destinés à la résidence principale seront commercialisés ultérieurement.
 - Le recueil des candidatures se fera via un site internet dédié à cette opération
 - Tout attributaire d'un lot devra avoir la qualité de primo-accédant
 - L'analyse des candidatures et l'attribution des lots sera réalisés par la commission communale créée à cet effet.
 - Les lots seront attribués au fur et à mesure de la réception des dossiers de candidatures complets, sans autre considération que l'ordre d'arrivée.
- Les Clauses de résidence principale et anti-spéculatives (commune à tous les lots)

Ces clauses seront annexées aux actes de ventes conférant ainsi un caractère opposable aux acquéreurs.

- Clauses de résidence principale : bien affecté à la résidence principale pendant une période de 20 ans.
- Clauses anti-spéculatives : Interdiction d'aliéner le bien pendant 20 ans, sauf motifs impérieux
- Droit de préemption de la commune.

➤ Le cahier des charges des constructions, joint en annexe

Afin de réaliser une opération de grande qualité architecturale et environnementale, la commune a élaboré un cahier des charges des constructions. Ces prescriptions concernent notamment la qualité du prestataire, les dispositions architecturales, techniques et paysagères.

**Le conseil municipal,
Après en avoir délibéré,**

APPROUVE le règlement de commercialisation et des conditions générales de vente des lots du Lotissement CAMPA INSEME II – CASA DI SCHINALI, ainsi que le cahier des charges des constructions, annexés à la présente délibération.

PRECISE que le prix définitif de cession des lots sera défini ultérieurement en fonction du résultat issu de l'équilibre du budget.

A titre indicatif, il est précisé que le montant prévisionnel des lots réservés aux primo-accédants est de 50.000,00 € TTC.

AUTORISE le Maire à signer tous les documents découlant de ces décisions.

Elus présents	8
Elus représentés	7
Vote POUR	15
Vote CONTRE	

REGLEMENT LOTISSEMENT CAMPA INSEME II – CASA DI SCHINALI

COMMERCIALISATION ET CONDITIONS GENERALES DE VENTE

1 PREAMBULE

La commune de Lumiu souhaite mettre en œuvre sa politique de développement de l'habitat, en proposant une gamme de logements répondant aux besoins locaux, et tout particulièrement en favorisant la création de logements à prix réduit pour permettre l'accession à la propriété à certains ménages.

2. OBJET DE L'OPERATION LOTISSEMENT COMMUNAL CAMPA INSEME II – CASA DI SCHINALI

La commune de Lumiu est propriétaire, depuis 2015, des parcelles cadastrées B n° 539 et 697 au lieu-dit « Schinali », Route de la Mer et a décidé d'aménager ces terrains en lotissement communal dénommé « CAMPA INSEME II – CASA DI SCHINALI ».

L'objectif est de mettre en œuvre un programme de construction de qualité en accession maîtrisée, la hausse des prix constatée depuis plusieurs années rendant impossible l'accession à la propriété pour les familles aux revenus limités.

Dans le cadre de ce lotissement, la commune met à la vente 17 lots :

9 lots sont réservés exclusivement aux primo-accédants.

8 lots sont destinés à accueillir des résidences principales

Le présent règlement validé par le conseil municipal, lors de sa séance du 27 septembre 2023, détaille :

- La procédure d'attribution des lots réservés aux primo-accédants – Lot 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.
- Les conditions particulières : Clauses anti-spéculatives et de Résidence principale
- Engagement de l'acquéreur
- Engagement de la commune

3. PROCEDURE D'ATTRIBUTION :

La procédure d'attribution de ces 9 lots assure la transparence et l'équité de la municipalité dans son choix de l'acquéreur.

Dépôt des candidatures :

Le recueil des candidatures se fera via un site internet dédié à Campa Inseme II – Casa di Schinali.

Les candidats devront fournir les pièces suivantes :

Carte d'identité de chacun des candidats (les deux s'il s'agit d'un couple)

Livret de famille (si marié, si enfant(s))

Copie intégrale de l'avis d'imposition N-1

Justificatifs de domicile des années N-1, N-2, N-3 (quittance EDF ou eau, ou copie de la taxe d'habitation : un seul document par année)

En cas d'hébergement par un tiers : attestation sur l'honneur de l'hébergeur accompagnée d'une copie de sa pièce d'identité

Déclaration sur l'honneur attestant de l'absence de propriété à titre de résidence principale, secondaire ou tout autre bien bâti productif de revenus fonciers.

Justificatif de solvabilité à hauteur d'au moins 260 000 € émanant d'une banque ou d'un courtier.

Les critères d'attribution :

La commune souhaite renforcer le parcours résidentiel et permettre à des ménages en location d'accéder à la propriété en proposant des lots à bâtir à des prix abordables, ainsi :

Tout attributaire d'un lot devra avoir la qualité de primo-accédant tel que défini par le code de la Construction et de l'habitation.

Le primo-accédant est la personne physique n'ayant jamais été propriétaire en pleine propriété d'un bien immobilier, quelle qu'en soit l'origine, et qui achète pour la première fois un bien destiné à son propre usage pour son habitation principale. Une personne physique est également considérée comme étant « primo accédant » au sens du présent règlement s'il n'a pas été propriétaire de sa résidence principale durant les deux dernières années précédant la candidature.

Ne sont donc pas considérées comme primo-accédants :

- Les ménages déjà propriétaires d'une résidence secondaire, acquise à titre onéreux ou gratuit.

- Les ménages déjà propriétaires d'un bien immobilier bâti productif se revenus fonciers.
- Les ménages dont la déclaration fiscale (n-1 du prêt) fait apparaître des revenus fonciers résultant de la détention de parts dans une société civile immobilière (SCI) ou tout autre montage générant des revenus fonciers.

L'attribution des lots :

L'attribution des lots sera étudiée par une commission communale.

- Chaque dossier est examiné, dans l'ordre d'arrivée, en vérifiant sa recevabilité en fonction des critères d'attribution. La commission pourra rejeter tout dossier en cas de non-respect de modalités ou de difficultés pour analyser la candidature (absence de pièces, informations erronées...)
- Les lots sont attribués, au fur et à mesure de la réception des dossiers de candidatures complets, sans autre considération que l'ordre d'arrivée.

4. CONDITIONS PARTICULIERES : CLAUSES ANTI-SPECULATIVES ET DE RESIDENCE PRINCIPALE

La commune souhaite que les logements soient commercialisés à un prix de vente accessible aux familles aux revenus modestes et notamment aux familles primo-accédantes sous conditions de ressources (ménages répondants aux critères mis en place par la Collectivité de Corse dans son règlement des aides en faveur du logement et de l'habitat 2021), qui n'arrivent pas à se loger dans la commune.

Il est rappelé que la commune a consenti un effort financier important en proposant ses terrains à un prix compatible avec les conditions de production de logements à prix maîtrisés

Compte tenu de l'intérêt public de cette politique en faveur de l'accession maîtrisée, un dispositif de clauses particulières (Résidence Principale) et anti-spéculatives est intégré au compromis de vente puis reproduit dans les actes de cession / actes de vente aux futurs acquéreurs des logements.

Ces clauses visent à maintenir l'affectation du bien à usage de résidence principale au bénéfice du ménage sous conditions de ressources et prévenir toute revente spéculative des biens acquis avec le bénéfice de la minoration financière consentie par la commune de Lumiu.

➤ Clause de résidence principale :

L'ACQUEREUR s'engage à affecter exclusivement les biens objets des présentes à sa résidence principale pendant un délai minimum de 20 ans à compter de la date d'achèvement des travaux au sens de l'article L.261-12 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Par conséquent, l'ACQUEREUR s'interdit de louer les biens dans le cadre de locations à l'année ou saisonnières. Il pourra, en cas de mutation professionnelle, louer le bien à l'année dans des conditions économiques en correspondance avec le prix d'acquisition du bien.

Tout propriétaire qui tenterait de contrevenir à la présente condition liée à l'interdiction de location sera en outre passible de dommages et intérêts envers la Commune.

Les terrains devront être cédés à des acquéreurs qui s'engageront à utiliser leur propriété à titre de résidence principale.

La clause de résidence principale s'applique sans restriction pour l'ensemble des terrains.

Néanmoins, la commune pourra, après les deux premières années de commercialisation des terrains, envisager de déroger à titre exceptionnel à cette règle de résidence principale, uniquement pour les lots 1, 11, 12, 13, 14, 15, 16 et 17, et après examen du dossier de l'acquéreur en commission communale.

➤ **Clauses anti -spéculatives:**

L'ACQUEREUR s'engage à affecter le bien immobilier acquis à sa résidence principale pendant une période minimale de vingt ans à partir du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

Toute cession intervenant en contravention de cette inaliénabilité sera sanctionnée par la nullité.

Déroptions au principe d'inaliénabilité :

Il pourra y être dérogé dans l'hypothèse où un cas de force majeure surviendrait. Ces cas sont limitativement ci-après énoncés : divorce, séparation, décès, mutation au-delà d'un rayon de 100 km et perte d'emploi.

La revente du bien se fera moyennant le remboursement du prix d'achat de ladite construction, réévalué au jour de l'exercice du droit, en fonction de l'évolution de l'indice national du coût de la construction tel qu'il est trimestriellement publié par l'INSEE.

Il est précisé que l'indice de base pour la révision sera le dernier indice connu au jour de l'exercice du droit. En cas de remplacement de cet indice, le nouvel indice lui sera substitué de plein droit dans les conditions et selon le coefficient de raccordement fixé par l'INSEE.

Le prix de revient ainsi déterminé sera augmenté des frais d'acquisition et du montant des améliorations qui seront évalués au vu des factures produites par l'ACQUEREUR aux présentes ou après expertises à ses frais. De la même façon, il sera diminué des frais nécessaires à la remise en état de l'immeuble qui seront fixés par la même expertise.

L'ACQUEREUR devra, lors de la revente, faire connaître par lettre recommandée avec avis de réception, dûment motivée et accompagnée des justificatifs correspondants, son intention à la Commune de LUMIU.

En outre, la commune se réserve la possibilité d'apprécier, au cas par cas, la situation de l'acquéreur aux présentes.

Tout propriétaire qui tenterait de contrevenir à la présente condition liée à la revente sera en outre passible de dommages et intérêts envers la commune.

Droit de Prémption de la Commune :

La commune de Lumiu consentant un effort financier dans cette opération, souhaite que ses objectifs ne soient pas remis en cause en cas de vente pour cause majeure.

Ainsi, la commune aura, en cas de cession, un droit de prémption moyennant le remboursement du prix d'achat dans les conditions définies précédemment.

La commune de Lumiu disposera d'un délai de deux mois pour faire part au propriétaire de sa décision. Le silence de la commune au terme du délai qui lui est imparti, vaut renonciation à l'exercice de son droit.

En cas d'exercice du droit de prémption, la revente à la commune sera réalisée immédiatement et le prix payé dans les six mois.

Cession à l'issue de la période de 20 ans :

A l'issue d'une période de 20 années entières et consécutives, à compter de la prise de possession du bien, la clause « anti-spéculative » deviendra caduque mais la commune de Lumiu aura toujours un droit de regard dans le cadre des **lois et règlements en vigueur.**

Reproduction dans le compromis de vente et l'acte de cession

L'ACQUEREUR s'engage, en cas de vente anticipée du bien, à faire reproduire dans le compromis de vente et l'acte de cession auprès des accédants, les présentes dispositions dites anti-spéculatives, destinées à préserver la réalisation des objectifs d'intérêt général poursuivis par l'opération d'aménagement.

Contrôle de la mise en œuvre du dispositif

La Commune de LUMIU dispose d'un pouvoir de contrôle à l'encontre des acquéreurs lesquels devront lui communiquer les documents nécessaires à l'exercice de ce contrôle dans un délai d'un mois à compter de la réception d'une demande écrite.

L'ACQUEREUR s'oblige à respecter scrupuleusement les conditions énoncées ci-dessus dont il reconnaît avoir parfaite connaissance, et accepte que ces clauses constituent un engagement déterminant du consentement des parties sans lesquelles elles n'auraient pas contracté.

5. ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR – Acceptation du cahier des charges des constructions

Afin de réaliser une opération de grande qualité architecturale et environnementale, la commune a élaboré un cahier des charges des constructions joint en annexe.

Les prescriptions du cahier des charges sont obligatoires et devront être signées par chaque acquéreur.

Ces prescriptions concernent notamment :

- Qualité du prestataire :

Ne pourront participer à l'opération de construction Campa Inseme II uniquement :

- Un constructeur de maisons individuelles régit par le contrat CMI – loi 1990 justifiant d'une assurance Dommage-Ouvrage et d'une garantie financière ;
- Ou un architecte dûment assuré et disposant d'un contrat de maîtrise d'œuvre précisant une mission complète de conception, réalisation et réception.

Les prestataires devront de même obtenir l'agrément de l'architecte conseil et de la commune pour intervenir sur le lotissement.

- Dispositions architecturales, techniques et paysagères.

Un architecte conseil du lotissement missionné par la commune, veillera au respect des obligations architecturales. Son visa sera prérequis à chaque dépôt de permis, sur chaque PV d'implantation des constructions avant le démarrage des travaux, à chaque demande de conformité (DAACT) ;

6. ENGAGEMENT DE LA COMMUNE

Les lots proposés à la vente sont viabilisés, à savoir pourvus des réseaux d'eau potable et d'eaux usées, ligne de téléphone et d'alimentation électrique. Les branchements définitifs restent à la charge des acquéreurs, ainsi que les différentes taxes afférentes.

SEANCE DU 28 SEPTEMBRE 2023

LISTE DES DELIBERATIONS :

76/2023	Lotissement communal CAMPA INSEME II – CASA DI SCHINALI – Commission communale chargée de l'examen des candidatures et de l'attribution des lots
77/2023	Lotissement communal CAMPA INSEME II – CASA DI SCHINALI – Vote du règlement commercialisation et conditions générales de vente des lots