



Département de l'AIN

Arrondissement de BOURG-EN-BRESSE

Canton de MIRIBEL

Commune de BEYNOST



EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : 24 Septembre 2020

Convocation du : 18 Septembre 2020

Nombre de conseillers :

- En exercice : 27
- Présents : 25
- Votants : 27

L'an deux mille vingt, le vingt-quatre septembre à dix-huit heures trente minutes, les membres composant le Conseil Municipal de BEYNOST, dûment convoqués par le Maire, se sont réunis à la Mairie en séance publique sous la présidence de Madame Caroline TERRIER, Maire.

OBJET : Projet les Bottes : Autorisation donnée à Mme le Maire de signer le règlement de participation avec EDELIS pour « logements abordables » et constitution de la commission.

Présents : Caroline Terrier, Christine Perez, Sergio Mancini, Véronique Cortinavis, Philippe Maillez, Laetitia Protière, Annie Maciocia, Joël Aubernon, Annick Pantel, Didier Girodet, Sylvie Caillet, Bertrand Vermorel, Laurence Rouquette, Elodie BreLOT, Patrick Tholon, Sébastien Renevier, Valérie Berger, Lionel Chevrolat, Franck Longin, Sophie Gaguin, Anne-Sophie Rampon, Anne Le Guyader, Cyril Langelot, Jean-Pierre Cottaz, Nathalie Thimel-Blanchoz,

Directrice Générale des Services : Dorothee CHARLETY

Excusés ayant donné pouvoir :

Gilbert Debard a donné procuration à Joël Aubernon
Jean-Marc Curtet a donné procuration à Christine Perez

Secrétaire de Séance : Sébastien Renevier

Le rapporteur rappelle au Conseil Municipal que la proximité de la Côtière avec la Métropole de Lyon, engendre une pression immobilière forte sur le marché de l'accession à la propriété sur notre territoire, et plus particulièrement à Beynost.

Face à cette situation, la Commune souhaite apporter une réponse aux ménages plus modestes en leur permettant d'acquérir leur résidence principale.

En partenariat avec un opérateur privé, 17 logements abordables sont réalisés sur la Commune par la Société EDELIS au lieu-dit Les Bottes.

« Un logement en accession abordable est un logement vendu à un prix inférieur à celui du marché » et destiné à une population ciblée avec des clauses anti spéculatives de revente.

Dans le cadre de l'OAP « L'Orientation d'Aménagement et de Programmation » secteur n°1 (phase A) de la révision du PLU (Plan Local d'Urbanisme) approuvé le 16 décembre 2019, la Société EDELIS réalise une opération immobilière comprenant 66 logements répartis comme suit :

- 20 logements libres
- 29 logements aidés
- 17 logements abordables

Les 17 logements abordables sont composés de :

- 5 logements de type 2,
- 9 logements de type 3,
- 3 logements de type 4.

Ces 17 logements seront proposés à la vente avec une décote par rapport au prix de vente public. Cette décote sera de 15% du prix du marché.

Les accédants susceptibles d'acquérir à la Société EDELIS l'un des logements correspondant au programme d'accession à prix maîtrisé, devront impérativement répondre aux conditions qui font l'objet du présent règlement. Les candidatures seront traitées en commission mixte composée de Mme le Maire, du promoteur, d'un représentant des services de la Mairie, de l' élu en charge du Centre Communal d'Action Sociale, de deux administrés tirés au sort sur la liste électorale et d'un membre du conseil municipal.

Il est demandé au Conseil Municipal d'autoriser Mme le Maire à :

- Entériner le règlement de participation tel que joint à la présente délibération,
- Mettre en place la commission prévue dans le règlement.

Le Conseil Municipal, entendu l'exposé du Rapporteur,

VU l'orientation d'aménagement et de Programmation Secteur n°1 Les Bottes phase A approuvé par le Plan Local d'Urbanisme en date du 16.12.2019,

VU l'arrêté favorable n°00104319A0034 autorisé en date du 27 février 2020 à la société EDELIS concernant la construction d'un ensemble immobilier d'habitation collective et groupée de 66 logements,

VU le règlement de participation joint à la présente délibération,

A l'UNANIMITE,

AUTORISE Mme le Maire à signer le règlement de participation avec la société EDELIS selon le projet joint à la présente délibération,

AUTORISE Mme le Maire à effectuer et à signer tous les documents et actes inhérents à ce dossier.

INSTALLE les membres de la commission :

- Maire de Beynost : Caroline TERRIER
- Société EDELIS
- Représentant des services de la mairie : Directrice Générale des Services
- Elue en charge du Centre Communal d'Action Sociale : Mme CORTNOVIS
Véronique,
- Membre du conseil municipal : Mme Anne-Sophie RAMPON

DIT qu'un tirage au sort est effectué afin de désigner les administrés.

Pour extrait certifié conforme les jours, mois et an que dessus.

 Le Maire,
Caroline Terrier
Caroline TERRIER
(AIN)

RÈGLEMENT DE PARTICIPATION :

Logements abordables

Commune de Beynost (01)

Société EDELIS

PREAMBULE :

La proximité avec la Métropole de Lyon engendre une pression immobilière forte sur le marché de l'accession du territoire. Cette dernière se traduit par l'exclusion d'une frange de sa population.

La ville a souhaité apporter une solution face aux difficultés d'accession à la propriété de sa population, en réalisant un partenariat avec un opérateur privé, visant à créer les leviers favorisant le parcours résidentiel de ses habitants.

Parmi le panel d'outils mise à sa disposition, la ville a choisi d'offrir au plus grands nombre, l'accès à la propriété. Pour ce faire, elle a identifié le site du chemin des Bottes pour développer du logement dit abordable.

Un logement abordable est à destination d'une population ciblée en concertation avec la Ville, à prix maîtrisé avec clauses anti spéculative de revente. Il ne doit pas être confondu avec le logement social.

L'objet du présent règlement est de définir les critères et les modalités d'attribution de ces logements.

REGLEMENT DE PARTICIPATION

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et de programmation (OAP) ainsi que de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de BEYNOST (AIN), la Société dénommée EDELIS, Société par Actions Simplifiée dont le siège est à BALMA (Haute Garonne), 33-43, Avenue Georges Pompidou, souhaite réaliser une opération de promotion immobilière sur le tènement, lieux dit les Bottes cadastrées section AL 231 – 232 – 233 – 253 – 584 – 586 – 587 – 614 – 616 – 618 – 520 – 622 et 623, comprenant 66 logements répartis comme suit :

- 20 logements libres
- 29 logements locatifs aidés
- 17 logements abordables

Les 17 logements abordables seront composés de :

- 5 logements de type 2,
- 9 logements de types 3,
- 3 logements de types 4,

Ces 17 logements seront proposés à la vente avec une décote par rapport au prix de vente public. Cette décote sera de 15% du prix du marché

Pour ce faire, les accédants susceptibles de se voir vendre par la Société dénommée EDELIS ou toute société se substituant à cette dernière, les logements correspondant au programme d'accession à prix maîtrisé devront impérativement répondre aux conditions ci-après présentées.

Ce règlement fera l'objet d'un dépôt auprès de l'étude notariale SCP Philippe EYMARD, Aymeric DEPONT et Carine CHARMETTON, Notaires Associés Me Christel GEORGE-FRAIOLI, Notaire, 647 Grande Rue BP 269 01702 MIRIBEL CEDEX

1- CRITERES ET PIECES JUSTIFICATIVES EXIGEES

A : CONDITIONS GÉOGRAPHIQUES :

Période 1 : tour 1 et tour 2 :

A.a - Résider ou avoir résidé au sein de la Communauté de Communes Miribel Plateau (CCMP - AIN) pendant au moins deux ans continus au cours des six dernières années : les candidats devront fournir les avis des taxes d'habitation des quatre années ainsi que les factures EDF/ EAU/ Téléphone fixe de ces années.

Pour ceux quittant ou ayant quitté le domicile familial situé au sein de la CCMP, une attestation sur l'honneur émanant du père et/ou de la mère hébergeant ainsi que les avis de taxe foncière ou le bail avec les quittances de loyer de ces derniers justifiant leur résidence à la CCMP.

Une priorité sera donnée aux résidents de la ville de Beynost répondant aux critères ci-dessus.

OU

A.b - Être salarié depuis deux ans d'une entreprise, d'une association ou d'une collectivité implantée sur la Communauté de Communes : les candidats devront fournir une attestation de l'employeur confirmant les deux années.

Une priorité sera donnée aux actifs du territoire de Beynost, répondant aux critères ci-dessus

En cas de pluralité d'acquéreurs d'un même foyer, une seule personne devra satisfaire à l'un des critères de sélection visé ci-dessus.

ET

B : CONDITION DE RESSOURCES :

B.1.- Avoir des ressources entrant dans les conditions des critères du PTZ (prêt à taux zéro) actualisées au 1^{er} janvier 2020 Zone B1: justificatif de l'avis d'imposition sur les deux dernières années.

B.2.- Être primo-accédant

Le demandeur ne doit jamais avoir été propriétaire de sa résidence principale

Toutefois, cette condition ne s'applique pas :

- si l'emprunteur détient le seul usufruit ou la seule nue-propriété d'une résidence.
- ou si l'emprunteur ou l'un des occupants est en situation de handicap. Il doit avoir une *carte mobilité inclusion* portant la mention *invalidité* ou d'une *carte d'invalidité* de 2^e ou 3^e catégorie (incapacité absolue de travailler) ou percevoir l'allocation aux adultes handicapés (AAH) ou percevoir l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH)
- ou si le logement de l'emprunteur a été rendu définitivement inhabitable par une catastrophe naturelle ou technologique. La demande de prêt doit être alors réalisée dans les 2 ans suivant la publication de l'arrêté constatant le sinistre.

Les candidats devront fournir :

- Pour les locataires : le bail et les quittances de loyer des deux dernières années.
- Tous les candidats devront fournir une copie de leur pièces d'identité ainsi qu'une attestation sur l'honneur qu'ils ne sont pas propriétaires de leur résidence principale et qu'ils ne l'ont pas été au cours des deux dernières années.

La fourniture de copies des documents demandés sera admise pour la lecture des dossiers de candidature. La présentation des documents originaux sera exigée en cas de candidature retenue.

L'ensemble des pièces fournies fera l'objet d'une vérification scrupuleuse et la société EDELIS se réserve le droit d'entamer des poursuites judiciaires en cas de fausses déclarations ou de fourniture de documents falsifiés.

La date de référence retenue pour l'ensemble des critères est le 1^{er} jour de chaque période.

2- PROCEDURE

Les candidats intéressés devront préparer un dossier de candidature comprenant :

- ⇒ La fiche de candidature ci-jointe,
- Les pièces justificatives énumérées en fonction de leur statut,

L'ensemble du dossier devra être envoyé sous la forme d'un courrier recommandé avec accusé de réception (la date de première présentation faisant foi) entre :

Période : Tour 1 : entre le 24 septembre 2020 à 18h01 et le 24 octobre 2020 18h
 Tour 2 : entre le 24 octobre 2020 à 18h01 et le 24 décembre 2020 18h

à l'adresse suivante :

SCP Philippe EYMARD, Aymeric DEPONT et Carine CHARMETTON, Notaires Associés Me Christel GEORGE-FRAIOLI, Notaire, 647 Grande Rue BP 269 01702 MIRIBEL CEDEX candidatures logements abordables SERENITY/BEYNOST avec les coordonnées du candidat.

Les courriers seront ouverts :

- ⇒ Tour 1 : à partir du 24 octobre 2020 la commission vérifiera l'éligibilité de la candidature pour tirage au sort immédiat réalisé par huissier de justice en cas de pluralité de dossier sur un même lot.
- ⇒ Période 2 : Tour 2 : à partir du 24 décembre 2020 la commission vérifiera l'éligibilité de la candidature pour tirage au sort immédiat réalisé par huissier de justice en cas de pluralité de dossier sur un même lot.

Une commission mixte composée de Madame le Maire, du promoteur, d'un représentant des services de la Mairie, de l' élu en charge du Centre Communal d'Action Social, de deux administrés tirés au sort sur liste électorale et d'un membre du Conseil Municipal, sera chargée d'écarter les dossiers incomplets ou non conformes. La commission se réserve le droit en cas d'accord à la majorité qualifiée d'octroyer un délai supplémentaire de 8 jours pour le dépôt de pièces complémentaires.

Les lauréats seront ensuite contactés et reçus par le promoteur en l'étude SCP Philippe EYMARD, Aymeric DEPONT et Carine CHARMETTON, Notaires Associés Me Christel

GEORGE-FRAIOLI, Notaire, 647 Grande Rue BP 269 01702 MIRIBEL pour signer un contrat de réservation soumis au délai de réflexion de 7 jours.

Une fois le délai de rétractation expiré et en l'absence de désistement, la réservation sera définitivement arrêtée. Les réservataires disposeront d'un délai de 3 mois à compter de la date de réservation pour obtenir leur financement définitif (l'offre de prêt devra être valable pendant un délai de trois mois reconductibles de deux mois) à défaut, le contrat de réservation sera de facto caduc et le logement sera remis à la vente par le Promoteur.

En cas de désistement, ou à défaut d'obtention, dans les délais convenus, d'un financement conforme, de nouveaux candidats seront appelés selon l'ordre du classement du tirage au sort des dossiers en cas de pluralité de dossier sur ledit lot.

La procédure telle que ci-dessus décrite destinée à la cession d'appartement à prix minorée au bénéfice de primo-accédant n'aura lieu que pendant une durée décomptée à partir du lancement du premier tour.

Dans le cas de celui ou ceux des 17 appartements qui n'aurai(ent-t) pas été commercialisé(s) (acté) avant la date d'échéance fixée dans le cadre de la procédure ci-dessus décrite, et l'existence de dossiers exclus, l'ouverture d'une nouvelle période, faisant l'objet d'un avenant, concernant les critères de sélections au regard des dossiers exclus (sauf critère financés) sera élaboré conjointement entre la ville et l'opérateur pour une durée similaire.

Les membres élus du conseil municipal de BEYNOST ne seront pas autorisés à se porter candidats.

3- ENGAGEMENTS DES ACQUEREURS

En contrepartie, ceux-ci seront tenus de s'engager :

- ☐ A prendre l'engagement, pour lui-même et ses ayants cause ou ayants droit, pendant une durée de SEPT (7) ans à maintenir le bien à l'usage de résidence principale. Un contrôle des obligations pourra être fait à tout moment par le gestionnaire de la copropriété.
L'engagement, étant pris pour lui-même et ses ayants cause ou ayants droits, pendant ladite durée.
La location sera interdite, sauf en cas de mutation professionnelle, perte involontaire d'emploi, reprise d'emplois, RSA, évolution de la situation familiale
- ☐ A prendre l'engagement, pour lui-même et ses ayants cause ou ayants droit, pendant une durée de SEPT (7) ans à compter de la régularisation de l'acte de vente emportant transfert de propriété à son profit, en cas d'aliénation y compris par adjudication de respecter un plafonnement du prix de revente qui sera déterminé par le prix d'achat initial augmenté des frais d'acte et des coûts d'aménagements postérieurs, le tout indexé sur l'indice INSEE du coût de la Construction ou de tout indice appelé à le remplacer.
- ☐ A respecter le pacte de préférence en faisant connaître au gestionnaire de la copropriété, l'identité de l'ACQUEREUR éventuel, le prix calculé comme rappelé ci-dessus, les modalités de paiement et les conditions de la vente.

- 2- A s'obliger et obliger ses ayants cause ou ayants droit à donner la préférence à la Commune de BEYNOST sur tout autre candidat acquéreur qui pourra se substituer toute personne physique répondant aux conditions rappelées ci- dessus.

Fait à BEYNOST, le

LE MAIRE

Société EDELIS

C. TERRIER

Tableau des habitants de Beynost tirés au sort
lors du Conseil Municipal du 24 septembre 2020
pour participer à la Commission "Logements Abordables"

NOM Prénom	Adresse
GUEZENNEC Jean-Charles	21 b impasse des André
ANTOINE Didier	34 Chemin du Coteau
LUQUET Patrick	150 Avenue du Mont
GIRARD Michel	135 Chemin de Grange Debout
BANCEL Catherine	Chemin de la Sereine
QUILLIEN Vincent	55 Allée de la Tour

Document en complément de la délibération n° 06-2020/49 du 24 septembre 2020 :

"Projet les Bottes : Autorisation donnée à Mme le Maire de signer le règlement de participation avec EDELIS pour « logements abordables » et constitution de la commission"

Les candidatures seront traitées en commission mixte composée de Mme le Maire, du promoteur, d'un représentant des services de la Mairie, de l'élue en charge du Centre d'Action Sociale, de deux administrés tirés au sort sur la liste électorale et d'un membre du conseil municipal

"Un tirage au sort est effectué en séance du conseil municipal afin de désigner les administrés"



Le Maire,

Caroline Terrier
Caroline TERRIER