

RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOTS

Conditions relatives à la vente

En date 6 juillet 2026

Lotissement de la Pépinière 2 - Tranche n °1

Préambule

La Ville des Herbiers mène une politique d'urbanisme volontariste et équilibrée, visant à assurer une intégration qualitative des opérations immobilières dans le tissu urbain existant, en particulier dans le cadre des projets de densification de l'habitat. Cette démarche s'inscrit dans une volonté de maîtrise du développement urbain, de préservation du cadre de vie et de cohérence avec les orientations du PLUiH du Pays des Herbiers.

Parallèlement, la commune souhaite favoriser la production de logements accessibles financièrement, afin de permettre l'accession à la propriété et notamment des jeunes ménages du territoire. Elle poursuit également un objectif de diversification de l'offre résidentielle, incluant la création de logements locatifs sociaux, afin de répondre aux besoins identifiés de sa population et de garantir un parcours résidentiel équilibré à l'échelle communale.

Par décret n° 2023-325 du 28 avril 2023, l'État a classé la Ville des Herbiers en zone tendue (zone B1), reconnaissant ainsi l'existence d'une tension significative sur le marché du logement. Cette tension se caractérise notamment par un niveau élevé des loyers et des prix d'acquisition des logements, traduisant un déséquilibre structurel entre l'offre et la demande de logements destinés à une occupation à l'année.

Consciente de ces enjeux, la municipalité entend mettre en œuvre une politique foncière et résidentielle proactive, visant à faciliter l'accession à la propriété à prix maîtrisé. Cette orientation s'adresse en priorité à des ménages souhaitant établir leur résidence principale sur la commune, en cohérence avec la composition de leur foyer et leur projet de vie, notamment familial. Cette politique contribue directement au maintien d'une population permanente, au renouvellement générationnel et au dynamisme social et économique du territoire communal.

Dans ce contexte, le projet de lotissement communal dénommé « La Pépinière 2 » constitue un outil opérationnel au service de ces objectifs.

1. Objet

Le présent règlement a pour objet de définir les modalités d'attribution des lots à bâtir commercialisés par la Ville des Herbiers dans le cadre de l'opération d'aménagement « La Pépinière 2 » – tranche n°1, ainsi que les conditions de cession applicables aux acquéreurs.

Il précise notamment :

- les conditions de recevabilité des candidatures,
- les modalités de dépôt des dossiers,
- les critères d'attribution des lots abordables et maîtrisés,
- les engagements des acquéreurs,
- les conditions de cession et de revente,
- les obligations particulières attachées aux lots maîtrisés et abordables.

2. Description du projet de vente des lots

2.1. Cadre réglementaire

La Ville des Herbiers commercialise des lots à bâtir libres de constructeurs au sein du lotissement communal de « La Pépinière 2 », réalisé conformément au permis d'aménager n° PA 085 109 25 0004, délivré le 4 décembre 2025.

Le dossier complet du permis d'aménager est consultable au service urbanisme, situé au 1er étage de l'Hôtel des Communes. Il a également été présenté à la population dans le cadre d'une Participation Par Voie Électronique (PPVE) organisée du 3 novembre 2025 au 3 décembre 2025.

Le projet porte sur l'aménagement d'un lotissement communal en deux ou trois tranches, pour une surface de plancher maximale de 19 920 m² et 3,4 hectares de surface cessible.

Le lotissement comprendra dans sa totalité un minimum de 162 logements, répartis comme suit :

- 55 lots libres à bâtir,
- de 7 à 9 logements en accession sociale (type PSLA),
- 2 îlots de logements intermédiaires ou collectifs privés pour un total minimum de 50 logements,
- 2 îlots de logements intermédiaires ou collectifs sociaux pour un total minimum de 42 logements,
- 2 macro-lots (divisibles) de 3 logements individuels chacun, soit un total minimum de 6 logements.

Ces aménagements concernent initialement les parcelles cadastrales section C, numéros 4146 p, 4148 p, 5027 p, 5043 p et 5237 p, pour une emprise globale de 5,08 hectares au niveau du périmètre opérationnel.

Le présent règlement a été adopté par délibération du Conseil Municipal en date du 6 juillet 2026 et constitue le règlement d'attribution des lots pour **la première tranche du lotissement**.

Elle comprend un nombre minimum de 70 logements, répartis de la manière suivante:

- 36 lots individuels (dont 7 PSLA et 29 lots libres de constructeur),
- 2 macro-lots (divisibles) de 3 logements chacun,
- 1 îlot collectif comprenant un minimum de 26 logements.

Dans le cadre des 29 lots libres de constructeur, la Ville des Herbiers a souhaité intervenir directement sur l'offre foncière en proposant, dans le cadre de cette opération d'aménagement, une double approche :

- Des terrains à prix coûtant, dits « maîtrisés », correspondant au coût réel supporté par la collectivité (foncier, études, viabilisation),
- Des terrains subventionnés, dits « abordables », attribués selon les critères détaillés dans le présent règlement et soumis à des conditions particulières supplémentaires.

Pour les macro-lots (divisibles) de trois logements chacun, l'îlot collectif ainsi que les sept logements PSLA, la collectivité se réserve le droit de procéder à des consultations d'opérateurs afin d'engager, le cas échéant, des démarches de cession de gré à gré.

Cette initiative vise à contenir l'augmentation des prix, à limiter les phénomènes de spéculation immobilière et à favoriser l'accession à la propriété dans une logique de parcours résidentiel équilibré.

Ainsi, le présent règlement a pour objet de définir les principes généraux du projet communal, de préciser les modalités et critères d'attribution des lots à bâtir, et de fixer les conditions relatives à leur cession, dans un souci d'équité, de transparence et de conformité aux objectifs d'intérêt général poursuivis par la collectivité.

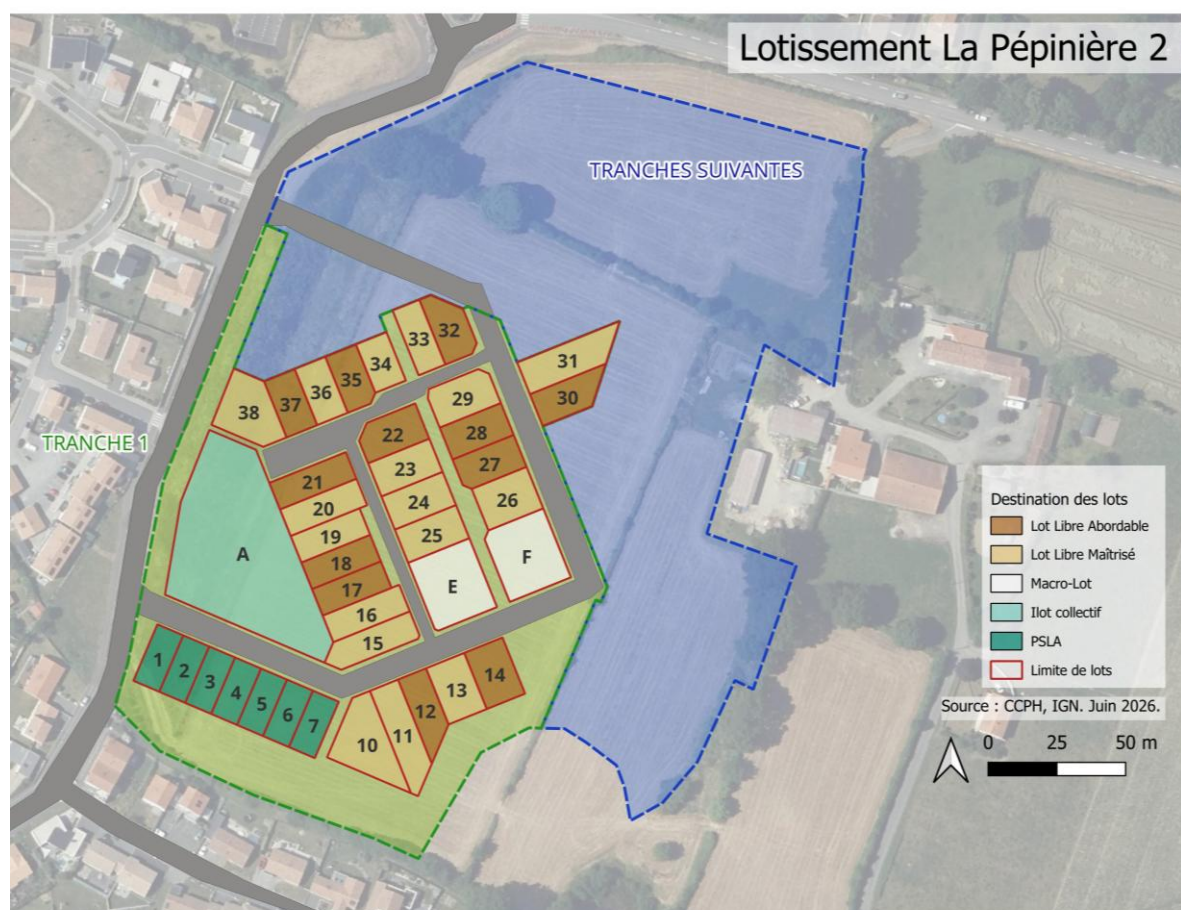
2.2. Prix de Vente

Les prix de vente des lots à bâtir pour la tranche n°1 ont été arrêtés par délibération du Conseil Municipal pour les libres en date du 6 juillet 2026.

Numéro du lot	Destination	Surface cessible	Surface maximale plancher	Prix TTC
1	PSLA	229	130	*
2	PSLA	229	130	*
3	PSLA	229	130	*
4	PSLA	229	130	*
5	PSLA	229	130	*
6	PSLA	229	130	*
7	PSLA	229	130	*
10	LOT LIBRE MAÎTRISÉ	556	190	83 400 €
11	LOT LIBRE MAÎTRISÉ	513	190	76 950 €
12	LOT LIBRE ABORDABLE	313	190	37 560 €
13	LOT LIBRE MAÎTRISÉ	264	190	39 600 €
14	LOT LIBRE ABORDABLE	264	190	31 680 €
15	LOT LIBRE MAÎTRISÉ	344	190	51 600 €
16	LOT LIBRE MAÎTRISÉ	312	190	46 800 €
17	LOT LIBRE ABORDABLE	281	190	33 720 €
18	LOT LIBRE ABORDABLE	281	190	33 720 €
19	LOT LIBRE MAÎTRISÉ	281	190	42 150 €
20	LOT LIBRE MAÎTRISÉ	312	190	46 800 €
21	LOT LIBRE ABORDABLE	312	190	37 440 €
22	LOT LIBRE ABORDABLE	319	190	38 280 €
23	LOT LIBRE MAÎTRISÉ	312	190	46 800 €
24	LOT LIBRE MAÎTRISÉ	312	190	46 800 €
25	LOT LIBRE MAÎTRISÉ	312	190	46 800 €
26	LOT LIBRE MAÎTRISÉ	350	190	52 500 €
27	LOT LIBRE ABORDABLE	297	190	35 640 €
28	LOT LIBRE ABORDABLE	300	190	36 000 €

29	LOT LIBRE MAÎTRISÉ	341	190	51 150 €
30	LOT LIBRE ABORDABLE	307	190	36 840 €
31	LOT LIBRE MAÎTRISÉ	438	190	65 700 €
32	LOT LIBRE ABORDABLE	299	190	35 880 €
33	LOT LIBRE MAÎTRISÉ	267	190	40 050 €
34	LOT LIBRE MAÎTRISÉ	228	190	34 200 €
35	LOT LIBRE ABORDABLE	260	190	31 200 €
36	LOT LIBRE MAÎTRISÉ	264	190	39 600 €
37	LOT LIBRE ABORDABLE	264	190	31 680 €
38	LOT LIBRE MAÎTRISÉ	458	190	68 700 €
A	ÎLOT	2824	2500	*
E	MACRO-LOT	648	400	93 960 €
F	MACRO-LOT	645	400	93 525 €

*La vente des lots PSLA et de l'îlot A sera examinée lors d'une délibération municipale ultérieure.



Ces prix comprennent :

- le bornage de la parcelle et l'établissement du plan de vente,
- les branchements en limite de propriété, incluant :
 - eau potable,
 - eaux pluviales,
 - eaux usées,
 - électricité,
 - télécommunications et fibre optique
- La mission géotechnique de type G1 pour les études préalables.

Ces prix ne comprennent pas :

- le raccordement des réseaux depuis la limite de propriété jusqu'à la construction,
- les abonnements aux différents réseaux (eau, électricité, télécom, etc.),
- les frais d'actes notariés,
- la Taxe d'Aménagement (TA) et la Taxe d'Archéologie Préventive, liées au permis de construire,
- la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC),
- la quote-part des frais de dépôt de pièces du lotissement, correspondant à la part proportionnelle des frais administratifs et techniques liés à la création et à l'instruction du lotissement (instruction du permis d'aménager, études techniques, dépôt de pièces, etc.),
- La mission géotechnique de type G2 pour l'étude de conception,
- toute autre participation ou taxe rendue exigible par la réglementation en vigueur.

Pour information, au 1er juillet 2026, les taux de la taxe d'aménagement s'élèvent à :

- 2 % pour la part communale
- 1,5 % pour la part départementale

Le taux de la Redevance d'archéologie préventive (RAP) est fixé à 0,40 %.

3. Règlement d'attribution des lots libres individuels

3.1. Publicité de la procédure d'attribution et retrait du dossier de candidature

La commercialisation de ces lots sera annoncée à la population par la diffusion d'un article dédié dans les supports d'information municipaux, par des affichages sur les panneaux de communication institutionnelle, dans la presse locale et sur le site Internet de la Ville des Herbiers.

Le dossier de candidature et le présent règlement d'attribution sont communiqués à toute personne en faisant la demande écrite, à compter du 17 août 2026, auprès du :

- Service Projets-Urbains de la Ville des Herbiers
6 rue du Tourniquet - CS 40209
85502 LES HERBIERS-Cedex
- ou par courriel à l'adresse électronique suivante : projets-urbains@lesherbiers.fr

Ils sont également téléchargeables sur le site internet de la Ville des Herbiers et disponibles à l'accueil du service urbanisme selon les horaires d'ouverture au public.

Afin de garantir une information préalable complète et de permettre aux candidats d'engager, en amont, leurs premières analyses de montage opérationnel, notamment en vue de l'obtention d'une attestation bancaire de principe, la Ville porte à leur connaissance les prix de cession des lots avant l'ouverture officielle de la période de dépôt des candidatures.

3.2. Principes généraux de recevabilité

Sont recevables les candidatures émanant de personnes physiques majeures agissant pour leur compte propre et souhaitant acquérir un lot en vue d'y édifier et d'occuper leur résidence principale.

- Un même foyer ne peut déposer **qu'un seul dossier de candidature** à la fois, tout en ayant la possibilité de se positionner sur plusieurs lots en accession abordable et/ou maîtrisée.
- Un même ménage ne peut se voir attribuer **qu'un seul lot individuel** au sein de l'opération.
- Les candidatures présentées à titre professionnel, spéculatif ou en vue d'une revente immédiate sont irrecevables.
- Le candidat doit justifier d'une capacité de financement suffisante au regard du projet présenté. À cet effet, une **vérification de la solvabilité** du ménage devra être réalisée **auprès de l'ADILE de Vendée** dans le cadre d'un rendez-vous personnalisé.
- Le candidat doit s'engager **à respecter le règlement du lotissement, le présent règlement d'attribution et l'ensemble des stipulations qui seront reprises dans l'acte de vente.**

3.3. Dépôt unique des candidatures

3.3.1. Délai

Le dépôt des dossiers est organisé, dans un premier temps, en une seule phase unique, ouverte du 14 septembre 2026 à 9h00 au 30 septembre 2026 à 17h30 inclus.

Cette phase concerne l'ensemble des lots individuels proposés à la vente, qu'il s'agisse des lots dits « abordables » ou des lots dits « maîtrisés ».

Le candidat précise dans son dossier s'il souhaite candidater pour des lots abordables, des lots maîtrisés ou pour les deux catégories.

3.3.2. Modalités des dépôts de candidature

Chaque candidat ne peut déposer qu'un seul dossier de candidature.

Dans ce dossier, il peut formuler au maximum :

- 3 vœux portant sur des lots abordables, classés par ordre de priorité,
- 3 vœux portant sur des lots maîtrisés, classés par ordre de priorité.

Le candidat peut donc candidater pour l'une seule des catégories ou pour les deux simultanément.

En tout état de cause, un seul lot pourra être attribué par ménage.

Les dossiers doivent être déposés exclusivement en main propre auprès du service des projets urbains de l'Hôtel des Communes, aux horaires d'ouverture au public, du 14 septembre 2026 au 30 septembre 2026 inclus.

Aucune candidature adressée par voie postale ou électronique ne sera recevable. Le dépôt donne lieu à la remise d'un accusé de réception mentionnant la date et l'heure exactes de dépôt. Cet accusé fait foi pour l'enregistrement du dossier. Aucun récépissé n'est délivré en cas de dossier incomplet.

Le dossier doit être transmis en une seule fois. Tout dossier incomplet est déclaré irrecevable et ne peut faire l'objet d'aucune régularisation ultérieure. La commune peut toutefois solliciter des pièces complémentaires strictement nécessaires à l'instruction du dossier.

Le dossier doit comprendre, à minima :

- le formulaire « Candidature d'acquisition » complété,
- l'engagement de respecter le règlement du lotissement,
- l'engagement de respecter le présent règlement d'attribution, incluant les clauses anti-spéculatives pour les lots abordables et l'attestation de véracité des informations transmises,
- La copie des deux derniers avis d'imposition ou de non-imposition,
- La copie du dernier bulletin de salaire en votre possession,
- Copie du livret de famille,
- Copie du bail ou justificatif d'hébergement,
- Attestation sur l'honneur certifiant l'absence de propriété dans les deux dernières années,
- l'ensemble des pièces et documents demandés dans le formulaire « Candidature d'acquisition ».

Les informations recueillies dans le cadre de cette procédure, constituant des données à caractère personnel, font l'objet d'un traitement informatisé destiné exclusivement à l'instruction et à l'attribution des lots du lotissement communal de « La Pépinière 2 ». Ce traitement est mis en œuvre

conformément au Règlement Général sur la Protection des Données et à la loi n° 2018-493 du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles.

Les données sont conservées pendant toute la durée de la procédure d'attribution et jusqu'à l'expiration des délais de recours contentieux. Elles sont supprimées à l'issue de ces délais, conformément à la réglementation en vigueur.

Les personnes concernées disposent d'un droit d'accès, de rectification et d'effacement de leurs données, ainsi que du droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL.

À l'issue de la période de candidature, si des lots demeurent disponibles, ils seront attribués par ordre d'enregistrement des dossiers déposés, directement auprès du service « Projets Urbains ». La collectivité se réserve, le cas échéant, le droit de lancer une nouvelle campagne de candidature et de communication afin de pourvoir les lots encore disponibles.

3.4. Instruction des candidatures

3.4.1. Modalité d'attribution des lots

Afin de répondre aux objectifs communaux précités, la Ville des Herbiers a institué un dispositif de sélection et de pondération destiné à établir un ordre de priorité entre les candidats, au moyen d'un classement par points applicable aux lots dits « abordables » et aux lots dits « maîtrisés ».

En cas d'égalité de points, la candidature retenue sera celle dont les demandeurs présentent le revenu fiscal de référence le plus faible. En cas de nouvelle égalité, la priorité sera accordée au foyer comprenant le plus grand nombre de mineurs. En cas de persistance de l'égalité, il sera procédé à un tirage au sort en commission d'attribution.

Les candidats non retenus seront inscrits sur une liste d'attente établie par ordre décroissant du nombre de points obtenus. Cette liste pourra être utilisée, en cas de désistement ou de vacance d'un lot, afin de procéder à l'attribution des lots restant disponibles.

3.4.2. Instruction administrative par l'ADILE de la Vendée

L'instruction des dossiers sera assurée par le service administratif compétent, en l'occurrence l'ADILE de la Vendée.

Cette dernière :

- analyse l'ensemble des candidatures,
- propose un classement des candidats selon le nombre de points obtenus,
- reçoit les ménages candidats lors d'un rendez-vous personnalisé afin de vérifier l'éligibilité aux critères définis par les élus ainsi que leur capacité financière à acquérir une parcelle de terrain à bâtir et le projet de construction.

L'accompagnement assuré par l'ADILE a notamment pour objet de sécuriser l'accession à la propriété par l'examen de la solvabilité du ménage.

Ce rendez-vous sera organisé sur des plages horaires définies au sein de l'Hôtel des communes du Pays des Herbiers et, à défaut, au siège de l'ADILE à la Roche-sur-Yon.

Cette organisation garantit une instruction transparente, équitable et conforme aux objectifs d'intérêt général poursuivis par la collectivité, tout en offrant aux candidats un accompagnement adapté à leur projet.

Synthèse des étapes :

1	Retrait du dossier de candidature papier ou numérique
	Disponible à partir du 17 Août 2026
2	Dépôt du dossier de candidature complet en mairie
	Du 14 septembre 2026 au 30 septembre 2026
3	Instruction des candidatures et vérification de la solvabilité (ADILE)
4	Communication individualisée des lots proposés et sollicitation de la validation formelle du candidat (pré-attribution conditionnelle).
5	Validation des candidats retenus en Conseil Municipal
6	Notification des résultats aux candidats
7	Promesse de vente et obtention du permis de construire (Le PC est instruit après la promesse, et son obtention constitue une condition suspensive).
8	Signature de l'acte authentique (Après obtention du PC et levée des conditions).

3.4.3. Conditions d'occupation

La Ville des Herbiers souhaite favoriser l'accession à la propriété pour des résidences principales occupées à l'année, afin de soutenir la vie permanente sur le territoire communal. Seules les personnes physiques souhaitant construire leur résidence principale et s'établir à l'année seront éligibles à l'acquisition d'un lot.

Ainsi, pour l'ensemble des lots libres dits « abordables » ou « maîtrisés », l'acquéreur s'engage à occuper personnellement le logement, pour lui-même, ses ayants-droits et ayants-cause, à usage exclusif de résidence principale, et ce pour une durée minimale de six ans à compter de la signature de l'acte authentique d'acquisition du terrain.

Toutefois, seront autorisés sous réserve d'acceptation préalable du maire, l'implantation exclusive ou partielle d'une activité libérale, ou artisanale dans les volumes analogues à ceux de l'habitat, sous réserve :

- de ne pas créer de gêne ou de risque pour le voisinage,
- de prévoir le stationnement correspondant aux besoins, en dehors des espaces communs,
- de ne comporter aucune publicité autre que celle se rapportant directement sur place à l'indication de l'activité propre de ce lot (taille de l'enseigne limitée à 0,6 m²),
- de veiller à ce que le fonctionnement soit en harmonie avec la vie du lotissement d'habitation.

Comme indiqué précédemment, les candidatures présentées par des professionnels ne seront pas recevables, sauf pour les lots collectifs/intermédiaire et les deux macro-lots (divisibles) de trois logements individuels chacun. L'acquéreur doit être un couple marié, pacsé ou en concubinage, ou une personne seule. Une même personne ne pourra acquérir plus d'un lot destiné à la construction d'un pavillon individuel.

IMPORTANT : Il est précisé qu'une demande initiée par une personne seule doit être accompagnée d'un accord de principe bancaire au nom de cette seule personne, qui sera également la seule signataire de l'acte d'acquisition. Dans le cas d'une demande conjointe de deux personnes, l'accord de principe bancaire devra être établi aux deux noms et l'acte d'acquisition devra être signé par les deux parties.

Toute déclaration vous engage. Toute fausse déclaration ou usage de faux est puni par la loi et sera susceptible de ne pas faire aboutir la vente même si votre candidature est sélectionnée.

3.4.4. Critères de sélection des candidatures

Les lots « abordables » : 120€/m² TTC

Afin d'atteindre ces objectifs, la Ville des Herbiers a décidé de commercialiser, au sein du lotissement, une partie des terrains sous la forme de lots dits « abordables », attribués sur la base de critères objectifs, transparents et non discriminatoires, permettant de prioriser les ménages répondant le mieux aux finalités poursuivies.

Les critères d'attribution retenus sont les suivants :

- **les conditions de ressources**, appréciée au regard des plafonds du Prêt à Taux Zéro (PTZ), afin de soutenir prioritairement les ménages dont les capacités financières rendent l'accès au marché libre plus difficile, la notation associée à ce critère, sur 25 points maximum, est établie à partir du revenu fiscal de référence du ménage, selon une formule progressive permettant une perte de points uniquement au-delà du plafond PTZ, jusqu'à une note nulle à +50 % de ce plafond,

Plafond de ressources pour bénéficier du prêt à taux zéro (PTZ)

Nombre de personnes occupant le logement	Zone B1
1	34 500 €
2	51 750 €
3	62 100 €
4	72 450 €
5	82 800 €
6	93 150 €
7	103 500 €
À partir de 8	113 850 €

Source : article D31-10-3-1 du code la construction

(Tableau indicatif sous réserve d'évolution de la législation en vigueur)

Le revenu fiscal de référence se trouve en première page de l'avis d'imposition :

The image shows a French tax notice (avis d'imposition) for the year 2020. The document is from the 'DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES' and 'CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES'. It contains personal information, tax details, and a summary of income and taxes. A red circle highlights the 'Revenu fiscal de référence' (31 400) and the 'Nombre de parts' (2,50).

Pièce justificative acceptée : La copie des fiches d'imposition sur la base du revenu fiscal de référence n-1 et n-2 en euro.

- **la condition de primo-accession**, sur 20 points, le candidat devant répondre à la définition de primo-acquéreur au sens du PTZ, c'est-à-dire ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années précédant la demande,

Pièces justificatives : la déclaration sur l'honneur de primo-accession fournie avec le dossier PTZ, le/les contrat(s) de bail des deux dernières années, le justificatif de la dernière quittance de loyer et les quittances par semestre des deux années précédentes, la preuve que les logements correspondants aux documents précédents étaient effectivement votre résidence principale : deux documents parmi les suivants (avis d'impôt sur le revenu, taxe d'habitation, attestation d'assurance habitation, facture d'électricité, de gaz ou de téléphone fixe, carte d'électeur ou permis de conduire).

Si vous êtes hébergé par vos parents :

- Vos parents doivent rédiger une attestation sur l'honneur déclarant vous avoir hébergé. Vous devez également fournir un justificatif de la non-propriété de la résidence principale des parents
- S'ils sont locataires, ce peut être un contrat de location ou les dernières quittances de loyer. S'ils sont propriétaires, ce peut être un avis de taxe foncière.

Si vous êtes hébergé dans le cadre de vos fonctions ou par votre employeur :

- *Attestation de l'employeur justifiant de la non-propriété au cours des deux dernières années.*

- **L'âge du ou des candidats** est évalué sur un maximum de 15 points, afin de favoriser l'accession à la propriété des jeunes ménages. Une priorité est accordée aux candidats âgés de moins de 35 ans ou aux couples dont la moyenne d'âge est inférieure à ce seuil. L'attribution des points s'effectue ensuite de manière dégressive : 10 points entre 35 et 44 ans et 5 points à partir de 45 ans.

Pièce justificative : copie d'une pièce d'identité en cours de validité.

- **La composition du ménage** est évaluée sur un maximum de 15 points. Une priorité est accordée aux ménages ayant des enfants à charge ainsi qu'aux familles monoparentales. L'attribution des points s'effectue en fonction du nombre d'enfants composant le foyer, à raison de 5 points par enfant.

Pièce justificative : livret de famille ou tout document officiel attestant de la composition du foyer.

- **La présence d'enfants en bas âge de moins de cinq ans ou à naître**, donnant lieu à un bonus complémentaire de 10 points, afin de tenir compte des besoins résidentiels spécifiques liés à la vie familiale,

Pièces justificatives : acte d'état civil ou certificat médical attestant d'une grossesse en cours.

- **L'exercice d'une activité professionnelle** par l'un des membres du foyer sur la commune ou sur le territoire intercommunal est valorisé à hauteur de 10 points maximum, afin de favoriser l'ancrage local et de limiter les déplacements domicile-travail. Une seule attestation d'emploi, délivrée par l'employeur, fait foi pour l'ensemble du dossier. L'attribution des points s'effectue comme suit : 10 points pour un emploi situé sur la commune des Herbiers et 5 points pour un emploi situé sur le territoire intercommunal,

Pièce justificative : attestation de l'employeur précisant le lieu d'activité.

- **La situation de handicap d'un membre du foyer, parent ou enfant**, prise en compte à hauteur de 5 points, afin d'adapter l'attribution aux besoins particuliers des ménages concernés.

Pièce justificative : notification de la Maison départementale des personnes handicapées (MDPH) ou document équivalent.

Ces critères ont vocation à être appliqués dans le cadre d'une grille de notation, permettant de classer les candidatures recevables et d'assurer une attribution équitable des lots « abordables ».

Les lots « MAÎTRISÉS » : 150 €/m² TTC

Contrairement aux lots « abordables » bénéficiant de dispositifs de subvention, les lots proposés à prix coûtant, dits « maîtrisés », s'adressent à un public plus large.

Le présent article a pour objet de définir les modalités d'attribution de ces lots au sein du lotissement. Celles-ci reposent sur une grille de notation légèrement différente établie sur 100 points, visant à favoriser la mixité sociale, l'ancrage territorial et l'accès à la propriété pour des profils diversifiés.

Les critères d'attribution retenus sont les suivants :

- **La condition de primo-accession**, évaluée sur un maximum de 40 points, constitue un critère prioritaire visant à favoriser l'accès à la propriété des ménages n'ayant pas récemment été propriétaires de leur résidence principale. Le candidat doit répondre à la définition de primo-accédant au sens du prêt à taux zéro (PTZ), à savoir ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années précédant la demande.

Pièces justificatives : la déclaration sur l'honneur de primo-accession fournie avec le dossier PTZ, le/les contrat(s) de bail des deux dernières années, le justificatif de la dernière quittance de loyer et les quittances par semestre des deux années précédentes, la preuve que les logements correspondants aux documents précédents étaient effectivement votre résidence principale : deux documents parmi les suivants (avis d'impôt sur le revenu, taxe d'habitation, attestation d'assurance habitation, facture d'électricité, de gaz ou de téléphone fixe, carte d'électeur ou permis de conduire).

Si vous êtes hébergé par vos parents :

- Vos parents doivent rédiger une attestation sur l'honneur déclarant vous avoir hébergé. Vous devez également fournir un justificatif de la non-propriété de la résidence principale des parents
- S'ils sont locataires, ce peut être un contrat de location ou les dernières quittances de loyer. S'ils sont propriétaires, ce peut être un avis de taxe foncière.

Si vous êtes hébergé dans le cadre de vos fonctions ou par votre employeur :

- Attestation de l'employeur justifiant de la non-propriété au cours des deux dernières années.

- **L'âge du ou des candidats**, évalué sur un maximum de 20 points, a pour objectif de favoriser l'installation de ménages jeunes sur le territoire. Une attention particulière est portée aux candidats âgés de moins de 40 ans, ou aux couples dont la moyenne d'âge est inférieure à ce seuil.

L'attribution des points s'effectue de manière dégressive selon les tranches d'âge définies ci-après :

- 20 points : candidats de moins de 40 ans,
- 15 points : candidats âgés de 40 à 44 ans,
- 10 points : candidats âgés de 45 à 49 ans,
- 5 points : candidats âgés de 50 ans et plus.

Pièce justificative : copie d'une pièce d'identité en cours de validité.

- **La composition du ménage**, appréciée sur un maximum de 15 points, vise à prendre en compte la structure familiale des candidats et à prioriser les ménages avec enfants, ainsi que les familles monoparentales. L'attribution des points s'effectue en fonction du nombre d'enfants à charge composant le foyer, à raison de 5 points par enfant.

Pièce justificative : livret de famille ou tout document officiel attestant de la composition du foyer,

- **La présence d'enfants en bas âge** (moins de cinq ans) ou à naître donne lieu à l'attribution d'un bonus complémentaire de 10 points, afin de tenir compte des besoins spécifiques liés à l'accueil de jeunes enfants et aux conditions de logement adaptées à la vie familiale.

Pièces justificatives : acte d'état civil ou certificat médical attestant d'une grossesse en cours,

- **L'exercice d'une activité professionnelle** par l'un des membres du foyer sur la commune ou sur le territoire intercommunal est valorisé à hauteur de 10 points maximum, afin de favoriser l'ancrage local et de limiter les déplacements domicile-travail. Une seule attestation d'emploi, délivrée par l'employeur, fait foi pour l'ensemble du dossier. L'attribution des points s'effectue comme suit : 10 points pour un emploi situé sur la commune des Herbiers et 5 points pour un emploi situé sur le territoire intercommunal,

Pièce justificative : attestation de l'employeur précisant le lieu d'activité.

- **La situation de handicap d'un membre du foyer, parent ou enfant**, prise en compte à hauteur de 5 points maximum, afin d'adapter l'attribution aux besoins particuliers des ménages concernés.

Pièce justificative : notification de la Maison départementale des personnes handicapées (MDPH) ou document équivalent.

La collectivité assure un suivi annuel des attributions réalisées.

3.5. Clause spécifique

3.5.1. Clause spécifique aux lots abordables

Dans le cadre de sa politique d'accession aidée à la propriété, la collectivité accorde une subvention aux acquéreurs de lots, calculée comme la différence entre le prix du m² en lots abordables et en lots « maîtrisés » (soit 30 €/m²). Afin d'éviter tout détournement de cette aide à des fins spéculatives, il est prévu un mécanisme de remboursement progressif en cas de revente anticipée du lot.

Les bénéficiaires de la subvention s'engagent à conserver le lot acquis pendant une durée minimale de 6 ans à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente.

En cas de revente du lot avant l'expiration du délai de 6 ans, le bénéficiaire devra rembourser à la ville une partie de la subvention perçue, calculée sur la base de 30 €/m², selon le barème suivant :

- Revente dans les 2 premières années : remboursement de 100 % de la subvention,
- Revente entre 2 et 4 ans : remboursement de 60 % de la subvention,
- Revente entre 4 et 6 ans : remboursement de 30 % de la subvention,
- Au-delà de 6 ans : aucune obligation de remboursement.

Le montant à rembourser est calculé en multipliant la surface du lot (en m²) par le montant de la subvention (30 €/m²), puis en appliquant le pourcentage correspondant à la période de revente. Le recouvrement sera assuré par les services de la collectivité.

Le non-respect de cet engagement entraînera, outre le remboursement de la subvention, l'application d'une pénalité de 10 % du montant dû, sans préjudice des recours en justice.

3.5.2. Clause spécifique aux lots maîtrisés

Pour les lots maîtrisés, l'acquéreur s'engage à conserver le terrain et le logement édifié à titre de résidence principale pendant une durée minimale de six ans à compter de la signature de l'acte authentique d'acquisition du terrain.

Pendant cette période, toute cession, toute mise en location, ainsi que toute opération ayant pour effet de détourner le bien de son usage de résidence principale est interdite, sauf dérogation préalable, expresse et écrite accordée par l'autorité compétente.

En cas de cession anticipée autorisée, le montant spéculatif sera exclusivement calculé sur la part foncière, correspondant au terrain, à l'exclusion de la valeur du logement édifié. Cette somme, représentative de la plus-value foncière constatée, sera restituée à la collectivité selon les modalités prévues dans l'acte de cession.

Le calcul de ce montant sera effectué par le notaire initialement mandaté par la ville, sur la base du prix d'acquisition initial du terrain révisé, à l'exclusion de la valeur du bien immobilier construit.

L'acquéreur reconnaît que le présent engagement constitue une condition essentielle du bénéfice du prix maîtrisé.

4. Cession et promesse de vente des lots libres individuels

4.1. Promesse de vente

4.1.1. Signature

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

Maître Marion GUILLEMET - Notaire aux Herbiers
3 Rue de Saumur
85500 Les Herbiers

En application de l'article L.442-8 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.

4.1.2. Conditions relatives à la vente

Le candidat attributaire est tenu de respecter les délais d'exécution prévus au présent règlement ainsi que l'ensemble des conditions prévues à l'acte.

Le présent règlement et le règlement du lotissement sont annexés à l'acte de vente.

L'ensemble des documents est déposé à l'étude de Maître GUILLEMET dans un acte appelé « dépôt de pièces du lotissement », avec les pièces constitutives du permis d'aménager.

Le paiement s'effectue par versement du prix à la signature de l'acte de vente authentique.

4.1.3. Durée d'immobilisation et indemnité

La promesse de vente réserve l'exclusivité du bien au candidat acheteur pendant une durée de huit mois, afin de permettre l'accomplissement des formalités nécessaires à la réalisation du projet.

Une indemnité d'immobilisation est exigée du candidat retenu. Elle est fixée à 5% du prix TTC du terrain et doit être versée auprès du notaire désigné par la commune des Herbiers, sur un compte ouvert à la Caisse des dépôts et consignations au nom du futur acquéreur.

Cette indemnité a pour objet de garantir l'engagement du candidat pendant la période d'immobilisation du bien.

- En cas de réalisation de la vente, le montant de cette indemnité s'impute sur le prix total à acquitter lors de la signature de l'acte authentique.
- En cas de renonciation du candidat ou d'absence de manifestation de son acceptation dans le délai d'option qui lui est imparti, l'indemnité demeure acquise à la commune.

- En cas de non-réalisation de la vente pour un motif indépendant de la volonté de l'acquéreur, et notamment en cas de refus de prêt, l'indemnité est restituée sous réserve que la demande de financement ait été effectuée dans un délai raisonnable après la réservation du lot et que le candidat justifie d'au moins deux refus de prêt émanant d'établissements bancaires distincts.

4.1.4. Clauses suspensives

La promesse de vente est conclue sous conditions suspensives au bénéfice de l'acquéreur, notamment :

- l'obtention d'un ou plusieurs prêts destinés au financement de l'opération,
- l'obtention d'un permis de construire devenu définitif, purgé de tout recours administratif et contentieux.

L'acquéreur peut renoncer expressément au bénéfice de l'une ou plusieurs de ces conditions suspensives, par écrit et dans le respect des dispositions légales applicables.

En cas de non-réalisation de l'une des conditions suspensives dans les délais impartis, et sauf renonciation de l'acquéreur, la promesse de vente devient caduque.

4.1.5. Intervention de l'architecte conseil

Dans le cadre de l'opération, l'acquéreur est tenu de soumettre son projet architectural à l'avis préalable de l'architecte conseil désigné par la commune.

À cet effet, toute étude d'avant-projet, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, doit faire l'objet d'un examen par l'architecte conseil de l'opération, à savoir :

Monsieur Cyrille ROCHER, architecte DPLG, urbaniste
Agence ADAUC
15 bis rue des Soupirs – 44300 Nantes
Téléphone : 07 45 10 40 95

Le dépôt du dossier de permis de construire en mairie est subordonné à l'obtention d'un avis favorable de l'architecte conseil, matérialisé par un visa apposé sur le projet.

Cette disposition vise à garantir la qualité architecturale, urbaine et paysagère de l'opération, ainsi que sa cohérence d'ensemble.

4.2. Acte authentique

À réception du permis de construire instruit, validé, signé et purgé de tous recours, de la preuve de l'obtention du financement et du versement du solde du prix de vente, les candidats retenus signent l'acte authentique chez le notaire désigné par la commune.

Maître Marion GUILLEMET - Notaire aux Herbiers
3 Rue de Saumur
85500 Les Herbiers

Les signataires de l'acte d'acquisition doivent être les mêmes que ceux mentionnés sur le dossier de candidature. De même, le dossier de candidature et l'offre de prêt doivent être constitués uniquement au nom de ces personnes.

Acheter un lot dans un lotissement communal implique de respecter les règles préétablies qui s'imposeront aux acquéreurs de lots et aux futures constructions et, le cas échéant, aux conditions de leur revente. Avant tout achat, il convient donc de bien vérifier l'adhésion à ces règles qui ne pourront pas être contestées par la suite.

5. Cession des lots collectifs et en Prêt Social Location Accession (PSLA)

5.1. Cession des 7 lots en PSLA

Les sept lots identifiés dans le lotissement de « La Pépinière 2 » seront réservés et fléchés directement auprès d'un bailleur social, en accord avec la commune.

Ces lots feront l'objet d'une acquisition dans le cadre du Prêt Social Location-Accession (PSLA), dispositif permettant à un ménage d'accéder progressivement à la propriété de son logement tout en bénéficiant d'une période locative initiale et d'un accompagnement adapté. Le PSLA offre notamment des avantages fiscaux et sécurise l'accès à la propriété pour les ménages aux revenus modestes ou intermédiaires, tout en assurant un encadrement anti-spéculatif des acquisitions.

Le règlement d'acquisition applicable à ces lots PSLA sera intégré directement au règlement de vente du bailleur social et validé en accord avec la commune.

Ce règlement précise notamment :

- Les conditions de sélection des candidats à l'acquisition,
- Les plafonds de ressources et conditions d'éligibilité au PSLA,
- Les modalités de fixation du prix de vente et de la revente éventuelle,
- Les mesures anti-spéculatives destinées à garantir le maintien des logements dans le parc social ou destiné à l'accession progressive à la propriété.

Ainsi, les modalités de cession et les obligations liées au dispositif PSLA sont entièrement encadrées.

5.2. Cession des deux macro-lots

Les deux macro-lots (susceptibles d'être scindés en plusieurs lots distincts dans le cadre d'un projet d'ensemble), chacun comprenant trois logements, feront l'objet d'une cession par la commune dans le cadre d'une consultation ciblée en gré à gré de plusieurs constructeurs locaux. L'objectif est d'identifier le projet le plus adapté au quartier, dont l'offre sera en adéquation avec les orientations urbaines et sociales définies par la collectivité.

La commune pourra ainsi promouvoir une approche d'aménagement plus optimisée sur le plan foncier et urbain, tout en favorisant la réalisation d'investissements locatifs ou de projets de promotion immobilière par l'entreprise retenue. Cette démarche vise à assurer la mixité sociale et fonctionnelle au sein du quartier, en conciliant accessibilité, diversité des formes d'habitat et qualité architecturale.

Conformément aux dispositions applicables aux lots libres à usage d'habitation individuelle, l'exercice de toute activité commerciale, artisanale ou libérale au sein des logements est strictement subordonné à l'accord préalable et exprès de la Commune des Herbiers.

Cet accord est délivré au cas par cas, au regard notamment de la compatibilité de l'activité envisagée avec la destination résidentielle des lieux, du respect du règlement d'urbanisme applicable, ainsi que

de l'absence de nuisances pour le voisinage et de préjudice porté à la vocation principale d'habitation du lot.

5.3. Cession de l'îlot collectif « Îlot A »

L'îlot collectif désigné « Îlot A » fera l'objet d'une cession par la commune dans le cadre d'une consultation de gré à gré avec plusieurs promoteurs locaux. L'objectif est de sélectionner le projet le plus adapté au quartier et conforme aux orientations urbaines définies par la collectivité.

Pour rappel sur cet îlot, il est prévu :

- une surface maximale de plancher de 2 500 m²,
- un nombre minimal de vingt-six (26) logements collectifs.

La consultation permettra à la collectivité de promouvoir une approche d'aménagement optimisée, tant sur le plan foncier qu'urbain, et de choisir l'entreprise retenue pour la réalisation de logements locatifs ou de projets de promotion immobilière, dans l'objectif de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle au sein du quartier.

Dans ce cadre, le promoteur retenu s'engage à réserver au minimum 15 % des logements à des ménages primo-accédants, contribuant ainsi à l'objectif de mixité sociale et générationnelle du quartier.

Conformément aux dispositions applicables aux lots libres à usage d'habitation individuelle, l'exercice de toute activité commerciale, artisanale ou libérale au sein des logements est strictement subordonné à l'accord préalable et exprès de la Commune des Herbiers.

Cet accord est délivré au cas par cas, au regard notamment de la compatibilité de l'activité envisagée avec la destination résidentielle des lieux, du respect du règlement d'urbanisme applicable, ainsi que de l'absence de nuisances pour le voisinage et de préjudice porté à la vocation principale d'habitation du lot.

6. Droits et obligations des acquéreurs

Par délibération le Conseil Municipal de la ville des Herbiers du 6 juillet 2026 a approuvé le présent règlement définissant les droits et obligations des acquéreurs.

Le but du présent règlement est de fixer les droits et obligations des acquéreurs des lots de terrain à bâtir compris dans le lotissement. Le présent règlement sera opposable à tous les acquéreurs, héritiers, ayants-droits ou concessionnaires à quelque titre que ce soit.

Les droits et obligations des acquéreurs seront retranscrits dans l'acte de vente.

6.1. Garanties

Les terrains seront vendus comme terrains à bâtir avec toutes les garanties de droit que comporte cette définition.

Les acquéreurs seront tenus de prendre le lot qui leur a été attribué dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance.

La commune en tant que lotisseur ne sera tenue à aucune garantie soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence de vices apparents ou même cachés, de communautés ou de mitoyennetés.

Il est précisé que les études géotechniques de type G1, destinées à évaluer les risques liés aux sols argileux et au phénomène de retrait-gonflement des argiles, ont été réalisées sur le site du lotissement « La Pépinière 2 » dans le cadre de la vente de terrains constructibles non bâtis, le secteur étant classé en zone d'aléa moyen au regard de ce risque depuis le 1^{er} juillet 2026.

En revanche, la collectivité préconise fortement la réalisation, par l'acquéreur, d'une étude géotechnique de type G2 préalablement à tout projet de construction. En effet, même en dehors des zones soumises à l'obligation issue de la loi ELAN, les constructeurs font généralement réaliser une étude G2 afin de se conformer aux règles de l'art et aux Documents Techniques Unifiés (DTU), ainsi qu'aux exigences des assureurs, notamment dans le cadre de la souscription d'une assurance dommages-ouvrage et de la mise en œuvre de la garantie décennale.

En pratique, l'étude géotechnique de type G2 revêt ainsi un caractère quasi systématique, y compris en zone d'aléa argileux faible, afin de sécuriser tant juridiquement que techniquement le projet de construction. Elle permet notamment de définir les principes de fondations adaptés (semelles filantes, radiers, pieux, etc.), de prévenir les risques de désordres ultérieurs et de garantir la pérennité de l'ouvrage dans le respect des responsabilités du maître d'ouvrage et du constructeur.

En outre, un plan régulier de chaque lot a été établi par un géomètre-expert inscrit au tableau de l'Ordre des Géomètres-Experts et sera obligatoirement annexé à l'acte de vente.

Ce plan détermine les limites du lot ainsi que sa contenance définitive et devra servir de document de référence pour l'établissement du plan de masse joint à la demande de permis de construire.

Les acquéreurs disposeront, s'ils le souhaitent, d'un délai d'un mois à compter de la signature de l'acte d'acquisition pour faire procéder, à leurs frais, à la vérification dudit plan. Passé ce délai, ils seront réputés l'avoir accepté sans réserve et seront déchus de tout droit de réclamation à ce titre.

6.2. Propriété des voies et équipements communs

Les voies et équipements à usage commun seront la propriété de la Ville des Herbiers qui en assurera la conservation, la gestion et l'entretien. Il en sera de même pour les places de stationnement

6.3. Servitudes générales et particulières

Tout acquéreur déclare bien connaître le lot qui lui est vendu pour l'avoir visité sur place.

Une visite du site sera organisée après la sélection des candidats. Les acquéreurs retenus y seront conviés par la mairie, afin de faire une visite en toute sécurité.

Les acquéreurs accepteront, sans droit à indemnité, toutes les servitudes éventuelles affectant les lots qu'ils acquièrent, ainsi que celles pouvant grever les biens dont ils ont collectivement la jouissance.

Ils bénéficieront de la même manière, et sans contrepartie financière, de toutes les servitudes actives qui pourraient être établies sur ces mêmes biens.

L'acquéreur profitera ou supportera également les servitudes ou droits de jouissance particuliers attachés aux biens, le cas échéant.

La commune en tant que vendeur déclare :

- Ne pas avoir créé ou laissé créer de servitudes ou de droits de jouissance spéciaux qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- Qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciaux que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

6.4. Règles d'urbanisme

Les acquéreurs des lots seront tenus de se conformer aux règlements en vigueur, notamment au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et aux prescriptions du règlement du lotissement définissant en particulier les règles :

- d'implantation
- de volume
- d'aspect des constructions
- d'implantation et aspect des clôtures
- des obligations d'Autorisation d'Occupation du Sol (Permis de Construire, Déclaration Préalable...)

6.5. Propriété-jouissance

Les acquéreurs deviennent propriétaires des lots à compter du jour de la vente.

Ils acquittent les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les lots vendus donnent lieu à compter de la signature de l'acte de vente.

En cas d'acquisition conjointe, il existe solidarité entre les acquéreurs, leurs héritiers et représentants.

6.6. Contributions et charges

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels les lots à eux vendus donneront lieu, à compter du jour de la signature de l'acte de vente.

6.7. Solidarité

Si plusieurs personnes se rendent acquéreurs conjointement d'un lot, il y aura solidarité entre elles et les droits et actions tant personnels que réels seront indivisibles à leur égard comme à l'égard de leurs héritiers et représentants.

7. Règles de révision

7.1. Interprétation et modification

Le présent règlement peut être précisé, complété ou modifié par délibération du Conseil Municipal ou par tout acte intervenu dans le cadre des compétences de la commune, sous réserve du respect des principes d'égalité de traitement, de transparence et de sécurité juridique.