

CHARTRE DU 12 JUILLET 2023 REVISEE AU 10 FEVRIER 2025

CHARTRE D'ENGAGEMENT PROMOTEUR

Projet sis 23 Rue des Bruyères/26 Rue du Coq français 93260 LES LILAS

LA SOUSSIGNÉE

SCCV LILAS BRUYERES, société de construction vente, dont le siège social se situe 40 Boulevard Henri Sellier, enregistrée au RCS de NANTERRE sous le numéro 843 735 044 représentée par son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, ci-après « Le Promoteur ».

Préambule -

Le Promoteur a obtenu un permis de construire modificatif délivré par la Ville, le 30 Septembre 2022 visant un terrain sis **23 Rue des Bruyères-26 Rue Du Coq français**

Le projet de construction consiste en la réalisation d'un ensemble de logements sur 3 bâtiments

Avec une programmation d'habitation totalisant 31 logements, décomposés comme suit : 11 logements sociaux, 7 logements en accession sociale à la propriété à prix maîtrisés, 13 logements en accession libre.

Le projet est enfin complété par la réalisation d'un niveau de sous-sol à usage de parking pour 21 places de stationnement.

Ledit projet porte les surfaces de plancher à destination d'habitation, après travaux, de 380 m² à 1885 m².

Les 8 logements en accession sociale à la propriété à prix maîtrisés de ce projet constituent une opportunité unique d'accession à la propriété pour les Lilasiens. Toutefois, cette opportunité d'accession à la propriété ne doit pas s'accompagner, pour les Lilasiens, d'une surenchère foncière de nature à déséquilibrer le paysage social et urbain du territoire des Lilas.

Le Promoteur s'est ainsi engagé auprès de la Ville des Lilas à adhérer à la poursuite des objectifs ci-après :

- (i) Préserver une offre de logements abordables pour les familles, tenant compte de l'évolution de la démographie de la ville et des besoins des Lilasiens.
- (ii) Maîtriser l'évolution du prix du foncier et du prix futur (de sortie) des biens en projet.
- (iii) Favoriser le développement de programmes conformes auxdits objectifs.

Le Promoteur a accepté d'adhérer aux engagements non contraignants ci-après énumérés, lesquels visent à préciser les conditions de commercialisation initiale des biens à construire et à encadrer les conditions de leur revente par les primo-accédants.

C'est en cet état que le Promoteur a proposé à la Ville la présente charte, laquelle s'applique aux 8 logements en accession sociale à la propriété à prix maîtrisés, dépendant du programme immobilier évoqué ci-avant.

Ci-après « la Charte »

La Charte d'engagement de la SCCV LILAS BRUYERES

1- Un programme s'inscrivant dans un contexte local d'accession à prix maîtrisés.

Afin de préserver l'équilibre démographique, social et urbain de la ville, le Promoteur considère qu'une éligibilité prioritaire à l'accession doit être encouragée (i) au bénéfice des Lilasiens locataires libérant un logement locatif social aux Lilas ; (ii) des Lilasiens locataires du parc locatif privé sur le territoire de la commune ; mais également (iii) des non Lilasiens primo-accédants justifiant d'une attache actuelle forte avec Les Lilas, notamment les personnes non résidentes mais travaillant d'ores et déjà sur la commune, mais encore les habitants du territoire de l'établissement public territorial EST ENSEMBLE.

A cet effet, la commercialisation du projet du Promoteur fera l'objet d'une information locale prioritaire et exclusive à l'attention des publics susvisés. Le Promoteur s'engage ainsi à ne pas prévoir de clause de pré-commercialisation au bénéfice d'un public tiers, pendant une durée de 5 mois.

Les prix maîtrisés proposés aux candidats acquéreurs seront subordonnées aux conditions de ressources applicables aux logements en accession sociale type PSLA majorées de 14,5% (différence de TVA entre 5,5% et 20%) et réévaluées chaque année, conformément aux dispositions de l'article D 331-76-5-1 du CCH et de l'arrêté du 26/03/2004 relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière, dans sa rédaction modifiée par arrêté du 30/09/2014..

(Conditions de ressources similaires aux critères imposés pour un prêt d'accession sociale-PAS)

Les conditions de ressource ci-dessous correspondent aux plafonds applicables pour le PSLA au 12/02/2025, et seront réévaluées chaque année :

Nbre de personnes destinées à occuper le logement	Plafonds de revenus TVA 20%
1	44 092,00 €
2	65 900,00 €
3	86 387,00 €
4	103 139,00 €
5	122 713,00 €
6	138 085,00 €

Le prix plafond d'acquisition qui sera proposé aux candidats acquéreurs s'inscrivant dans les plafonds de revenus ci-dessus, sera de **6 170,00 € HT par m² de surface utile (valeur 1^{er} janvier 2025), sur la base du plafond du PSLA. La TVA applicable sera de 20 %, soit un prix plafond TTC de 7 404,00€ TTC par m² de surface utile.**

La surface utile correspond à la surface habitable du logement augmentée de la moitié des surfaces annexes telles que définies dans l'arrêté du 9 mai 1995 * et dans la limite de 6 mètres carrés, de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.

* Les surfaces annexes sont les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et dans la limite de 9 mètres carrés les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié".

2- Développer l'offre de logements neufs de qualités, tout en préservant le risque de spéculation foncière en dehors de tout effet d'aubaine

Afin de **lutter contre la spéculation foncière**, le Promoteur a convenu d'insérer dans les actes de vente différentes clauses visant à **ne pas favoriser l'effet d'aubaine**, par des acquéreurs indécidés souhaitant détourner le dispositif mis en place à des fins purement spéculatives.

Ces clauses visent à garantir une occupation personnelle des logements concernés à titre de résidence principale et à éviter une revente spéculative, détournant le dispositif de son objectif d'acquisition sociale à prix maîtrisé.

2.1- Interdiction de location -

Les accédants devront s'engager à occuper leur logement à titre de résidence principale et s'interdiront de mettre le bien acquis en location à titre de résidence principale pendant la durée minimale de détention précisée ci-après, ou à titre secondaire ou de type saisonnier ou location meublée de tourisme, sans limitation de durée. La recherche d'un tel revenu immobilier, dans un tel contexte, est en effet considérée comme incompatible avec les efforts consentis par le Promoteur pour lutter contre la spéculation foncière.

Le Promoteur s'engage à faire interdire dans le règlement de copropriété, pour les logements à prix maîtrisés la location saisonnière en meublé de tourisme, de façon régulière et a fortiori qui impliquerait une demande de changement d'usage au titre des articles L631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

2.2- Durée minimale de détention -

Les accédants à la propriété **s'engageront**, dans les actes authentiques conclus avec le Promoteur, à conserver en résidence principale pour leur usage personnel, pendant une durée minimale à titre de résidence principale, sous peine, à défaut, de se voir contraindre à revendre leur bien à un candidat acquéreur répondant aux critères d'éligibilité indiqués au point 1 de la charte, selon les conditions de revenus alors applicables, à titre de résidence principale et à un prix plafonné et identique à celui de leur propre acquisition, augmenté des travaux d'amélioration réalisés et des frais et taxes accessoires et révisable suivant l'indice du coût de la construction.

Cette durée minimale de détention à titre de résidence principale sera fixée :

- A trois ans pour les studios et les appartements T2
- A cinq ans pour les appartements de type T3
- A sept ans pour les appartements de type T4 et au-delà.

La durée minimale de détention pourra être levée en cas de divorce, décès de l'un des coacquéreurs, mutation professionnelle justifiée dans un rayon de plus de 15 km, chômage prolongé au-delà de trente-six mois, arrivée d'un enfant, mariage ou PACS.

2.3- Plafonnement du prix de revente -

Au-delà de la durée de détention mentionnée au § 2.2 ci-avant et jusqu'à la dixième année à compter de la livraison, le prix de vente en cas de mutation ne pourra excéder le prix d'acquisition initial, actualisé par application de la variation de l'indice du coût de la construction, majoré de la valorisation des travaux effectués par le cédant, du temps de sa propriété (soit la période comprise entre l'acquisition et la cession), justifiés par la production de factures acquittées de moins de dix ans.

Le respect de cette disposition devra être assuré dans les actes notariés, lesquels reprendront un historique complet de l'antériorité de propriété, avec mention des prix d'acquisition, de leur valorisation à l'indice et du coût des travaux justifiés par les propriétaires successifs. Cette obligation ne vaudra pas en cas de rachat du logement par un Organisme de Foncier Solidaire ou tout organisme équivalent.

2.4- Caractère réel des obligations imposées au titre des § 2.1 à 2.3

Les engagements mentionnés aux § 2.1 à 2.3 ci-avant s'entendent de nature réelle. A ce titre, ils seront reproduits dans les actes authentiques de vente conclus entre les accédants et le Promoteur et feront l'objet d'une publication dédiée au service de la publicité foncière.

3- Des critères d'éligibilité juste et transparents

Il est entendu que les dispositifs mis en place ne devront pas heurter les principes essentiels de non-discrimination, de liberté d'établissement, de liberté de circulation et qu'ils ne sauraient constituer une rupture d'égalité entre les candidats acquéreurs répondant aux critères définis dans la présente Charte.

Le candidat acquéreur ne pourra, même s'il répond aux critères de ressources mentionnés au §1. ci-avant – être un élu de la Ville des Lilas ou un membre de sa famille.

Tout candidat acquéreur devra être en mesure de justifier que le logement dont l'acquisition est projetée est adapté à la typologie de sa cellule familiale, étant précisé que les logements achetés doivent l'être exclusivement à titre de résidence principale, pour la résidence de la famille.

4- Un engagement du Promoteur pour favoriser le développement d'une offre de qualité de logements à prix abordables

Les programmes développés par le Promoteur participeront à la satisfaction de l'objectif du mieux-vivre ensemble au sein de bâtiments collectifs, prenant en compte les objectifs de construction qualitative, de développement durable et de ville intelligente.

5- Modalités de pré-commercialisation et de sélection des candidats acquéreurs

Le Promoteur s'engage à faire réaliser un flyer comportant les informations concernant ladite vente des logements. Ce flyer sera distribué, d'abord de façon ciblée aux locataires du parc locatif social du territoire des Lilas susceptibles de pouvoir accéder à la propriété, qui seront exclusivement ciblés pendant une durée de trois mois, puis aux autres publics prioritaires identifiés au §1 pendant une durée de deux mois, et enfin passé ces délais dans l'ensemble des boîtes aux lettres de la ville des Lilas.

Suivant les sollicitations des prospects, le promoteur demandera aux prospects de lui transmettre un dossier complet (son dossier ne pourra être traité que lorsque celui-ci sera complet).

L'attribution des 8 logements concernés aux clients respectant les critères définis dans la présente Charte s'effectuera par ordre de dépôt de dossier complet.

6 - La préservation de l'anonymat et des données personnelles

Il est entendu que les données personnelles susceptibles d'être recueillies dans le cadre de l'application de la présente Charte le seront en conformité avec le Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (RGPD), entré en vigueur le 25 mai 2018.

A cet effet, les données recueillies par le Promoteur seront par principe anonymisées et seules les données personnelles nécessaires au traitement des dossiers des candidats acquéreurs seront conservées, dans le respect strict du droit des personnes en matière de consultation, de rectification ou de suppression desdites données.

Typologie et prix des logements à prix maîtrisé 2025

N° Lot	Typologie	SHAB	Balcon/Terrasse	Surface Utile	SDP Habitable	Parking	Prix Maitrisé
A33	T5	99,81 m²	25,69 m²	110,31 m²	106,80 m²	05	786 422,00 €
B01	T3/T4	76,08 m²	40,93 m²	86,58 m²	81,41 m²	08	616 105,00 €
B03	T5	90,82 m²	68,24 m²	101,32 m²	97,18m²	11	729 000,00 €
C11	T3	65,85 m²	3,86 m²	73,78 m²	71,12 m²	14	525 900,00 €
C12	T2	41,79 m²	1,71 m²	48,65 m²	45,13 m²	15	346 000,00 €
C13	T1	24,54 m²	1,71 m²	25,40 m²	26,50 m²		181 000,00 €
C21	T3	65,85 m²	3,86 m²	73,78 m²	71,12 m²	16	525 000,00 €
C23	T1	24,54 m²	1,71 m²	25,40 m²	26,50 m²		181 000,00 €

Fait aux LILAS, en deux exemplaires originaux, le 12 juillet 2023

Révisée au 10 Février 2025

POUR LA SCCV LILAS BRUYERES
M Dominique MOUGEOLLE

LILAS BRUYERES
S.C.C.V. au capital de 1 000 €
40, Boulevard Henri Sellier
92150 SURESNES
RCS NANTERRE 843 735 044