

\*\*\*

**MAISON AUJOURD'HUI,  
LA MAISON À 100 000 EUROS**

**MODE D'EMPLOI**

## **CONTENU DU MODE D'EMPLOI**

LES AIDES EN FAVEUR DES OPÉRATIONS D'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ RÉALISÉES DANS LE CADRE D'UN PROJET DE RÉNOVATION URBAINE

L'ACQUISITION DE LA « MAISON AUJOURD'HUI » GRACE AU NOUVEAU PRET A 0% ET AU PRET A L'ACCESSION SOCIALE

L'ACQUISITION D'UNE « MAISON AUJOURD'HUI » DANS LE CADRE DU DISPOSITIF DE LOCATION-ACCESSION SOCIALE

LE PRET SOCIAL DE LOCATION-ACCESSION

L'ACQUISITION D'UNE « MAISON AUJOURD'HUI » DANS LE CADRE DU DISPOSITIF DE FONCIER DIFFERE

LES MODALITES DU BAIL A CONSTRUCTION

# **LES AIDES EN FAVEUR DES OPÉRATIONS D'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ RÉALISÉES DANS LE CADRE D'UN PROJET DE RÉNOVATION URBAINE**

## **I. LES AIDES DE L'AGENCE NATIONALE POUR LA RÉNOVATION URBAINE (ANRU) EN FAVEUR DE L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ**

L'extrait suivant de l'arrêté du 31 janvier 2005 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine définit les modalités d'intervention de l'Agence en faveur de l'accession sociale à la propriété.

### **« Nature de l'opération**

L'Agence accorde des subventions à des opérations d'accession à la propriété menées par des personnes morales qui réalisent des logements pour les céder à des personnes physiques qui s'engagent à les occuper à titre de résidence principale pendant au moins trois ans, sauf mobilité en cas de force majeure.

Le comité d'engagement de l'Agence apprécie la localisation des opérations subventionnées : privilégiée en coeur de quartier, elle doit avoir un impact notable sur la diversification du logement sur le quartier.

Le prix de vente de ces logements ne peut dépasser le plafond fixé par l'arrêté conjoint des ministres chargés du budget, de l'économie et du logement concernant la vente de logements dans les opérations d'accession des organismes à loyer modéré prévu à l'article R. 443-34 du code de la construction et de l'habitation, diminué de la subvention de l'Agence dont a bénéficié le maître d'ouvrage.

### **Assiette et taux de subvention**

La subvention de l'Agence doit être répercutée sur le prix de vente par rapport au prix de revient de l'opération.

Elle est appréciée au vu du marché local de l'habitat, des ressources des acquéreurs potentiels, et de l'aide éventuelle des collectivités territoriales à l'acquisition du foncier.

Elle s'établit à un maximum de 10 000 € par logement.

Cette subvention peut être portée à titre exceptionnel à 15 000 € par logement dans le cas d'un profil d'accédants particulièrement modeste, ainsi qu'au vu des conditions d'acquisition du foncier par le maître d'ouvrage de l'opération. »

Le programme de construction de logements en accession sociale à la propriété doit être intégré dans un projet, plus large, de rénovation urbaine.

Certains projets de rénovation urbaine qui ont d'ores et déjà été approuvés par le comité d'engagement de l'ANRU ne prévoient pas la construction de logements en accession sociale à la propriété. Les communes concernées, qui souhaitent intégrer

dans leur projet un programme de « maisons aujourd'hui », peuvent proposer à l'ANRU de signer, en ce sens, un avenant à leur convention de rénovation urbaine. L'avenant correspondant sera examiné par le comité d'engagement de l'Agence.

## **II. L'APPLICATION D'UN TAUX RÉDUIT DE TVA**

Les opérations d'accession sociale à la propriété réalisées dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine faisant l'objet d'une convention avec l'ANRU bénéficieront d'un taux réduit de TVA.

Cette mesure nécessite une disposition législative qui sera présentée au Parlement avant la fin de l'année 2005, dans le projet de loi portant engagement national pour le logement.

## L'ACQUISITION DE LA « MAISON AUJOURD'HUI » GRÂCE AU NOUVEAU PRÊT À 0% ET AU PRÊT À L'ACCESSION SOCIALE

L'acquisition ou la construction de la « maison aujourd'hui » peut être financée à l'aide du nouveau prêt à 0% et du prêt à l'accession sociale (PAS).

Le prêt à l'accession sociale permet à des ménages disposant de ressources modestes d'accéder au crédit immobilier dans les meilleures conditions de taux d'intérêt.

Le nouveau prêt à 0% complète le PAS, ou tout autre prêt immobilier, que le ménage contracte pour réaliser son projet.

La « maison aujourd'hui » acquise à l'aide du nouveau prêt à 0% et du PAS doit constituer la résidence principale du ménage.

Le ménage ne paye pas d'intérêts sur le montant du nouveau prêt à 0%, si bien que la charge de remboursement reste modérée.

Le nouveau prêt à 0% s'adresse à des emprunteurs qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux années précédentes.

### **I. POUR BÉNÉFICIER DU NOUVEAU PRÊT À 0% ET DU PAS**

Les revenus du ménage doivent être inférieurs à des plafonds qui tiennent compte de la taille de la famille et de la localisation de la « maison aujourd'hui ». Il ne peut être attribué qu'un seul prêt à 0% et qu'un seul PAS par ménage et par opération.

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Ile de France	Autres régions
1 personne	15 204 €	12 146 €
2 personnes	22 316 €	17 764 €
3 personnes	26 800 €	21 364 €
4 personnes	31 294 €	24 959 €
5 personnes et plus	35 801 €	28 570 €
Par personne supplémentaire	4 498 €	3 598 €

### **II. UN PRÊT ADAPTÉ À LA SITUATION DU MÉNAGE**

Le nouveau prêt à 0% peut financer jusqu'à 20% du coût de l'opération, dans la limite de montants qui prennent en compte la taille de la famille, et la localisation de la « maison aujourd'hui ».

La durée de remboursement du nouveau prêt à 0% dépend des ressources du ménage. Pour les ménages qui disposent des revenus les plus modestes, le remboursement du capital du nouveau prêt à 0% peut être différé, en totalité ou en partie, au-delà d'une période de 15 à 18 ans.

Revenu fiscal de référence <sup>1</sup>	Modalités de remboursement
Moins de 12 641 €	22 ans avec un différé total de 18 ans
De 12 641 € à 15 800 €	21 ans dont les 3/4 remboursés après la 18 <sup>ème</sup> année
De 15 801 € à 18 950 €	17 ans dont la moitié remboursée après la 15 <sup>ème</sup> année
De 18 951 € à 25 270 €	8 ans
Plus de 25 271 €	6 ans

Le PAS peut atteindre une durée maximale de 30 ans.

---

<sup>1</sup> Le revenu fiscal de référence figure sur l'avis d'imposition. Jusqu'au 31 mars de chaque année, le revenu fiscal de référence pris en compte est celui de l'avant-dernière année précédant l'offre de prêt. A partir du 1er avril de chaque année, le revenu fiscal de référence pris en compte est celui de l'année précédant l'offre de prêt.

## **L'ACQUISITION D'UNE « MAISON AUJOURD'HUI » DANS LE CADRE DU DISPOSITIF DE LOCATION-ACCESSION SOCIALE**

Le dispositif de location-accession sociale donne la possibilité à des ménages disposant de ressources modestes de devenir propriétaire d'une « maison aujourd'hui » dans des conditions de financement et de sécurisation optimales.

Ce dispositif permet aux bénéficiaires de s'assurer de leur capacité à faire face à des charges régulières de logement, avant de contracter un emprunt pour l'acquisition de leur maison.

### **I. LE DÉROULEMENT DE L'OPÉRATION**

Le ménage conclut tout d'abord, avec un opérateur un contrat notarié de location-accession portant sur la « maison aujourd'hui » dont il souhaite devenir propriétaire.

Les ressources du ménage, exprimées en revenu fiscal de référence<sup>1</sup>, doivent être inférieures à des plafonds.

Afin de faciliter la réalisation des opérations de location-accession sociale, les plafonds de ressources applicables à ce dispositif seront relevés, avant la fin de l'année 2005, au niveau de ceux définis par le décret n°2005-69 du 31 janvier 2005 relatif au nouveau prêt à 0%.

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zones B et C
1 personne	22 110 €	18 950 €
2 personnes	28 420 €	25 270 €
3 personnes	32 390 €	29 230 €
4 personnes	35 540 €	32 390 €
5 personnes et plus	38 690 €	28 570 €

L'acquisition de la maison se déroule en une phase de location suivie d'une phase d'accession. Pendant toute la durée de l'opération, la « maison aujourd'hui » doit constituer la résidence principale du ménage.

#### **La phase de location**

Pendant la phase de location, l'opérateur de location-accession est encore propriétaire de la « maison aujourd'hui ». Comme dans le cas d'une location classique, le ménage verse à l'opérateur une redevance dont une fraction correspond à un loyer.

Afin de limiter la charge financière du ménage, cette fraction correspondant à un loyer est plafonnée à un niveau proche de celui pratiqué dans le parc locatif social.

---

<sup>1</sup> Le revenu fiscal de référence figure sur l'avis d'imposition. Jusqu'au 31 mars de chaque année, le revenu fiscal de référence pris en compte est celui de l'avant-dernière année précédant l'offre de prêt. A partir du 1er avril de chaque année, le revenu fiscal de référence pris en compte est celui de l'année précédant l'offre de prêt.

Les plafonds applicables, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2005, à la fraction locative de la redevance figurent dans le tableau suivant.

Paris et communes limitrophes	Zone A <sup>1</sup>	Zone B	Zone C
9,72 €/m <sup>2</sup> par mois	9,17 €/m <sup>2</sup> par mois	7,14 €/m <sup>2</sup> par mois	6,63 €/m <sup>2</sup> par mois

La redevance que le ménage verse à l'opérateur comprend également une fraction correspondant à une épargne. Cette fraction est fixée entre l'opérateur de location-accession et le ménage, en fonction de la capacité financière de celui-ci. L'épargne ainsi accumulée pendant la phase de location viendra en déduction du prix de la maison dès que le ménage décidera de s'en porter acquéreur.

La phase de location est d'une durée généralement inférieure à cinq ans.

### **La phase d'accession**

A tout moment, pendant la phase de location, le ménage peut décider d'acheter sa « maison aujourd'hui ». Le ménage entre alors dans la seconde phase de l'opération, qualifiée de phase d'accession.

Le ménage signe, à ce moment, un acte notarié par lequel la propriété de la « maison aujourd'hui » lui est transférée.

Le prix auquel le ménage achète la « maison aujourd'hui » doit avoir été fixé dès la signature du contrat de location-accession.

Ce prix doit être diminué de 1,5% pour chaque année passée en la phase de location. L'épargne accumulée par le ménage pendant la phase de location vient, en outre, en déduction du prix de la « maison aujourd'hui ».

Le dispositif de location-accession sociale permet donc au ménage d'acquérir sa « maison aujourd'hui » en empruntant moins que dans le cas d'une opération d'accession directe à la propriété.

Pour financer la « maison aujourd'hui », le ménage peut bénéficier de tout type de prêt, à l'exception du nouveau prêt à 0%.

Le ménage bénéficie d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties jusqu'à la quinzième année suivant la construction de la « maison aujourd'hui ».

Le ménage dispose également d'une garantie sur le montant de ses mensualités de remboursement. S'il le souhaite, le ménage peut maintenir sa mensualité de remboursement pendant les premiers mois de la phase d'accession au niveau de la redevance qu'il a payée pendant la phase de location. Le passage de la phase de location à la phase d'accession n'entraîne, dans ce cas, pas d'augmentation de la charge financière du ménage.

---

<sup>1</sup> Zone A : agglomération parisienne, Genevois français et une partie de la Côte d'Azur.

Zone B : agglomérations de plus de 50 000 habitants, communes en bordure de l'agglomération parisienne, communes des départements d'outre-mer et certaines communes littorales et frontalières.

Zone C : toutes les communes qui sont ni classées en zone A, ni en zone B.

## **II. LES GARANTIES APPORTÉES PAR LE DISPOSITIF**

Le dispositif de location-accession sociale apporte au ménage des garanties grâce auxquelles il peut réaliser son projet en toute tranquillité.

### **La garantie de relogement à la fin de la phase de location**

Si le ménage ne souhaite pas acquérir sa « maison aujourd'hui » à la fin de la phase de location, l'épargne qu'il a accumulée pendant cette phase lui est restituée, et l'opérateur doit lui proposer, sous condition de ressources, trois offres de relogement.

### **Les garanties de rachat et de relogement pendant la phase d'accession**

#### **Rachat du logement**

Pendant les quinze premières années de la phase d'accession, le ménage bénéficie d'une garantie de rachat de sa maison, qui le protège contre les accidents de la vie susceptibles de mettre un terme à son projet d'accession à la propriété.

Si le ménage est confronté à un tel évènement, l'opérateur qui lui a vendu la « maison aujourd'hui » doit lui proposer de la racheter à un prix garanti. Pendant les cinq premières années de la phase d'accession, le prix garanti est égal au prix auquel le ménage a lui-même acquis la « maison aujourd'hui ». Pendant les dix années suivantes, ce prix est minoré de 2,5% par an.

#### **Relogement**

Pendant les quinze premières années de la phase d'accession, le ménage bénéficie également d'une garantie de relogement.

Si le ménage est confronté à un accident de la vie, l'opérateur qui lui a vendu la « maison aujourd'hui » doit lui proposer, sous condition de ressources, trois offres de relogement.

## **LE PRÊT SOCIAL DE LOCATION-ACCESSION**

Dans le dispositif de location-accession sociale, un opérateur réalise ou acquiert auprès d'un promoteur des « maisons aujourd'hui ». Pour cela, cet opérateur mobilise un prêt social de location accession (PSLA), dédié à ce type d'opérations.

### **I. LES AVANTAGES FISCAUX DU PSLA**

Ce prêt ouvre droit à l'application d'un taux de TVA à 5,5%, contre 19,6% pour les opérations d'accession directe à la propriété en logement neuf, et à une exonération de 15 ans de taxe foncière sur les propriétés bâties.

### **II. LES ENGAGEMENTS DE L'OPÉRATEUR DE LOCATION-ACCESSION**

Pour bénéficier du PSLA, les opérateurs doivent conclure une convention avec l'Etat instruite par la direction départementale de l'Equipement. Par cette convention, les opérateurs s'engagent à respecter les caractéristiques sociales définissant le PSLA.

Ils s'engagent ainsi à :

Signer des contrats de location-accession avec des ménages dont les revenus sont inférieurs à des plafonds de ressources ;

Plafonner la fraction de la redevance correspondant à un loyer, pendant la phase de location ;

Plafonner le prix de vente du logement, et appliquer une minoration de ce prix d'au moins 1,5%, pour chaque année de la phase de location ;

Disposer de l'engagement d'un établissement de crédit de proposer au ménage, en début de phase d'accession, une offre de financement à mensualité plafonnée ;

Proposer au ménage une garantie de rachat du logement et une garantie de relogement, sous condition de ressources, pour le protéger contre les accidents de la vie.

## **L'ACQUISITION D'UNE « MAISON AUJOURD'HUI » DANS LE CADRE DU DISPOSITIF DE FONCIER DIFFÉRÉ**

Dans cette formule, le ménage achète, dans un premier temps, le bâtiment de sa « maison aujourd'hui » puis, dans un deuxième temps, le terrain sur lequel celle-ci est implantée. Ainsi, le ménage n'a pas à faire face, en même temps, au remboursement de la maison et à celui du terrain. Sa charge financière peut donc rester modérée.

### **I. LE BAIL À CONSTRUCTION**

Le ménage conclut, avec la commune d'implantation de sa « maison aujourd'hui », un contrat notarié de bail à construction grâce auquel un terrain lui est mis à disposition pour y faire construire sa maison.

Le bail à construction oblige le ménage à maintenir sa « maison aujourd'hui » en bon état d'entretien. Le bail est conclu pour une durée supérieure ou égale à celle du remboursement du prêt contracté pour l'achat de la maison.

Pendant la durée du bail, la commune d'implantation de la « maison aujourd'hui » reste propriétaire du terrain. Comme dans une location classique, le ménage verse un loyer à la commune, en contrepartie de l'utilisation du terrain. La commune d'implantation peut apporter au ménage une aide financière consistant à atténuer le montant du loyer.

### **II. L'ACQUISITION DU BÂTIMENT DE LA « MAISON AUJOURD'HUI »**

Le ménage peut mobiliser tout type de prêt immobilier pour financer la construction ou l'acquisition du bâtiment de la « maison aujourd'hui ». Il peut en particulier bénéficier du nouveau prêt à 0% et du prêt à l'accession sociale (PAS).

### **III. L'ACQUISITION DU TERRAIN**

Lorsque le bail à construction arrive à échéance, le remboursement du bâtiment de la « maison aujourd'hui » est déjà achevé. Le ménage peut alors se porter acquéreur du terrain à un prix déterminé à l'avance avec la commune.

## LES MODALITES DU BAIL A CONSTRUCTION

### I. CHRONOLOGIE DES CONTRATS

#### **Secteur diffus**

En secteur diffus, le contrat de bail à construction peut être conclu directement entre la commune et le ménage.

La commune fournit au ménage les résultats d'une étude de sols portant sur le terrain devant faire l'objet du bail à construction.

L'opération se déroule de la façon suivante :

- 1) Promesse de bail à construction conclue, entre la commune et le ménage, sous conditions suspensives, pour le ménage :
  - De respecter les critères d'obtention d'un prêt à 0% et d'un prêt à l'accession sociale (PAS) afin de financer la construction ;
  - De conclure un ou des contrats pour la construction d'une maison respectant le cahier des charges des « Maisons aujourd'hui » (contrat de construction de maison individuelle, contrat de maîtrise d'œuvre et contrats d'entreprise).
- 2) Contrat (contrat de construction de maison individuelle, contrat de maîtrise d'œuvre et contrats d'entreprise) conclu par le ménage pour la construction de la maison.

Avant de conclure le bail à construction, la commune vérifie que le projet respecte le cahier des charges des « Maisons aujourd'hui ».

- 3) Contrat notarié de bail à construction conclu entre la commune et le ménage et contrat de prêt finançant la construction conclu entre l'établissement de crédit et le ménage.

#### **Secteur groupé**

En secteur groupé, le contrat de bail à construction est d'abord conclu entre la commune et un opérateur, bailleur social ou promoteur privé, qui réalise les logements, et les vend en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Avant de conclure le bail à construction, la commune vérifie que le programme de l'opérateur respecte le cahier des charges des « Maisons aujourd'hui ».

L'opération se déroule de la façon suivante :

- 4) Bail à construction conclu entre la commune et l'opérateur qui s'engage à ne céder ce bail qu'à des ménages réunissant les conditions d'obtention d'un prêt à 0% et d'un PAS.
- 5) Promesse de cession bail à construction conclue entre l'opérateur et le ménage sous condition suspensive, pour le ménage, de respecter les critères d'obtention d'un prêt à 0% et d'un PAS afin de financer l'acquisition en VEFA.
- 6) Contrat notarié de cession du bail à construction pour chaque lot de terrain concerné, conclu entre l'opérateur et le ménage.
- 7) Contrat de vente en état futur d'achèvement pour le bâti conclu entre l'opérateur et le ménage et contrat de prêt finançant l'acquisition en VEFA conclu entre l'établissement de crédit et le ménage.

## **II. CARACTÉRISTIQUES DU BAIL À CONSTRUCTION**

### **Durée**

La durée du bail à construction est supérieure à 18 ans, et supérieure ou égale à celle du plus long des prêts finançant le bâti.

### **Loyer**

Le loyer dû par le ménage à la commune, pour la mise à disposition du terrain, est trimestriel.

Son montant est indexé sur l'indice de révision des loyers en vigueur pour les locations de logements.

Objectif : entre 1% et 1,5%, par an, de la valeur du terrain

### **Conditions d'occupation de la maison construite sur le terrain**

La maison doit constituer la résidence principale du ménage.

De façon générale, les conditions d'occupation de la maison doivent respecter les dispositions prévues à cet effet pour le nouveau prêt à 0%.

### **Option d'achat du terrain**

Le bail à construction est assorti d'une option d'achat sur le terrain. La levée de cette option donne la pleine propriété du terrain au ménage concerné ; elle doit être exercée conjointement par les époux.

Une disposition législative a été présentée au Parlement, et adoptée en première lecture au Sénat dans le cadre du projet de loi portant engagement national pour le logement, afin d'assouplir le régime du bail à construction et permettre que l'option d'achat puisse être exercée au cours de la durée minimale de 18 ans (modification de l'article L.251-1 du code de la construction et de l'habitation).

L'option d'achat bénéficie de plein droit aux preneurs successifs du bail à construction. Cette option d'achat peut être exercée :

- Par les preneurs initiaux et leurs ayants droit à cause de mort, à tout moment et au plus tard en fin de bail ;
- Par les ayants droit à titre onéreux, sur vente volontaire ou forcée, dans les conditions prévues à la rubrique « cession des droits du preneur » ;

### **Prix d'achat du terrain**

Le prix de levée d'option sur le terrain est égal au prix de marché du terrain, dans la limite de son prix initial actualisé de l'évolution de l'indice de révision des loyers en vigueur pour les locations de logements. D'autres conditions de rachat, plus avantageuses pour le ménage, peuvent être fixées par la commune.

### **III. FIN DE BAIL**

A l'issue du bail à construction, le ménage a vocation à lever l'option sur le terrain, afin d'en devenir pleinement propriétaire.

Néanmoins, dans l'hypothèse où l'accédant ne souhaiterait ou ne pourrait pas lever l'option sur le terrain, deux possibilités se présentent :

- Soit la commune rachète le bâti à un prix égal au prix du marché de la maison (terrain + bâti) minoré du prix de levée d'option sur le terrain à la fin du bail, ce rachat étant obligatoirement constaté par acte notarié ;
- Soit le ménage vend, avant le terme du bail à construction, la maison dans les conditions prévues à la rubrique « cession des droits du preneur ».

### **IV. CESSION DES DROITS DU PRENEUR**

Pendant la durée du bail à construction, le ménage est propriétaire du bâti et titulaire d'un bail à construction sur le terrain ; il peut être amené à changer de résidence principale, ou, plus généralement, à éprouver le besoin de revendre la maison. Le contrat de bail à construction doit lui en donner la possibilité.

La cession se déroule de la façon suivante :

- 1) Le ménage informe la commune de son intention de vendre. .
- 2) La commune peut alors faire une offre de rachat du bâti dans un délai d'un mois. Dans ce cas, le prix de rachat du bâti est égal au prix de marché de la maison (foncier + bâti) minoré du prix de levée d'option sur le terrain au moment du rachat.

- 3) A défaut d'achat par la commune, le ménage cède le bail à construction et l'option d'achat dont il est assorti. Le nouvel acquéreur peut alors, à son choix :
  - Exercer immédiatement l'option d'achat sur le terrain ;
  - Poursuivre la location aux conditions antérieures s'il respecte les critères d'attribution pour l'aide de la commune ;
  - Poursuivre la location à des conditions de marché s'il ne respecte pas les critères d'attribution pour l'aide de la commune.

Certaines situations de contentieux peuvent conduire à une vente forcée de la maison. Dans cette situation, la commune permet à l'adjudicataire de bénéficier de l'option d'achat ou de poursuivre la location dans les conditions d'une vente volontaire.

## **V. RÉSILIATION DU BAIL**

Deux cas de résiliation peuvent notamment être distingués :

- Résiliation pour redevance impayée ;
- Résiliation pour occupation non-conforme aux dispositions applicables au nouveau prêt à 0 %

La résiliation du bail entraîne :

- 1) La disparition de l'option d'achat sur le terrain ;
- 2) L'exigibilité immédiate du prêt finançant la construction ;
- 3) Le rachat du bâti par la commune pour un prix égal au prix du marché de la maison (terrain + bâti) minoré du prix de levée d'option sur le terrain à la date de résiliation du bail.

La résiliation est constatée par acte notarié.

Dans les situations d'impayés de loyer,

- 1) Le bailleur d'informe par lettre recommandée avec accusé de réception le créancier hypothécaire dans les 3 mois de l'impayé de loyer ;
  - 2) Le prêteur peut alors se substituer au preneur dans le paiement de l'impayé de loyer ;
  - 3) En cas de non-régularisation de la situation du preneur au-delà d'un délai d'un an à compter de l'envoi de lettre recommandée avec accusé de réception au créancier hypothécaire, possibilité pour la commune de résilier le bail à construction.
-