

DELIBERATION	CONSEIL MUNICIPAL DU 19 SEPTEMBRE 2024
<b>2024-DGSDEL-101</b> Code .....	<b>ZAC "LES MOULINS"</b> <b>VALIDATION DISPOSITIF ANTI-SPÉCULATIF - TRANCHE 1</b>

Date de la convocation : 12/09/2024 - Date d'affichage de la convocation : 12/09/2024

Nombre de conseillers en exercice : 29 - Nombre de présents : 21 - Nombre de votants : 24

**PRESENTS** : EMAS-JAROUSSEAU Georges, HERVOIS Serge, SALLÉ Pierre, ROULLET Monique, SOLLIER Olivier, COUDERT Danièle, LEPAREUR François, REYSZ Françoise, PONCET Patrick, ZELECHOWSKI Roselyne, LANNES Michel, SIEGEL Brigitte, PRINCE Patrick, NOISEUX Corinne, SIMON Nathalie, BOUQUET Éric, HAMZA Annaïck, PRINCE Nicolas, NOGARET Julien, MARCON Claire, CHARRIER Cidjy

**ABSENTS EXCUSÉS :**

RACLET Chantal ; MASSARD Laurent ; ÉVEILLÉ Thierry

**POUVOIRS :**

LEGER Jean-Paul a donné pouvoir à PRINCE Patrick

FRANQUE DE LUXEMBOURG Dominique a donné pouvoir à REYSZ Françoise

BREAU Anne a donné pouvoir à BOUQUET Éric

Le dix-neuf septembre deux mille vingt quatre, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur François RICHAUD, Maire. Monsieur le Maire a quitté la séance à 20h15 et ne prend part ni au débat, ni au vote de cette délibération.

La séance est ouverte à 19 heures et Nicolas PRINCE est désigné secrétaire.

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**Vu** le Code de la Commande Publique ;

**Vu** le Code de l'urbanisme ;

**Vu** la délibération du 26 octobre 2012 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le périmètre d'études relatif au projet d'aménagement portant sur le secteur dit « des Moulins » et a acté le choix de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté pour la réalisation de ce projet ;

**Vu** la délibération du 19 septembre 2017 par laquelle le Conseil Municipal a défini les enjeux, les objectifs, le périmètre d'intervention, le programme ainsi que l'économie générale du projet d'aménagement du secteur des Moulins, et a confirmé la procédure de ZAC pour la réalisation de ce dernier ;

**Vu** la délibération du 3 juillet 2018 par laquelle le Conseil Municipal a désigné le groupement GPM Immobilier - PPV Invest en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la réalisation de la future Zone d'Aménagement Concerté des Moulins ;

**Vu** le traité de concession relatif à la ZAC des Moulins, signé le 30 août 2018 ;

**Vu** la délibération du 12 février 2019 par laquelle le Conseil Municipal a validé l'avenant n°1 au traité de concession portant sur la ZAC des Moulins ;

**Vu** les délibérations du 10 décembre 2019 par lesquelles le Conseil Municipal a, d'une part, dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC ainsi que le bilan de la mise à disposition du dossier d'étude d'impact de la ZAC et, d'autre part, approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté des Moulins ;

**Vu** les délibérations du 11 février 2020 par lesquelles le Conseil Municipal a, d'une part, approuvé le Programme des Équipements Publics à réaliser au sein de la Zone d'Aménagement Concerté des Moulins et, d'autre part, approuvé le dossier de réalisation de ladite ZAC ;

**Vu** la délibération du 29 juin 2023 par laquelle le Conseil Municipal a validé l'avenant n° 2 au traité de concession portant sur la ZAC des Moulins ;

**Vu** la délibération du 19 septembre 2024 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé la modification n°1 du dossier de réalisation de la ZAC des Moulins ;

**Vu** la délibération du 19 septembre 2024 par laquelle le Conseil Municipal a validé l'avenant n°3 au traité de concession portant sur la ZAC des Moulins ;

**Vu** le projet de convention anti-spéculative relative à la cession des lots abordables au sein de la tranche 1 de la ZAC des Moulins ;

**Considérant** que les éléments de contexte suivants sont rappelés :

- Les dossiers de création et de réalisation de la ZAC des Moulins ont été respectivement approuvés le 10 décembre 2019 et le 11 février 2020,
- L'un des principaux enjeux de cette opération d'aménagement, initiée par la ville de Saint-Georges-de-Didonne au début des années 2000, est de créer un nouveau quartier d'habitat favorisant notamment l'installation des jeunes ménages actifs en proposant une offre attractive en matière de prix et de produits, tout en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle : le souhait de la Commune étant en effet de favoriser l'accession à la propriété des ménages primo-accédants,
- Pour cela, une part d'environ 30% des terrains à bâtir prévus dans la ZAC sont destinés en priorité aux ménages primo-accédants : ils sont qualifiés de « lots abordables » et sont proposés à des prix de vente largement inférieurs aux prix du marché immobilier local (moins 45% environ en moyenne),
- Sur la première tranche de la ZAC, 19 lots abordables sont ainsi prévus, d'une surface moyenne de 260 m<sup>2</sup>.

**Considérant** que le souhait de la Commune est de maîtriser le développement de son parc de logements, notamment d'un point de vue économique, afin de permettre la bonne adéquation entre le parc et les besoins de la population et d'éviter la spéculation immobilière sur le territoire ;

**Considérant** que la Commune souhaite notamment éviter que les logements construits au sein de la ZAC ou, à tout le moins une partie d'entre eux, ne deviennent à terme des résidences secondaires ou des logements destinés à de la location saisonnière, ce qui pourrait engendrer une hausse importante des prix du marché immobilier local en cas de revente non encadrée, déjà fort tendu ;

**Considérant** que la Commune envisage d'encadrer les reventes des lots abordables sur la première tranche de la ZAC des Moulins, par la mise en place d'un dispositif de convention anti-spéculative permettant de limiter les plus-values en cas de revente des biens et, ce, durant 7 années entières et consécutives à compter de l'acquisition initiale ;

**Considérant** que le dispositif anti-spéculatif envisagé s'articule autour des principes suivants :

- Affecter l'acquisition du bien à la résidence principale de l'acquéreur,
- Interdire la possibilité de revendre le bien pendant une durée de 7 ans à compter de son acquisition, sauf dans des cas précisés dans la convention et sous réserve d'obtenir l'agrément préalable de la Commune sur les modalités de la vente,
- En cas de revente du bien pendant le délai de 7 ans, interdire la réalisation d'une plus-value immobilière, sous peine d'application d'une sanction économique.

**Considérant** que la convention anti-spéculative portera sur la cession des 19 lots abordables de la tranche 1 de la ZAC : les acquéreurs potentiels de ces lots devront être primo-accédants, c'est-à-dire ne pas avoir été propriétaire d'une résidence principale dans les deux années

précédant l'acquisition du lot au sein de la ZAC ; ils devront également travailler dans un rayon de 50 kilomètres maximum autour de Saint-Georges de Didonne ;

**Considérant** que la convention anti-spéculative sera annexée au Cahier des Charges de Cession de Terrains en vue de son incorporation aux futurs actes de vente ;

**Considérant** que le dispositif anti-spéculatif pourra être reconduit sur les tranches suivantes de la ZAC ; il sera dans ce cas soumis à la validation préalable du Conseil Municipal préalablement à l'approbation du Cahier des Charges de Cession de Terrains de chaque tranche concernée ;

**Considérant** qu'il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le projet de convention anti-spéculative destinée à encadrer l'acquisition et la revente des lots abordables programmés au sein de la tranche 1 de la ZAC des Moulins ;

---

**Le Conseil Municipal**

---

- Ouï l'exposé du Rapporteur ;
- Vu l'examen préalable en Commission plénière lors de la séance du 4 juin 2024 ;

---

**Décide**

---

- De valider la mise en place d'un dispositif anti-spéculatif destiné à encadrer l'acquisition et la revente des lots abordables programmés au sein de la tranche 1 de la ZAC des Moulins ;
- D'approuver le projet de convention anti-spéculative portant sur les lots abordables de la tranche 1 de la ZAC des Moulins, annexé à la présente délibération ;
- D'approuver l'annexion de la convention anti-spéculative portant sur les lots abordables de la tranche 1 de la ZAC des Moulins au Cahier des Charges de Cession de Terrains de la tranche concernée ;
- D'autoriser Monsieur Nogaret Julien, Conseiller Municipal en charge du projet de ZAC Les Moulins par arrêté de déport du Maire, à signer l'avenant n°3 au traité de concession relatif à la ZAC des Moulins et à signer toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

VOTANTS	POUR	ABSTENTION	CONTRE
24	24	0	0

Envoi au contrôle de légalité le 23/09/2024 - Date de publication de l'acte : 23/09/2024

Le Conseiller Municipal Délégué,

Le Secrétaire de séance,



Julien NOGARET

Nicolas PRINCE

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un

**AR Prefecture**

017-211703335-20240919-2024\_DGSDEL\_101-DE  
Reçu le 23/09/2024  
Publié le 23/09/2024

recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Poitiers - Hôtel Gilbert - 15, rue de Blossac - CS 80541 - 86020 Poitiers Cedex, ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).