

Clause anti-spéculative pour la ZAC des moulins à Saint Georges de Didonne.

Concernant les lots dit « ABORDABLE »

(lots 3, 4, 14, 15, 16, 19, 23, 24, 25, 27, 29, 30, 31, 38, 39, 40, 41, 42, 43)

Depuis de nombreuses années, La commune constate une augmentation démographique des habitants en résidence secondaire, dû à l'emplacement géographique de celle-ci.

En 2017, la commune vote un appel à candidature, pour la création de la ZAC des Moulins, afin d'endiguer la carence de résidences principales. La ZAC des Moulins sera constituée uniquement de résidences principales, sociales, primo-accédants, afin de maintenir ou accroître certaines infrastructures de la commune (écoles, crèche, associations, commerces de proximité).

De ce fait, la commune envisage d'encadrer la valeur des parcelles. Les reventes éventuelles de lots bâtis seront autorisées uniquement dans des cas énumérés en article 2.

Attribution des parcelles :

Le potentiel acquéreur ne devra pas avoir été propriétaire d'une résidence principale dans les 2 années précédant l'acquisition du lot au sein de la ZAC. Les lots sont matérialisés de couleur mauve.



Il devra travailler dans un rayon de 50 km maximum autour de Saint-Georges-de-Didonne.

Pour garantir le respect du principe de la ZAC des Moulins, la mise en place d'un dispositif de convention anti-spéculatif est adopté.

Le dispositif anti-spéculatif envisagé consiste à :

- Affecter l'immeuble à l'usage exclusif d'une résidence principale ou locative en résidence principal exclusivement.
- Interdire la possibilité de revendre le bien pendant une durée de 7 ans à compter de son acquisition. Sauf exceptions mentionnées à l'article 2.
- Encadrer les plus-values en cas de revente des biens, et ce, pendant une durée de 7 ans à compter de la date d'acquisition du foncier (acte notarié).

La convention anti-spéculative concernera uniquement les lots destinés aux ménages primo-accédants pour l'ensemble de la ZAC. Elle sera annexée au Cahier des Charges de Cession de Terrains en vue de son incorporation aux futurs actes de vente.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :

Les parties entendent soumettre les présentes aux conditions suivantes, en accord avec les décisions de la commune de SAINT GEORGES DE DIDONNE prises suivant conseil municipal en date du 13/06/2024, savoir :

Clause d'inaliénabilité :

ARTICLE 1- L'acquéreur initial ou ses ayants-droits s'engage(nt) à :

1)- conserver le logement pendant une durée de 7ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente avant de pouvoir procéder à son aliénation sous quelque forme que ce soit.

2)- occuper le logement à titre de résidence principale pendant ces 7 années ou le destiner à la location à la condition expresse que la location soit également affectée à la résidence principale de son occupant.

3)- ne pas revendre le terrain sans construction, .

4)- déposer un permis de construire dans un délai de 6 mois maximum après l'acquisition du terrain (date d'acquisition de l'acte notarié), et obtenir la DACT dans un délai de 18 mois, après l'obtention du permis, dans le respect des règles énoncées au document d'urbanisme en vigueur, au CCCT, au Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la ZAC validé par le Conseil municipal.

5)- ne pas procéder à la revente de son bien dans un délai de 7 ans à compter de la

date d'achat, telle que stipulée à l'article 1 ci-avant.

Dérogations à l'interdiction d'aliéner :

ARTICLE 2- L'acquéreur initial ou ses ayants-droits pourra procéder à l'aliénation du bien avant l'expiration de la période de 7 ans définie à l'article 1, lors de la survenance d'un cas de force majeure (éléments insurmontables, irrésistibles et extérieurs aux parties) résultant de changements de situations familiale ou professionnelle ne permettant pas à l'acquéreur de se maintenir dans le logement.

Il s'agit notamment des cas suivants :

- Séparation ou divorce,
- Décès du propriétaire, du copropriétaire, de son conjoint, ou de l'un de ses enfants ;
- Mutation professionnelle ou changement professionnel, du propriétaire ou du copropriétaire, à plus de 50 kilomètres du domicile ;
- Perte d'emploi ou chômage de longue durée, du propriétaire ou du copropriétaire, entraînant la diminution importante des revenus du ménage, et à en justifier par tous documents appropriés.
- Survenance d'une invalidité, du propriétaire ou du copropriétaire, entraînant l'impossibilité d'occuper le logement ou entraînant la diminution importante des revenus du ménage.

Tout autre cas non prévu dans la présente liste sera soumis à l'appréciation souveraine de la Commune de Saint Georges de Didonne.

ARTICLE 3- Pendant toute la durée des 7 années visée à l'article 1, le propriétaire du bien s'engage à obtenir l'agrément de la commune préalablement à toute mise en vente de ce dernier, en informant celle-ci par courrier recommandé avec accusé de réception. Le courrier mentionnera notamment les modalités de la vente et justifiera que le propriétaire se trouve dans l'un des cas mentionnés à l'article 2.

La commune s'engage alors à répondre au propriétaire sous un mois à compter de la 1^e réception du courrier et de ses annexes, sous forme de courrier recommandé avec accusé de réception.

ARTICLE 4- Lorsqu'il a été autorisé par la mairie à revendre son bien, le propriétaire s'engage à ce que le prix de vente de ce dernier ne soit pas supérieur au prix d'acquisition initial augmenté du montant des frais d'acquisition et de prise de garantie éventuelle, du coût de la construction initiale et des éventuelles améliorations qui seront évaluées au vu des factures fournies au jour de la cession. L'ensemble sera indexé afin de tenir compte de la variation de l'indice national du coût de la construction trimestriellement publié par l'INSEE.

ARTICLE 5- Si le prix de vente excède le prix d'acquisition initial (terrain + construction + aménagement de l'immeuble + taxe de construction), le propriétaire sera redevable à la mairie d'une indemnité correspondant à 40% du montant de la plus-value pour les 3 premières années et dégressive de 5% par an jusqu'à la fin des 7 années de détention.

Cette plus-value sera calculée suivant l'exemple suivant :

Coût d'acquisition du terrain :	50 000,00€
Coût de construction :	130 000,00€
Coût d'aménagement de l'immeuble :	<u>10 000,00€</u>
Coût total :	190 000,00 €

Revente dans les 3 ans : 200 000€.

La plus-value sera donc de 200 000€-190 000€ = 10 000€

L'indemnité sera de 10 000€ X 40% = 4 000€.

L'officier ministériel chargé de la vente versera alors à la Commune le jour de l'acte authentique ladite indemnité.

Droit de préférence :

ARTICLE 6- La commune sera bénéficiaire d'un droit de préférence qui commencera à courir à compter de la réception du courrier recommandé avec accusé de réception mentionné à l'article 3.

Cette priorité sur la vente s'exercera moyennant le remboursement au vendeur du prix d'acquisition du terrain, majoré des frais d'acquisition, du coût de la construction et des éventuelles améliorations évaluées au vu des factures produites.

Le tout sera réévalué en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction. (Indice de base connu lors de la signature comparé à celui connu au jour de l'exercice du droit).

La commune s'engage alors à répondre au propriétaire sous un mois à compter de la réception du courrier et de ses annexes.

En cas de non-exercice de son droit de préférence par la Commune, l'acquéreur pourra céder son bien dans le respect des autres dispositions prévues dans la convention.

Extinction de la convention anti-spéculative :

ARTICLE 7- À l'issue d'une période de 7 années entières et consécutives, à compter de la signature de l'acte authentique, la clause « anti-spéculative » deviendra caduque et la mairie n'aura plus aucun droit de regard sur la revente du bien et la détermination du prix, *Hors autre dispositif éventuel de préemption applicable sur le secteur considéré.*

Transmission et reproduction :

ARTICLE 8- L'acquéreur s'oblige à respecter scrupuleusement les conditions énoncées ci-

dessus, dont il reconnaît avoir parfaite connaissance, et accepte que ces clauses constituent un engagement déterminant du consentement des parties sans lesquelles elles n'auraient pas été contractées.

ARTICLE 9- Il s'engage également à ce que ce même engagement soit repris par tout acquéreur ou tout ayant droit, lequel le fera lui-même accepter aux acquéreurs successifs, de sorte que ces clauses devront figurer dans tous actes de mutation à titre gratuit ou à titre onéreux, intervenant au cours des 7 années suivant la signature de l'acte authentique initial.

Ainsi, toute personne devenant nouvellement propriétaire du bien avant l'expiration du délai de 7 ans suivant la signature de l'acte authentique initial devra :

- Conserver le bien jusqu'à l'expiration du délai de 7 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente initial, avant de pouvoir procéder à son aliénation sous quelque forme que ce soit.
- Occuper le logement à titre de résidence principale jusqu'à l'expiration de ce délai ou le destiner à la location, à la condition expresse que la location soit également affectée à la résidence principale de son occupant.
- Ne pas procéder à la revente de son bien avant l'expiration du délai de 7 ans à compter de la date d'achat initiale.
- Respecter les dispositions des articles 2 à 6 en cas de mise en vente anticipée.
- L'acquéreur s'engage à construire et achever sa résidence principale dans un délai de 18 mois après obtention de son permis de construire. Sauf cas de force majeure (pandémie, décès, invalidité de l'acquéreur, faillite du constructeur). Tout autre cas non prévu dans la présente liste sera soumis à l'appréciation souveraine de la Commune de Saint Georges de Didonne.

ARTICLE 10- Reproduction dans le compromis de vente et l'acte de cession : L'acquéreur s'engage, en cas de vente anticipée du bien, à faire reproduire dans tout acte de mutation à titre gratuit ou à titre onéreux auprès des nouveaux accédants les présentes dispositions dites anti-spéculatives, destinées à préserver la réalisation des objectifs d'intérêt général poursuivis par la mairie, au cours des 7 années suivant la signature de l'acte authentique de vente.