

DELIBERATION	CONSEIL MUNICIPAL DU 17 JUIN 2026
2026-DGSDEL-213 Code 8.4.1	ZAC DES MOULINS : VALIDATION DE L'INSTAURATION D'UN DISPOSITIF ANTI-SPÉCULATIF AU SEIN DU PÉRIMÈTRE DE LA ZAC - TRANCHE 2 - ANNEXE

Date de la convocation : 10/06/2026 - Date d'affichage de la convocation : 10/06/2026

Nombre de conseillers en exercice : 29 - Nombre de présents : 26 - Nombre de votants : 29

PRESENTS : BROSSARD Marcel, NEDELLEC Catherine, PILIPIUK Jean-Luc, FERAT Viviane, FARGEOT Marie-Claude, LENOIR Jean, LERICHE Jean-Christophe, SIMONNET Didier, De BLANCHARD Valérie, LAOT Gildas, TROCMET Yves, JANVIER Didier, ALLONCLE Sandrine, PRINCE Patrick, FOURDAN Nathalie, RAGAUD Jean-Michel, HEURTEAU Pascale, PRUDHON Luc, CHAPELOTTE Christine, DUMEIRAIN Isabelle, PATISSOU Alice, TURQUOIS Alexandra, DANIELLOU Gwenaëlle, ALLONCLE Marion, TOUZET Benjamin, NAYFELD Sonia

POUVOIRS :

BOSSIS Jean-Marie a donné pouvoir à HEURTEAU Pascale

PIOUFFRE Pascal a donné pouvoir à TROCMET Yves

STERVINOY Yves a donné pouvoir à TURQUOIS Alexandra

Le dix-sept juin deux mille vingt six, à vingt heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Yves TROCMET, Maire.

La séance est ouverte à 20 heures et Sonia NAYFELD est désignée secrétaire de séance.

Rapporteur : Isabelle DUMEIRAIN

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 la délibération du 19 septembre 2024 par laquelle le Conseil Municipal a validé 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 ;

Vu la délibération du 19 septembre 2024 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le Cahier des Charges de Cession de Terrains ainsi que le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales portant sur la tranche 1 de la ZAC des Moulins ;

Vu l'avancement opérationnel et commercial de la ZAC des Moulins ;

Vu le projet de convention anti-spéculative relative à la cession des lots abordables au sein de la tranche 2 de la ZAC des Moulins ;

Considérant les éléments de contexte suivants :

- 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. En septembre 2024, le Conseil Municipal a approuvé la modification n°1 du dossier de réalisation,
- 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 40% environ),
- Sur la deuxième tranche de la ZAC, 25 lots abordables sont ainsi prévus, soit 45% du nombre de lots prévus sur la tranche. Les lots abordables sont, en moyenne, d'une superficie d'environ 260 m².

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 ainsi que le Conseil Municipal a validé en septembre 2024 la mise en place d'un dispositif anti-spéculatif visant à encadrer les reventes des lots abordables sur la première tranche de la ZAC des Moulins ;

Considérant que ce dispositif anti-spéculatif 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 commune souhaite maintenir ce même dispositif pour les reventes des lots abordables sur la deuxième tranche de la ZAC ;

Considérant que la convention anti-spéculative portera sur la cession des 25 lots abordables de la tranche 2 de la ZAC : les acquéreurs potentiels de ces lots devront être primo-accédants, c'est-à-dire ne pas avoir été propriétaires 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 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 2 de la ZAC des Moulins ;

Le Conseil Municipal

- Ouï l'exposé du Rapporteur et après en avoir délibéré,
- Vu la présentation en Commission ad hoc ZAC des Moulins en date du 28 mai 2026,

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 2 de la ZAC des Moulins ;
- D'approuver le projet de convention anti-spéculative portant sur les lots abordables de la tranche 2 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 2 de la ZAC des Moulins au Cahier des Charges de Cession de Terrains de la tranche concernée ;
- D'autoriser le Maire ou son représentant à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

VOTANTS	POUR	ABSTENTION	CONTRE
29	29	0	0

Le Maire,
Yves TROCMET



La Secrétaire de séance,
Sonia NAYFELD

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Sonia Nayfeld, the secretary of the session.

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

ANNEXE 3 au Cahier des Charges de Cession de Terrains

Clause Anti-Spéculative

Approuvée par la Mairie de SAINT GEORGES DE DIDONNE le 17/06/2026

**CLAUSE ANTI-SPECULATIVE POUR LA ZAC DES MOULINS A SAINT
GEORGES DE DIDONNE TRANCHE 2 CONCERNANT LES LOTS DIT
« ABORDABLE » :**

**Lots : 46, 47, 53, 54, 66, 67, 68, 70, 72, 73, 74, 75, 80, 83, 84, 87, 88, 89, 90, 91, 94,
95, 96, 97 et 99.**

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 lance une consultation d'aménageurs pour la création et la réalisation de la ZAC, pour la création de la ZAC des Moulins, afin d'endiguer la carence de résidence principales. La ZAC des Moulins sera constituée uniquement de résidences principales, sociales, primo-accédants, afin de maintenir ou accroître certaines infrastructures de la Commune (école, crèche, associations, commerces de proximité).

Par suite de l'arrêté de déclaration d'utilité publique et de cessibilité des lots, pour les tranches 1 et 2, obtenu en février 2023, la Commune envisage l'encadrement des prix de revente des parcelles, dans les 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 de résidence principale ou locative pendant une durée de 7 ans à compter de son acquisition (destinée à la location d'une résidence principale, toute résidence secondaire est totalement interdite).

- 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 sur la tranche 2 de la ZAC. Elle sera annexée au cahier des charge de cession de terrains en vue de son incorporation aux futurs actes de vente.

Cela 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 19 septembre 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 7 ans 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 Cahier des Charges de Cession de Terrain, 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 situation 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.

Toute 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^{ère} 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 pris 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 moi 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 – A 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 dans 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, toutes 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.