

AR PREFECTURE

017-200085132-20190430-2019\_04\_021-DE  
Reçu le 10/05/2019



**ZAC DE LA MARQUINA  
(1<sup>ère</sup> tranche)**

**CAHIER DES CLAUSES ANTI-SPECULATIVES**

PREAMBULE

La commune de Marennes-Hiers-Brouage souhaite, à travers la création d'un éco quartier, aménager le site de la Marquina sur lequel elle entend mettre en œuvre sa politique d'habitat et créer des équipements publics, tout en répondant aux enjeux d'un développement durable et de mixité sociale. Le cadre retenu pour réaliser cet objectif est la ZAC.

Le présent document définit les clauses anti-spéculatives applicables à tous les terrains commercialisés dans le cadre de la première tranche opérationnelle de la ZAC de la MARQUINA.

Ce document a été approuvé par le Conseil municipal de Marennes en date du +++++ 2019, et est annexé à tout avant-contrat de vente et acte de vente concernant les terrains susmentionnés.

La Commune de Marennes, en sa qualité de propriétaire d'un terrain sur la commune, a entrepris la réalisation d'une première tranche de la ZAC de la MARQUINA.

Le programme de cette tranche comporte :

- un lot n° 1 à vocation sociale de 20 unités dont la réalisation a été confiée à LA MAISON ABORDABLE en VEFA pour le compte de la SEMIS.
- Un lot n° 2 devant être constitué de 49 terrains à bâtir.

Le lot 2 permettra de construire :

- ❖ 21 logements individuels préconçus destinés à des familles ou personnes aux revenus limités sur les terrains n° 5 à 25. Le prix des terrains vendus par la commune aménageur aux particuliers oscille entre 90,00 € TTC (5 à 22), 95,00 € TTC (23-24) et 100,00 € TTC (25).

Cet îlot dense permettra aux futurs acquéreurs de se rendre propriétaires d'un produit (terrain + maison) compris entre 117 000,00 € TTC et 173 000,00 € TTC.

- ❖ 28 logements individuels « sur mesure » destinés à des familles ou personnes aux revenus soit limités, soit un peu plus importants, sur les terrains n° 26 à 53. Le prix des terrains vendus par la commune aménageur aux particuliers oscille entre 95,00 € TTC (37, 50 à 53), 100,00 € TTC (26 à 36) et 110,00 € TTC (38 à 49).

Pour ces logements sur mesure, les futurs acquéreurs pourront se rendre acquéreurs d'un produit (terrain + maison) pour des prix compris entre 143 000,00 € TTC et 231 000,00 € TTC, les prix pouvant varier en fonction de la demande des acquéreurs sur le type de construction.

Sur l'ensemble des lots de la 1<sup>ère</sup> tranche de la ZAC, la présente cession est réalisée dans le cadre d'un dispositif d'aide « à l'accession maîtrisée » à la propriété, la hausse des prix constatée depuis plusieurs années rendant difficile l'accès à la propriété, surtout pour les primo-accédants.

La commune rappelle que ce projet d'éco quartier a pour but qu'un certain nombre de logements soient commercialisés à un prix de vente accessible aux primo-accédants ou aux personnes et ménages sous conditions de ressources.

Il convient de souligner que la commune subventionne l'aménagement de cette première tranche de manière à pouvoir produire un foncier compatible avec des prix de sortie (terrains plus maisons) inférieurs aux valeurs de marché dans le secteur géographique de Marennes.

Il est rappelé par ailleurs que la participation communale qui s'élève à 120 000,00 € par an pendant une durée minimum de 10 ans, a aussi pour objectif de permettre aux futurs acquéreurs de bénéficier d'un environnement de grande qualité avec des espaces verts (1/4 de la surface totale du futur éco quartier), des aménagements paysagers, une piste cyclable etc ...

Compte tenu de l'intérêt public de cette politique en faveur de l'accession « maîtrisée » à la propriété pour les ménages sous conditions de ressources, un dispositif de clauses « anti-spéculatives », est intégré aux avant-contrats de vente puis reproduit dans les actes de vente aux futurs acquéreurs des logements.

Cette clause vise à maintenir l'affectation du bien à usage de résidence principale au bénéfice du ménage, sous conditions de ressources et prévenir toute revente spéculative des biens acquis avec le bénéfice d'une minoration foncière qui viendrait annuler l'effort consenti par la Commune de Marennes.

Pour la réalisation du programme de logements en accession « maîtrisée » par le constructeur, la Commune de Marennes-Hiers-Brouage, aménageur du secteur, a consenti une minoration du prix de vente du terrain plafonné, variable en fonction de la superficie du terrain.

Cette minoration du prix de vente du terrain a été possible dans la mesure où l'aménagement a été subventionné par la commune dans le cadre de la ZAC.

Une minoration supplémentaire du prix de vente du terrain par la commune a été accordée pour permettre aux ménages sous conditions de ressources, d'accéder à la propriété de leur résidence principale (à faire édifier) à un prix maîtrisé, soit un produit (terrain + maison) oscillant entre 117.000,00 € et 173.000,00 € en ce qui concerne principalement l'îlot dense. Pour d'autres îlots, le prix de sortie oscille entre 143 000,00 € et 231 000,00 €.

Préalablement au lancement de la commercialisation, le constructeur présente à la Commune de Marennes la grille des prix prévisionnels de commercialisation de l'ensemble du programme des constructions sur la base d'un tableau faisant distinctement apparaître les prix des logements, des taux de TVA et le prix à l'unité des logements en € TTC, accès jardins et clôtures comprises, conformément au cahier des charges sur lequel il a été désigné.

Sur la base des informations transmises par le constructeur permettant d'apprécier la réalité de l'effort consenti par celui-ci sur le programme de logements en accession maîtrisée à la propriété, la commune valide l'opération et peut procéder à la signature de l'acte authentique de cession foncière.

Le constructeur s'engage à informer les candidats à l'accession maîtrisée à la propriété de la contribution financière apportée par la collectivité, et à inscrire dans les contrats de réservation le montant de la minoration du prix d'acquisition.

De plus, il les informe de l'existence d'une clause « anti-spéculative » d'une durée de 9 ans, insérée dans l'acte de vente du lot de terrain.

Préalablement à la signature des actes de vente du terrain, le notaire devra obtenir l'accord de la commune pour la vente de chaque lot, sur présentation de l'attestation de l'organisme prêteur que le candidat à l'accession dispose de ressources compatibles avec les plafonds suivants :

AR PREFECTURE

017-200085132-20190430-2019\_04\_021-DE  
Reçu le 10/05/2019

En ce qui concerne les terrains n° 5 à 25

Tableau des plafonds de revenus du PTZ 2019

<b>Personnes occupant le logement</b>	<b>Plafond</b>
1	27 000 €
2	37 800 €
3	45 900 €
4	54 000 €

En ce qui concerne les terrains n° 40 à 53

Il n'y a pas de condition d'éligibilité basée sur les niveaux de revenus.

En ce qui concerne les autres terrains

Aucun plafond de revenus ne sera exigé mais le contrôle de l'éligibilité du candidat s'effectuera en fonction de la nature et la qualité du projet architectural

Cet accord de la mairie devra être matérialisé par écrit et être transmis au notaire chargé de la vente préalablement avant toute signature d'acte de vente.

Le constructeur s'engage à remettre à la Commune de Marennes, lors de chaque réunion de la Commission ad hoc, le tableau de suivi de la commercialisation du programme de construction à édifier et récapitulant les compromis de vente des terrains et les contrats de construction.

A des fins de contrôle sur la période de validité de la clause anti-spéculative, le notaire chargé de la vente des terrains devra transmettre une copie simple des actes de vente signés à la Commune de Marennes, et ce après chaque vente.

Le constructeur s'oblige à respecter scrupuleusement les conditions ci-dessus énoncées et insérées dans l'acte authentique de cession foncière dont il reconnaît avoir parfaite connaissance et qu'elles constituent un engagement déterminant du consentement des parties sans lesquelles elles n'auraient pas contracté.

**CLAUSES ANTI-SPECULATIVES**

Il est rappelé que la commune subventionne l'aménagement d'une partie de la ZAC DE LA MARQUINA de manière à pouvoir produire un foncier compatible avec des prix de sortie (terrains plus maisons) inférieurs aux valeurs de marché dans le secteur géographique de Marennes et à offrir aux futurs acquéreurs un environnement de grande qualité.

Compte tenu de l'intérêt public de cette politique en faveur de l'accession à la propriété, un dispositif de clauses « anti-spéculatives » est ainsi créé.

AR PREFECTURE

017-200085132-20190430-2019\_04\_021-DE  
Recu de 16492019

Ces clauses visent à maintenir l'affectation du bien à usage de résidence principale au bénéfice du ménage et prévenir toute revente spéculative des biens acquis avec le bénéfice d'une minoration foncière qui viendrait annuler l'effort consenti par la Commune de Marennes.

### OBLIGATIONS DE CONSTRUIRE

L'**ACQUÉREUR** s'engage à réaliser la construction de sa résidence principale dans les 2 ans suivant l'acquisition du terrain.

A défaut, le non-respect de cette condition entrainera le versement par l'**ACQUEREUR** de dommages et intérêts à la commune.

### RESTRICTION A LA LIBERTE DE JOUISSANCE - INTERDICTION DE LA MISE EN LOCATION

L'**ACQUÉREUR** s'engage à affecter exclusivement les biens objets des présentes à sa résidence principale pendant un délai de 9 ans à compter de la date d'achèvement des travaux au sens de l'article L.261-12 du code de la Construction et de l'Habitation.

Durant ce délai, l'**ACQUÉREUR** a l'interdiction de louer le logement nu ou meublé, de le transformer en locaux commerciaux ou professionnels, de l'affecter à usage de résidence secondaire, ou de l'utiliser comme accessoire d'un contrat de travail.

Tout propriétaire qui tenterait de contrevenir à la présente condition liée à l'interdiction de location ou d'affectation sera en outre passible de dommages et intérêts envers la Commune de Marennes.

L'**ACQUEREUR** pourra obtenir de la part de la commune une dispense d'affectation à titre de résidence principale (autorisation de louer) en justifiant d'événements graves relevant des cas de forces majeures (éléments insurmontables, irrésistibles et extérieurs aux parties) de natures familiales ou professionnelles.

En cas d'autorisation de louer par la commune, le loyer perçu devra être raisonnable c'est-à-dire ne dépassant pas les plafonds de loyers fixés par l'ANAH.

### INTERDICTION TEMPORAIRE D'ALIENER LE BIEN ACQUIS

#### Principe de l'inaliénabilité

Compte tenu des circonstances de la vente et de l'engagement de l'**ACQUEREUR** de s'investir durablement dans la vie de la commune, les parties sont convenues, à la charge de l'**ACQUEREUR**, qui s'y oblige expressément, d'une interdiction d'aliéner (à titre gratuit ou à titre onéreux) tout ou partie du **BIEN**, et ce pendant une durée de **9 ans** à compter de la signature de l'acte de vente.

Cette interdiction ne s'étend pas aux garanties hypothécaires que l'**ACQUÉREUR** devrait le cas échéant apporter pour sûreté du remboursement des prêts souscrits dans le cadre de son activité économique.

Par suite, la vente fondée sur les poursuites des créanciers, spécialement des créanciers hypothécaires, restera possible.

La Commune de Marennes aura la possibilité d'octroyer au propriétaire, sur demande expresse de celui-ci, le droit de revendre le bien avant l'expiration du délai de 9 ans en cas d'acquisition initiale et dans le cas où les conditions cumulatives suivantes seront réunies :

- Ladite aliénation devra être faite également au profit d'un accédant remplissant les conditions d'exigibilité susmentionnée ;
- Le prix de vente ne devra pas être supérieur au prix d'acquisition initial indexé ;
- Et le nouvel acquéreur devra, jusqu'à l'expiration de la période initiale de 9 ans, conserver l'affectation du bien acquis à usage de résidence principale et s'interdire d'aliéner le bien.

AR PREFECTURE

017-200085132-20190430-2019\_04\_021-DE  
Recu de l'application

Pour l'application de ces conditions cumulatives, il est précisé ce qui suit :

- S'agissant de la qualité du nouvel acquéreur, elle sera reconnue à tout acquéreur, personne physique, et satisfaisant aux conditions de ressources ci-dessus prévues pour les lots 5 à 25.
- C'est au jour de la signature de l'avant contrat précédant l'acte authentique de vente qu'il faudra se placer pour apprécier ces différentes conditions.
- En cas d'acquisition par deux personnes physiques, mariées, concubines, ou engagées dans les liens d'un pacte civil de solidarité, le plafond des revenus sera apprécié au regard du cumul des revenus des deux.
- En ce qui concerne le prix de vente, il ne devra pas dépasser le prix d'acquisition initial du terrain, majoré 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 produites le jour de la cession.  
L'ensemble sera indexé afin de tenir compte de la variation de l'indice national du coût de la construction tel qu'il est trimestriellement publié par l'INSEE.

Pour cette révision, il sera pris en compte l'indice de base connu à la date de la signature de l'acte authentique initial et le dernier indice connu au jour de l'avant-contrat de vente.

En cas de remplacement de cet indice, le nouvel indice lui sera substitué de plein droit dans les conditions et selon le coefficient de raccordement fixé par l'INSEE.

Pour cette révision, il sera pris en compte l'indice de base connu à la date de la signature de l'acte authentique initial et le dernier indice connu au jour de l'exercice du droit.

Dans cette hypothèse, le sous-acquéreur devra alors s'engager à respecter la clause d'inaliénabilité et d'affectation du logement jusqu'au terme du dispositif anti-spéculatif contractuellement prévu.

En cas de vente anticipée du bien, l'**ACQUEREUR** s'engage à faire reproduire dans le compromis de vente et l'acte de vente, auprès des accédants les présentes dispositions dites anti-spéculatives, destinées à préserver la réalisation des objectifs d'intérêt général poursuivis par l'opération d'aménagement.

#### DROIT DE PREFERENCE

En cas de cession du terrain (et éventuellement de la construction) avant l'expiration de la clause d'inaliénabilité, la Commune de Marennes sera bénéficiaire d'un droit de préférence qui lui confèrera une priorité sur la revente, moyennant le remboursement au VENDEUR du prix d'acquisition initial du terrain, majoré 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 produites le jour de la cession.

L'ensemble sera réévalué au jour de l'exercice du droit, en fonction de l'évolution de l'indice national du coût de la construction tel qu'il est trimestriellement publié par l'INSEE.

Pour cette révision, il sera pris en compte l'indice de base connu à la date de la signature de l'acte authentique initial et le dernier indice connu au jour de l'exercice du droit.

En cas de remplacement de cet indice, le nouvel indice lui sera substitué de plein droit dans les conditions et selon le coefficient de raccordement fixé par l'INSEE.

AR PREFECTURE

017-200085132-20190430-2019\_04\_021-DE

Recu le 10/04/2019

De la même façon, le prix de vente sera diminué des frais éventuellement engagés à la remise en état de l'immeuble qui s'avérerait nécessaire.

Lors de la revente et avant toute signature d'avant-contrat, l'**ACQUEREUR** devra faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dûment motivée et accompagnée des justificatifs correspondants, son intention à la Commune de MARENNES.

La Commune de Marennes disposera d'un délai de deux (2) mois pour faire part au propriétaire de sa décision. Le silence de la Commune au terme du délai qui lui est imparti vaut renonciation à l'exercice de son droit.

En cas d'exercice du droit de préférence, la revente à la Commune sera réalisée immédiatement et le prix payé dans le délai de six (6) mois.

En cas de non exercice par la Commune de Marennes de son droit de préférence, l'acquéreur pourra céder librement son bien, sous réserve d'obtenir l'accord préalable de la Commune sur le prix de cession.

Tout propriétaire qui tenterait de contrevenir à la présente condition liée à la revente sera en outre passible de dommages et intérêts envers la Commune, qui pourront être fixés par le juge compétent.

A l'issue d'une période de 9 ans entières et consécutives, à compter de la signature de l'acte authentique, la clause dite «anti-spéculative» deviendra caduque et la commune de Marennes n'aura plus aucun droit de regard sur la revente du bien et la détermination du prix.