Envoyé en préfecture le 26/11/2025
Reçu en préfecture le 26/11/2025
Publié le
ID : 056-215602582-20251125-DCM_2025064-DE

CONSEIL MUNICIPAL DU 25 NOVEMBRE 2025
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-cinq novembre à dix-neuf heures, le conseil municipal de la commune, composé de dix-neuf membres en exercice et dûment convoqué le dix-neuf novembre deux mille vingt-cinq, s'est réuni, à la mairie, sous la présidence de Monsieur Yves Normand, Maire.

Conseillers présents	Yves NORMAND, Christian TRAVERT, Sophie LECANUET, Jean-Paul LE NIN, Guillemette BODIN, Yves LE BLEVEC, François PIERRE, Karina LE GOFF, Denis BRUANDET, Pascale DE SALINS, Jean-François MALAÜS, Jean-Claude RIOU
Pouvoirs	Isabelle RACLET à Sophie LECANUET, Guillaume ARTHUS à Jean-Paul LE NIN, Alain DUYCK à Pascale DE SALINS, Karen BLEVIN à Karina LE GOFF
Conseillers non représentés	Virginie LE PORT, François MORICEAU, Céline STRYHANYN,

064 – Fixation de clauses anti-spéculatives dans le cadre de la vente de logements en accession aidée

Monsieur Christian TRAVERT expose

Pour rappel, la modification N°05 du PLU prévoit de faire évoluer les obligations de réalisation des logements sociaux dans les opérations immobilières tel que suit :

- Les opérations de constructions destinées à l'habitation dont la surface plancher est supérieure ou égale à 500m² ou comprenant 6 logements et plus, sont autorisée à condition qu'elles comprennent au moins 40% de la surface plancher en logements locatifs sociaux et/ou en accession aidée à la propriété.
- -Les opérations de constructions destinées à l'habitation dont la surface plancher est supérieure ou égale à 750m² ou comprenant 10 logements et plus, sont autorisée à condition qu'elles comprennent au moins 15% de la surface plancher en logements locatifs sociaux et au moins 25% de la surface de plancher en logements en accession aidée à la propriété.

Ces obligations visent à mieux répondre à la demande et aux besoins d'installation des jeunes actifs en proposant des produits immobiliers plus abordables pour cette catégorie de la population. Elles traduisent les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de construire au moins 40% de logements aidés en résidence principale dans les programmes neufs.

Il rappelle également que ces logements en accession aidée sont vendus à des prix plafonnés à des ménages répondant à des critères d'attribution adoptés par délibération N°040 de la séance du Conseil municipal du 08 juillet 2025.

Afin de garantir une certaine pérennité d'occupation des logements ainsi attribués en résidence principale et d'éviter toute spéculation sur ces biens, il est proposé au Conseil de fixer des règles contractuelles dites « anti-spéculatives » encadrant les modalités de leur revente. Ces règles devront être traduites sous forme de clauses dans les actes de vente et s'imposer contractuellement aux bénéficiaires. Ces clauses, rédigées par le notaire, devront être le plus explicites possible. Elles devront en particulier comprendre un exposé présentant les caractéristiques de l'opération justifiant l'introduction de telles stipulations, permettant ainsi d'établir l'existence du caractère légitime et sérieux de la clause. Le contenu de cette clause est proposé tel que suit :

* * *

Le logement vendu aux présentes répond à un objectif de politique familiale et de mixité sociale promue par Auray Quiberon Terre Atlantique et la commune de La Trinité-sur-Mer.

Pour répondre à cet objectif, il a été notamment décidé de favoriser l'accession à la propriété de jeunes

Envoyé en préfecture le 26/11/2025
Reçu en préfecture le 26/11/2025
Publié le
ID : 056-215602582-20251125-DCM_2025064-DE

actifs primo-accédants, ayant des liens avec la commune, sélectionnés suivant des critères familiaux. En contrepartie de ce produit immobilier abordable et afin de faire perdurer cette politique sur le long terme, il est demandé aux acquéreurs de logements d'en rester propriétaire pendant au moins dix (10) ans et de l'affecter uniquement à leur résidence principale.

L'ACQUEREUR doit répondre aux critères fixés par la délibération du Conseil municipal de La Trinité-sur Mer en date du 08 juillet 2025 pour pouvoir bénéficier d'un logement en accession aidée et il doit s'engager contractuellement lors de la signature de l'acte authentique à respecter les clauses anti-spéculatives ci-dessous.

Engagement de l'acquéreur

L'acquéreur s'engage contractuellement :

- À ne pas revendre le bien dans un délai de 10 ans,
- À informer prioritairement la commune de La Trinité-sur Mer en cas de revente dans un délai de 10 ans, (droit de priorité)
- Pendant un délai de 10 ans, à occuper le logement à titre de résidence principale avec interdiction de louer le bien à l'année, de le louer en meublé ou en résidence de tourisme du type Air bnb, ni de réaliser de changement de destination de celui-ci,

Le point de départ du délai de dix (10) années est l'achèvement des travaux (date de dépôt de la DAACT en mairie).

À défaut, conformément aux articles 1231-5 et 1226 et suivants du code civil, il sera dû par L'ACQUEREUR une indemnité à titre de clause pénale ainsi qu'il est dit ci-dessous. L'acquéreur s'oblige à respecter l'engagement énoncé dont il reconnaît avoir une parfaite connaissance et à verser le montant de la clause pénale en cas de mise en œuvre de celle-ci.

En cas de violation des engagements précités, l'ACQUEREUR devra verser au vendeur des terrains en accession aidée une indemnité dont le montant est fixé à 100 000 € (cent mille EUROS).

Le montant de cette indemnité sera réduit de 10% par année de sorte qu'il ne sera plus rien dû au bout de 10 années après l'achèvement des travaux (date de dépôt de la DAACT en mairie).

Si l'acquéreur désire revendre ce bien durant le délai de dix (10) ans à compter de la date de dépôt de la DAACT, il devra notifier, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier à la commune de La Trinité-sur Mer, son intention d'aliéner en précisant :

- Le motif de la vente,
- Le prix de vente,
- Le nom du nouvel acquéreur pressenti,
- Et le nom du notaire rédacteur de l'acte de vente.

L'ACQUEREUR aux présentes devenu vendeur ou le notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente devra alors adresser, dans le délai d'un mois à compter de sa signature, une copie du compromis ou de la promesse de vente.

En cas de vente par adjudication, la procédure ci-dessus devra être respectée.

Dans le cas d'une cession d'une quote-part indivise, il sera dû la même quote-part de l'indemnité, sauf en cas de cession entre les indivisaires originaires.

Il est précisé que si l'augmentation des prix du marché immobilier faisait apparaître l'indemnité prévue ci-dessus comme manifestement dérisoire, le vendeur des terrains en accession aidée se réserve le droit d'obtenir judiciairement une indemnité plus importante conformément à l'article 1152 alinéa 2 du Code civil.

Cette indemnité ne trouvera pas à s'appliquer :

1. Dès lors que l'acquéreur qui revend dans le délai de 10 ans démontre qu'il ne réalise pas de plus-value. Etant ici précisé que l'existence d'une plus-value sera déterminée en application des règles fiscales relatives à l'imposition des plus-values des particuliers. Etant également ici précisé que l'acquéreur ne pourra pas invoquer l'exonération d'imposition des plus-values en matière de résidence principale.
2. En cas de mutation à titre gratuit (donation, succession, legs).

Envoyé en préfecture le 26/11/2025
Reçu en préfecture le 26/11/2025
Publié le
ID : 056-215602582-20251125-DCM_2025064-DE

3. Sur décision du Conseil municipal, si le nouvel acquéreur répond aux mêmes critères familiaux que ceux qui ont été imposés au premier acquéreur et si le nouvel acquéreur poursuit l'engagement de conserver le bien dans les mêmes conditions, jusqu'à la fin de la période initiale de 10 années.

Paiement de l'indemnité

Le montant de l'indemnité sera prélevé directement sur le prix de vente par le notaire rédacteur et versé au vendeur des terrains en accession aidée.

Défaut d'information - résolution de la vente

A défaut d'information préalable de la Commune de La Trinité-sur Mer et du paiement de l'indemnité, ladite vente sera résolue de plein droit, purement et simplement, sans qu'il soit besoin ni d'une mise en demeure préalable ni de remplir de formalité judiciaire, nonobstant une offre postérieure de paiement.

* * *

Vu la délibération du Conseil municipal du 08 juillet 2025 fixant les critères d'attribution de logements en accession aidée.

Vu l'avis favorable de la Commission Logement du 28 mai 2025.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

APPROUVE les termes de la clause anti-spéculative à mettre en œuvre dans le cadre de la vente de logements en accession aidée sur le territoire de la commune de La Trinité-sur-Mer,

AUTORISE Monsieur le Maire à accomplir tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Scrutin :

Pour : 17 voix	Yves NORMAND, Christian TRAVERT, Sophie LECANUET, Jean-Paul LE NIN, Guillemette BODIN, Yves LE BLEVEC, Karina LE GOFF, Denis BRUANDET, Isabelle RACLET, Karen BLEVIN, Guillaume ARTHUS, François PIERRE, Jean Claude RIOU, Alain DUYCK, Pascale DE SALINS, Jean-François MALAÜS.
Contre : 0 voix	/
Abstention : 0 voix	/

LA DELIBERATION EST ☑ ADOPTEE ☐ REJETEE ☐ AJOURNEE

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus
Suivent les signatures
- POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME –
Le 25/11/2025
Le Maire,
Yves NORMAND