

**MISE EN LIGNE LE 03-06-2024**

DÉPARTEMENT DE LA  
CHARENTE MARITIME

-----  
ARRONDISSEMENT  
DE ROCHEFORT

-----  
CANTON DE ROYAN

-----  
COMMUNE DE ROYAN

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N° 24.099

L'an deux mille vingt-quatre, le 30 mai, à 18 h 00, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Patrick MARENGO, le Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 24 mai 2024

DATE D'AFFICHAGE

Le 24 mai 2024

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Patrick MARENGO, Maire, M. Didier SIMONNET, Premier Adjoint, Mme Éliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, Mme Nadine DAVID, Philippe CUSSAC, Mme Dominique BERGEROT, M. Gilbert LOUX, M. Jean-Michel DENIS, Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE, adjoints.

M. Charles BONNAVITA, M. Jean-Luc CHAPOULIE, Mme Céline DROUILLARD, M. Julien DURESSAY, M. Gérard FILOCHE, Mme Dominique GACHET-BARRIÈRE, M. Jacques GUIARD, M. Bruno JARROIR, M. Thomas LAFARIE, Mme Françoise LARRIEU, M. Denis MOALLIC, Mme Dominique PARSIGNEAU, Mme Marie-Pierre QUENTIN, M. Raynald RIMBAULT, Mme Marie-Claire SEURAT, Mme Madeline TANTIN, M. Gilbert THULEAU, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

Mme Christine DELPECH-SOULET représentée par M. Gérard FILOCHE  
Mme Océane FERNANDES représentée par Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE  
M. Yannick PAVON représenté par Mme Dominique BERGEROT  
M. Thierry ROGISTER représenté par Mme Dominique PARSIGNEAU  
Mme Christelle MAIRE représentée par M. Jacques GUIARD

ÉTAIT ABSENT : M. Christophe PLASSARD

Nombre de conseillers en exercice : 33  
Nombre de présents : 27  
Nombre d'absents : 1  
Nombre de votants : 32

Mme Dominique PARSIGNEAU a été élue secrétaire de séance.

OBJET : PROGRAMME IMMOBILIER « LES RULLAS » - AVENANT N° 2 AU COMPROMIS DE VENTE

RAPPORTEUR : M. SIMONNET

VOTE : UNANIMITÉ

Par une délibération n° 21.077 du 3 juin 2021, le Conseil Municipal a approuvé le compromis de vente, pour 634 747 euros, des 17 parcelles cadastrées section AX n° 291, n° 292, n° 293, n° 294, n° 295, n° 296, n° 297, n° 298, n° 532, n° 534, n° 702, n° 786, n° 787, n° 827, n° 832, n° 834 et n° 835, correspondant à une assiette foncière globale de 22 414 m<sup>2</sup>, situées lieu-dit les Rullas à Royan, au profit du groupement associant la Société d'Economie Mixte pour le Développement de l'Aunis et la Saintonge (SEMDAS) et la société EDEN PROMOTION ou toute autre personne morale s'y substituant, pour la réalisation du projet d'aménagement « Les Rullas » de 80 logements, dont 80 % de logements loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), soit :

- 48 logements locatifs sociaux,
- 16 maisons en prêt social location accession (PSLA),
- 16 maisons en accession libre à prix maîtrisé.

Par une délibération n° 23.153 du 7 novembre 2023, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n° 1 au compromis et à l'acte de vente prévoyant le report de la signature de l'acte de vente au plus tard le 31 mars 2024.

Par une délibération n° 24.022 en date du 29 janvier 2024, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n° 2 au compromis et à l'acte de vente, la SCCV SEMDEN 2 ayant informé la commune par un courrier du 17 novembre 2023, que la programmation et la typologie des logements, soit 88 au total, dont 81 % de logements entrant dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), serait la suivante :

- 20 logements Locatifs Sociaux (LLS) classiques avec NOALIS,
- 20 logements Locatifs Sociaux (LLS) résidence jeunes actifs avec NOALIS,
- 24 logements en Bail Réel et Solidaire (BRS) avec PROCIVIS,
- 8 logements en Usufruit Locatif Social (ULS) avec PERL,
- 16 logements privés en accession libre.

Cependant, avant de procéder à la signature de l'avenant n° 2 au compromis de vente, la SCCV SEMDEN 2 a informé la Ville d'une erreur matérielle concernant le listing des biens : 20 logements à produire dans le cadre d'un Bail Réel et Solidaire, au lieu de 24.

Il convient donc de modifier la programmation de la typologie des logements, soit 84 logements au total, dont 80,95 % de logements loi SRU, répartis comme suit :

- 20 logements Locatifs Sociaux (LLS) classiques avec NOALIS,
- 20 logements Locatifs Sociaux (LLS) résidence jeunes actifs avec NOALIS,
- 20 logements en Bail Réel et Solidaire (BRS) avec PROCIVIS,
- 8 logements en Usufruit Locatif Social (ULS) avec PERL,
- 16 logements privés en accession libre.

De plus, La SCCV SEMDEN 2 a indiqué que la clause anti-spéculative devait être supprimée dans la mesure où la programmation a évolué depuis la signature du compromis en août 2021 (les Baux Réels et Solidaires au nombre de 20 ayant remplacé les 16 logements à prix maîtrisé sont par nature anti-spéculatifs et ne sont donc pas concernés par cette clause).

Enfin, la SCCV SEMDEN 2 souhaite que la date de signature de l'acte authentique de vente ait lieu plus tard après l'obtention du permis modificatif purgé de tout recours. Compte tenu de ces éléments, les parties ont décidé d'établir un nouveau projet d'avenant n° 2 au compromis de vente prenant en compte ces modifications.

L'avenant n° 2 proposé reprend la minoration du prix à 500 000 euros, acté par la délibération n° 24.022 approuvée par le Conseil Municipal de Royan le 29 janvier 2024.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'approuver la programmation et la typologie des logements pour la réalisation du programme d'aménagement du site Les Rullas par la SCCV SEMDEN 2 telles que mentionnées ci-dessus, d'accepter la suppression de la clause anti-spéculative, et d'accepter, par voie de conséquence, le report de la date de signature de l'acte authentique de vente au plus tard après l'obtention du permis modificatif purgé de tout recours.

### LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu la délibération n° 21.077 du 3 juin 2021 relative à la signature d'un compromis de vente de parcelles entre la commune de Royan et le groupement associant la Société d'Economie Mixte pour le Développement de l'Aunis et la Saintonge (SEMDAS) et la société EDEN PROMOTION ou toute autre personne morale s'y substituant,
- Vu le compromis de vente conclu conjointement le 10 août 2021 entre la SEMDEN 2 et la Ville de Royan,
- Vu la délibération n° 23.153 du 7 novembre 2023, relative à la conclusion d'un avenant n° 1 au compromis et à l'acte de vente entre la commune de Royan et la SCCV SEMDEN 2,
- Vu la délibération n° 24.022 du 29 janvier 2024, relative à la conclusion d'un avenant n° 2 au compromis et à l'acte de vente entre la commune de Royan et la SCCV SEMDEN 2,
- Vu le courrier de la SCCV SEMDEN 2 en date du 4 mars 2024,
- Vu le projet d'avenant N°2,
- Après en avoir délibéré,

### DÉCIDE

- d'approuver un avenant n° 2 au compromis de vente des 17 parcelles cadastrées section AX n° 291, n° 292, n° 293, n° 294, n° 295, n° 296, n° 297, n° 298, n° 532, n° 534, n° 702, n° 786, n° 787, n° 827, n° 832, n° 834 et n° 835, correspondant à une assiette foncière globale de 22 414 m<sup>2</sup>, situées lieu-dit les Rullas à Royan, au profit de la SCCV SEMDEN 2, Groupement associant la Société d'Economie Mixte pour le Développement de l'Aunis et la Saintonge (SEMDAS) et la société EDEN PROMOTION, pour la réalisation du projet d'aménagement « Les Rullas » à Royan, au prix de 500 000 euros, comprenant 84 logements dont 80,95 % de logements entrant dans le cadre de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), répartis comme suit :

- 20 logements Locatifs Sociaux (LLS) classiques avec NOALIS,
- 20 logements Locatifs Sociaux (LLS) résidence jeunes actifs avec NOALIS,
- 20 logements en Bail Réel et Solidaire (BRS) avec PROCIVIS,
- 8 logements en Usufruit Locatif Social (ULS) avec PERL,
- 16 logements privés en accession libre.

- d'approuver la suppression de la clause anti-spéculative ;

- d'approuver le report de la date de signature de l'acte authentique de vente au plus tard après l'obtention du permis modificatif purgé de tout recours ;

**MISE EN LIGNE LE 03-06-2024**

Accusé de réception en préfecture  
017-211703061-20240530-DCM24-099-DE  
Date de télétransmission : 03/06/2024  
Date de réception préfecture : 03/06/2024

Les autres termes du compromis de vente concernant la Ville de Royan restent inchangés ;

- de désigner Maître Thierry GILBERT, notaire à Royan, 1 boulevard de Cordouan, pour la rédaction de cet avenant n° 2 au compromis et à l'acte de vente ;
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation, à effectuer toutes les formalités nécessaires et à signer cet avenant, l'acte authentique de vente, ainsi que tout document s'y rapportant.

Fait et délibéré les jour, mois, et an susdits,  
Pour extrait conforme,

Le Maire,



Patrick MARENCO

La secrétaire de séance,



Dominique PARSIGNEAU



EDEN  
PROMOTION

**MISE EN LIGNE LE 03-06-2024**

Accusé de réception en préfecture  
017-211703061-20240530-DCM24-099-DE  
Date de télétransmission : 03/06/2024  
Date de réception préfecture : 03/06/2024

**SEM D A S**  
BÂTIR ENSEMBLE UN TERRITOIRE DURABLE

*S. Dupont*



Monsieur Patrick MARENGO  
Maire de Royan  
Hôtel de Ville  
80 avenue de Pontaillac  
CS 80218

17205 ROYAN CEDEX

La Rochelle, le 4 mars 2024

**Objet : projet d'aménagement Les Rullas**

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de l'opération citée en objet, pour laquelle notre équipe a été retenue en 2021 par la commune de Royan, nous avons initialement prévu de réaliser une opération de 80 logements répartis en 48 LLS, 16 PSLA et 16 logements privés abordables.

À cet effet, nous avons déposé le 23 décembre 2021 une demande de permis de construire, lequel permis nous a été accordé le 18 novembre 2022. Toutefois, pendant l'instruction de ce permis et à l'issue du diagnostic archéologique, le projet a été grevé d'une prescription de fouilles préventive par arrêté n°75-2022-1176 du 27 septembre 2022 dont le coût s'élève à 350.000 €.

Par ailleurs, durant cette même période nous avons été contraints de constater une hausse des coûts de la construction de 30% sans que cette augmentation puisse être absorbée dans le cadre de VEFA auprès de bailleurs sociaux.

Aussi, afin de permettre la réalisation de l'opération, nous avons tout d'abord retravaillé la programmation. Désormais le projet d'aménagement Les Rullas présente la typologie suivante :

- 20 LLS classiques avec Noalis
- 20 LLS résidence jeunes actifs avec Noalis
- 20 logements BRS avec Procvivis
- 8 logements ULS avec Peri
- 16 logements privés

À la suite de la réunion qui s'est tenue le 6 novembre dernier en présence de Monsieur le Sous-Préfet de Rochefort, nous sommes aujourd'hui rassérénés quant à la possibilité pour nos acquéreurs d'obtenir leurs agréments, en particulier celui lié aux logements ULS.



EDEN  
ÉNERGIES DURABLES

**MISE EN LIGNE LE 03-06-2024**

Accusé de réception en préfecture  
017-211703061-20240530-DCM24-099-DE  
Date de télétransmission : 03/06/2024  
Date de réception préfecture : 03/06/2024

**SEMDAS**  
BÂTIR ENSEMBLE UN TERRITOIRE DURABLE

Aussi, nous vous serions reconnaissants de bien vouloir consentir une minoration foncière qui ramènerait le coût du foncier à 500.000 € permettant de facto de garantir l'équilibre financier et la réalisation de cette opération.

Espérant que cette demande recevra votre accord et pourra être approuvée par votre Conseil Municipal pour nous permettre de réitérer l'acte de vente devant notaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos respectueuses salutations.

Pour la SCCV SEMDEN 2,

Le Directeur Général Délégué  
De la SEMDAS

Patrice ACQUIER

Patrice ACQUIER

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

La **COMMUNE DE ROYAN**, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la CHARENTE-MARITIME, dont l'adresse est à ROYAN (17200), 80 avenue de Pontailac, identifiée au SIREN sous le numéro 211703061.

Représentée par Monsieur Patrick MARENGO, agissant en sa qualité de Maire de ladite Commune, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal n° 24.022 en date du 29 janvier 2024.

**D'UNE PART**

**ET**

La Société dénommée **SEMDEN 2**, société civile de construction vente au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à LA ROCHELLE (17000), 35 Av. du Docteur Daniel Planet, identifiée au SIREN sous le numéro 897939815 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE.

Représentée par son co-gérant la société EDEN PROMOTION, société par actions simplifiée au capital de 1.000.000 Euros, ayant son siège social à LA ROCHELLE (17000), 35 avenue du Docteur Daniel Planet, identifiée au SIREN sous le numéro 501530539 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des Statuts,

Ladite société EDEN PROMOTION elle-même représentée par son Président Monsieur Edgard VALERO, ayant tous pouvoirs en vertu des Statuts.

**D'AUTRE PART**

**LESQUELS ont tout d'abord exposé ce qui suit :**

**EXPOSÉ**

1°) Les parties ont conclu un compromis de vente reçu par Maître GILBERT, notaire à ROYAN, le 10 août 2021 concernant le **BIEN** dont la désignation suit :

**IDENTIFICATION DU BIEN**

A ROYAN (CHARENTE-MARITIME) 17200 Rue des Rullas,  
Des parcelles de terrains,  
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AX	832	Rue des Rullas	00 ha 01 a 59 ca
AX	294	Rue des Rullas	00 ha 13 a 52 ca
AX	702	Rue des Rullas	00 ha 30 a 79 ca
AX	786	Rue des Rullas	00 ha 03 a 41 ca
AX	534	Rue des Rullas	00 ha 02 a 48 ca
AX	291	Rue des Rullas	00 ha 37 a 47 ca
AX	292	Rue des Rullas	00 ha 24 a 30 ca
AX	297	Rue des Rullas	00 ha 15 a 83 ca
AX	295	Rue des Rullas	00 ha 16 a 39 ca
AX	787	Rue des Rullas	00 ha 00 a 78 ca
AX	296	Rue des Rullas	00 ha 16 a 15 ca
AX	298	Rue des Rullas	00 ha 15 a 98 ca
AX	834	Rue des Rullas	00 ha 01 a 75 ca
AX	532	Rue des Rullas	00 ha 01 a 52 ca
AX	827	Rue des Rullas	00 ha 08 a 07 ca
AX	293	Rue des Rullas	00 ha 13 a 56 ca
AX	835	Rue des Rullas	00 ha 20 a 55 ca

Total surface : 02 ha 24 a 14 ca

Aux termes dudit compromis de vente, il a notamment été indiqué ce qui suit :

« Le programme prévisionnel de construction prévoit la réalisation de :

Synthèse par Typologies						
			Nb Lots	SHAB Moy	Ratio nb Lot	PV TTC Par lot
Maison	Privé	MT3	8,0	65,0	10,0%	180 000 €
Maison	Privé	MT4	8,0	80,0	10,0%	200 000 €
Sous-total Privé			16,0		20,0%	
Collectif	LLS	T2	18,0	45,0	22,5%	
Collectif	LLS	T3	6,0	65,0	7,5%	
Maison	LLS	MT3	12,0	70,0	15,0%	
Maison	LLS	MT4	12,0	85,0	15,0%	
Maison	PSLA	MT3	8,0	63,0	10,0%	150 000 €
Maison	PSLA	MT4	8,0	78,0	10,0%	185 000 €
Sous-total social			64,0		80,0%	
<b>TOTAL</b>			<b>80,0</b>		<b>100%</b>	

(...)

**« PRIX**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **SIX CENT TRENTE-QUATRE MILLE SEPT CENT QUARANTE-SEPT EUROS (634 747,00 EUR)**. »

(...)

**« REITERATION AUTHENTIQUE**

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu **au plus tard dans le délai de TROIS mois après le constat de purge du permis de construire**, par le ministère de Maître GILBERT notaire à ROYAN (17200) moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement.

2°) Une demande de permis de construire a été déposée par l'acquéreur le 23 décembre 2021 et accordée le 18 novembre 2022.

Les parties rappellent que pendant l'instruction dudit permis de construire, et à l'issue du diagnostic archéologique, le projet a été grevé d'une prescription de fouilles préventive par un arrêté du Préfet de la région Nouvelle Aquitaine.

Le coût de ces fouilles est de l'ordre de 350.000,00 Euros.

La SCCV SEMDEN 2 rappelle en outre qu'elle a constaté une hausse des coûts de construction de l'ordre de 30%, sans que cette augmentation puisse être absorbée dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement auprès des bailleurs sociaux.

3°) Les parties rappellent qu'aux termes d'une délibération du 7 novembre 2023 portant le numéro 23.153, le Conseil Municipal de ROYAN a approuvé un premier avenant au compromis de vente sus-visé qui avait pour objet le report de la signature de l'acte de vente au plus tard le 31 mars 2024.

**CECI EXPOSE, les parties conviennent ce qui suit :**

### **AVENANT**

Les parties veulent apporter les modifications suivantes à ce compromis :

#### **1°) Concernant le programme prévisionnel de construction :**

La SCCV SEMDEN 2 a retravaillé la programmation et la typologie des logements prévus,

Soit 84 logements au total, dont 81% de logements Loi SRU, qui se répartiront comme suit :

- 20 Logements Locatifs Sociaux (LLS) classiques avec NOALIS,
- 20 Logements Locatifs Sociaux (LLS) résidence jeunes actifs avec NOALIS,
- 20 Logements en Bail Réel et Solidaire (BRS) avec PROCIVIS,
- 8 logements en Usufruit Locatif Social (ULS) avec PERL,
- 16 logements privés en accession libre.

#### **2°) Concernant le prix convenu :**

La SCCV SEMDEN 2 a sollicité la Commune de ROYAN pour qu'une minoration sur le prix du foncier lui soit consentie, afin de permettre de garantir l'équilibre financier et la réalisation de cette opération.

Cette minoration du prix a été approuvée aux termes de la délibération du Conseil Municipal de ROYAN en date du 29 janvier 2024 portant le numéro 24.022.

**D'un commun accord**, les parties conviennent que la vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **CINQ CENT MILLE EUROS (500.000,00 EUR)** au lieu des 637.747,00 Euros convenus initialement.

#### **3°) Suppression de la clause anti-spéculative :**

Le compromis de vente régularisé le 10 août 2021 prévoyait une clause anti-spéculative dans les termes suivants :

#### **« CLAUSE ANTI-SPECULATIVE**

##### **PREAMBULE**

La Ville de ROYAN aménage une unité foncière de 22.414 m<sup>2</sup>, située dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Pousseau-La Garenne « LES RULLAS », pour la réalisation d'un quartier de logements neufs.

L'opération a pour objectif de créer une offre de logements qualitatifs, susceptibles de retenir et faire venir les jeunes actifs sur la commune de ROYAN et de permettre à des familles travaillant sur ROYAN de revenir s'installer sur la commune.

L'offre nouvelle de logements générée par ce projet doit être mise en perspective avec les actions menées en faveur de l'emploi et des équipements, car elle participe à renforcer l'attractivité du territoire.

Le projet immobilier retenu, objet du présent compromis de vente, propose un éco-quartier innovant de 80 logements, avec 80 % de logements Loi SRU soit 48 Logements Locatifs Sociaux, 16 maisons en Prêt Social Locatif Aidé (PSLA), 16 maisons en logements libres à prix maîtrisé, marqué par un impact limité des voies de circulation, la mise en place de cheminements doux ainsi que des stationnements raisonnés (semi-enterrés et aériens situés à une distance maximale d'environ 40 m à pied des habitations), des espaces privatifs extérieurs et des espaces de jardins partagés.

L'objectif poursuivi par la Ville de ROYAN est de produire un foncier compatible avec des prix de vente des logements libres plafonné à 200.000 € pour des maisons T4 et à 180.000 € pour des maisons T3.

Conformément à l'objectif de retenir des familles ou d'en attirer, près de 80 % des logements seront des T3 et T4, les T2 représentant 22 % de ces logements.

Ces jeunes actifs sont indispensables à l'équilibre social d'une commune. Ils participent notamment à la pérennité des équipements publics (écoles, équipements sportifs, transports en communs ...).

Compte tenu de l'intérêt public de cette politique en faveur de l'accession à la propriété, et en contrepartie de la minoration du prix de vente du foncier au profit de l'acquéreur, un dispositif de clause anti-spéculative est créé.

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

#### MECANISME ANTI-SPECULATIF

C'est pourquoi, il est convenu ce qui suit :

1°) La Ville de ROYAN devra être associée dans les décisions de choix des futurs acquéreurs des immeubles,

2°) L'acquéreur (au sens de toute personne physique qui va acquérir le bien immobilier auprès de l'Acquéreur, identifié aux présentes comme partie co-contractante) ou ses ayants-droit s'engage(nt) à :

- conserver le bien immobilier pendant une durée de quinze (15) ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente, avant de pouvoir procéder à son aliénation à titre onéreux, sauf si son projet de vente correspond aux cas de dérogation évoqués ci-après aux 3°) a) et b) ou sauf cas de force majeure résultants de changements de situation familiale (séparation, divorce, décès...) ou professionnelle (mutation, chômage...) ne permettant pas à l'acquéreur de se maintenir dans le logement,
- et à occuper le logement à titre de résidence principale,
- ne pas mettre en location (nu ou meublé) le bien pendant les quinze (15) premières années de jouissance du logement,
- ne pas transformer le bien immobilier en local commercial ou professionnel.

3°) La revente avant la fin de la période anti-spéculative (15 ans) est autorisée sous réserve :

- a) que le prix de revente du bien immobilier n'excède pas le prix d'acquisition initial réactualisé en fonction de l'évolution de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE, précision étant ici faite que l'indice de base sera constitué par le dernier indice publié préalablement à la signature de l'acte authentique d'acquisition et que l'indice de référence sera le dernier indice connu au jour de la demande d'agrément, auquel il convient d'ajouter les frais d'acquisition du bien (frais notariés et droits d'enregistrement, reversement de prêt), le montant des travaux d'amélioration réalisés dans l'immeuble, vétusté déduite de ces travaux, justifiés impérativement par des factures établies par des entreprises et, le cas échéant, du différentiel de T.V.A. Dans ce cas, la clause anti-spéculative (repasant de zéro) s'appliquera au nouvel acquéreur qui devra également respecter les mêmes engagements énoncés dans le présent dispositif anti-spéculatif. En cas de remplacement de l'indice précité, le nouvel indice lui sera substitué de plein droit dans les conditions et selon le coefficient de raccordement fixé par l'INSEE. L'acquéreur qui souhaite revendre son logement dans les quinze (15) ans qui suivent la signature de l'acte authentique de vente, et avant toute signature d'avant-contrat, est tenu d'informer la Ville de ROYAN par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de son intention dûment motivée et accompagnée des justificatifs correspondants, de vendre le bien ainsi que son prix de cession pour solliciter et obtenir son autorisation.
- b) Si le prix de revente du bien immobilier excède le prix d'acquisition révisé en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE, augmenté des frais d'acquisition et de la valeur des améliorations apportées par l'acquéreur, sans faculté pour lui d'en contester le montant ni la validité, ce dernier devra rembourser à la Ville de ROYAN la différence entre le prix d'acquisition et le prix de vente.

En cas de vente anticipée du bien immobilier, dans les deux cas précités a) et b), l'acquéreur s'engage à faire reproduire dans le compromis de vente et l'acte de vente, auprès des acquéreurs des biens immobiliers les présentes dispositions dites anti-spéculatives, destinées à préserver la réalisation des objectifs d'intérêt général poursuivis par l'opération d'aménagement.

4°) En cas de cession du bien immobilier avant l'expiration de la période anti-spéculative (15 ans) précitée, la Commune de ROYAN 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 bien immobilier, majoré du montant des frais d'acquisition et de prise de garantie éventuelle, du coût de la construction initiale et des éventuelles améliorations, vétusté déduite de ces améliorations, qui seront évaluées au vu des factures produites le jour de la cession, diminué des frais éventuels nécessaires à la remise en état du bien immobilier. L'ensemble sera réévalué au jour de l'exercice du droit de préférence, en fonction de l'évolution de l'indice national du coût de la construction 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 de préférence. En cas de remplacement de cet indice, le nouvel indice lui sera substitué de droit. Ce droit de préférence fait obligation à l'acquéreur d'informer la Ville de ROYAN de sa décision de mettre en vente son bien immobilier.

La Ville de ROYAN disposera d'un délai de deux (2) mois pour faire part au propriétaire de sa décision. Le silence de la commune au-delà du délai de deux mois imparti, vaut renonciation à l'exercice de son droit de préférence.

En cas d'exercice du droit de préférence, la revente à la commune sera réalisée dans un délai de deux (2) mois et le prix payé dans le délai de six (6) mois. En cas de non exercice par la Commune de ROYAN de son droit de préférence, l'acquéreur pourra céder librement son bien immobilier, précision étant apportée que l'exercice du droit de préemption urbain peut toujours être exercé conformément à la réglementation en vigueur.

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

5°) En conséquence, toute revente qui contreviendrait aux termes de la présente clause anti-spéculative est interdite à peine de nullité, de plein droit, pendant une période de quinze (15) ans à partir de la signature de l'acte authentique. Ce délai de quinze (15) ans court à nouveau à partir de la signature d'un nouvel acte authentique en cas de revente tel qu'il ressort du cas évoqué au 3° a).

A l'issue de ce délai, la clause anti-spéculative deviendra caduque et la Ville de ROYAN n'aura plus aucun droit de regard sur la revente et la détermination du prix. »

**Les parties conviennent purement et simplement de supprimer cette clause anti-spéculative.**

#### **4°) Concernant la réitération par acte authentique de vente :**

Les parties conviennent d'un nouveau délai de réitération de l'acte authentique de vente ainsi qu'il suit :

#### **REITERATION AUTHENTIQUE**

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard **après l'obtention du permis modificatif purgé de tout recours**, par le ministère de Maître GILBERT notaire à ROYAN (17200) moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement.

**Cet avenant n'entraîne aucun autre changement des autres conditions figurant dans le compromis de vente du 10 août 2021 sus-visé.**

**POUR LE VENDEUR**

Fait à  
Le

**POUR L'ACQUEREUR**

Fait à  
Le

**MISE EN LIGNE LE 03-06-2024**

Accusé de réception en préfecture  
017-211703061-20240530-DCM24-099-DE  
Date de télétransmission : 03/06/2024  
Date de réception préfecture : 03/06/2024