Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Publié le
ID : 085-200065795-20230630-D26062023_06-DE

DEPARTEMENT DE LA VENDEE
ARRONDISSEMENT DES SABLES D'OLONNE

COMMUNE de LES ACHARDS

REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 26 juin 2023

Nombre de conseillers en exercice : 33
Nombre de conseillers présents : 22
Nombre de conseillers représentés : 2
Nombre de conseillers ayant participé au vote : 24

L'an deux mille vingt trois, le vingt-six juin à vingt heure trente, le Conseil Municipal de la Commune des Achards, dûment convoqué le vingt juin, s'est réuni en séance ordinaire dans la salle du conseil municipal, sous la présidence de Michel VALLA, Maire.

Présents : Michel VALLA, Lynda PRUVOST, Gérard JOURDAIN, Christine GUILLOTEAU, Didier RETAILLEAU, Nathalie KARCHER, Nicole EDOUARD, Jean-Luc BRIANCEAU, Jean-Luc RABILLARD, Bertrand BURNAUD, Christelle GAUBERT, Stéphane DENIS-LUTARD, Sarah RENAUD, Mickaël ONILLON, Hélène LEMESLE, Sarah MICHON, Vincent BELLEAU, Patricia BLANCHARD, Antoine GUILLET, Charles-Bernard DRUGEON, Sylvain MONIOT-BEAUMONT, Martial CAILLAUD.

Absents donnant pouvoir : Jean-Pierre CITEAU a donné pouvoir à Michel VALLA, Sébastien HULIN a donné pouvoir à Lynda PRUVOST.
Absents excusés : Yvon BRIANCEAU, Thony CHABOT, Stéphanie CHIFFOLEAU, Sophie CHATELIER, Pauline CAILLONNEAU et Isabelle LE BRUSQUET.
Absents : Odile DEGRANGE, Corinne BRAUD, Paul MAZENS.

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il est procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris dans le sein du conseil, Lynda PRUVOST a été désignée pour remplir cette fonction, qu'elle accepte. Madame Mélanie SAUNIER, Directrice Générale des Services, qui assiste à la séance, lui a été adjointe à titre d'auxiliaire.

D26062023_06 : Lotissement Les Mares : prix de vente des parcelles et conditions d'acquisition et de revente des lots

Considérant l'avis du service France Domaines sollicité le 3 avril 2023, rendu le 19 juin 2023,

Sur proposition de la commission « Aménagement et Cadre de vie »,

Monsieur le Maire rappelle que les travaux de viabilisation du lotissement communal « les Mares » sont en cours.
Il est proposé de déterminer le prix de vente des lots en vue de leur commercialisation.

Les prix de cession proposés par la Commission « Aménagement et Cadre de vie » sont les suivants :

- Les lots 1 à 5 pour un montant de vente au m² de 120€ TTC du fait de l'exposition des fonds de parcelles au Nord ;
- Les lots 6 à 22 pour un montant de vente au m² de 150€ TTC ;
- Le lot A et le lot B seront déterminés ultérieurement.

La TVA sur marge (c'est-à-dire que la commune devra s'acquitter de la TVA sur la différence entre le prix de vente et le prix d'achat de la parcelle) sera pratiquée sur cette opération.

Les frais et droits annexes tels que les frais notariés, les droits d'enregistrement et les droits de mutation sont à la charge des acquéreurs.

Le Conseil Municipal est invité à prendre connaissance du tableau récapitulatif des parcelles avec leur contenance et leur prix de vente respectifs.

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Publié le
ID : 085-200065795-20230630-D26062023_06-DE

De plus, Monsieur le Maire rappelle que les moyens et objectifs induits par la réalisation du lotissement communal « Les Mares » ne doivent pas être remis en cause dans le temps par le mécanisme de la spéculation foncière.

De lors, il est proposé à l'Assemblée d'instaurer des clauses relatives aux conditions d'acquisition et de revente des lots par les acquéreurs qui devront être insérées dans les actes notariés de vente des lots 1 à 22 :

- **Obligation de construire** : les acquéreurs devront prendre l'engagement dans l'acte de vente de construire une maison à usage d'habitation suivant le permis de construire délivré par la commune des Achards. La construction devra impérativement être commencée dans les deux ans et achevée dans les quatre ans de la signature de l'acte notarié de vente du lot. Au-delà de ce délai, sur décision du Conseil Municipal, la commune des Achards pourra reprendre le lot acquis à son prix d'achat initial.

- **Notification à la commune de toute mutation à titre onéreux et Pacte de préférence:** Tout projet de mutation à titre onéreux portant sur un terrain non-bâti intervenant dans les 2 ans de la signature de l'acte de vente par la commune devra être porté à la connaissance de la Commune des Achards par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 2 mois précédant la date prévue de mutation du bien. Cette lettre devra comporter : la désignation cadastrale du bien vendu, la date et le prix d'acquisition auprès de la commune, le prix fixé pour la revente du bien.
  Les acquéreurs des lots consentent à la commune des Achards un droit de préférence inséré dans l'acte de vente portant sur le terrain acquis auprès de la commune.
  En vertu de ce pacte de préférence, la commune se réserve le droit de racheter les biens vendus au prix initial réactualisé en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction.
  La renonciation par la commune des Achards à son droit de préférence ne peut résulter que d'une décision expresse du Conseil Municipal notifiée au vendeur ou d'une absence de réponse dans un délai de 2 mois à compter de la réception de la notification par les vendeurs.

Il est proposé de confier la rédaction des promesses et actes à l'étude de Maître Chaigneau, notaire aux Achards.

Madame Sarah MICHON s'interroge sur l'augmentation des prix pratiqués par la commune par rapport au précédent lotissement communal « Les Jonquilles ».
Messieurs Didier RETAILLEAU et Michel VALLA exposent la réflexion de la commission « Aménagement et cadre de vie » et notamment le contexte de revente de nombreuses maisons dans les précédents lotissements communaux avec parfois d'importantes plus-values.

Madame Sarah MICHON demande si une cuve de récupération d'eaux de pluie sera proposée aux acquéreurs du lotissement « Les Mares », comme pratiqué pour le lotissement communal « Les Jonquilles », d'autant plus qu'il s'agit d'une préoccupation d'actualité.
Monsieur Michel VALLA indique que peu d'acquéreurs (2 ou 3) se sont saisis de cette opportunité sur le précédent lotissement mais que cette possibilité pourra être étudiée.

Monsieur Stéphane DENIS-LUTARD sollicite des précisions sur les clauses qu'il est proposé d'introduire dans les actes de vente. Il lui est précisé l'articulation des durées des deux clauses afin d'éviter la spéculation foncière.

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Publié le
ID : 085-200065795-20230630-D26062023_06-DE

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité, décide :

- De vendre les lots 1 à 22 aux montants proposés ci-dessus et conformément à la grille jointe,
- D'insérer les deux clauses ci-dessus exposées dans les actes de vente,
- De confier la rédaction des promesses et actes notariés à l'étude de Maître Chaigneau, notaire aux Achards,
- D'autoriser Monsieur le Maire à effectuer toutes les démarches et formalités requises en vue de la vente des lots et notamment de signer les actes notariés de dépôt de pièces du lotissement, de promesses de vente, les actes authentiques de vente à intervenir avec les acquéreurs et toutes pièces afférentes à ce dossier.

La Secrétaire de Séance,

Lynda PRUVOST

Le Maire,

Michel VALLA

Fait et délibéré à Les Achards,
Les jour, mois et an susdits,
Publié sur le site internet le 04/07/2023
Au registre