



PLAUDREN

**DEPARTEMENT DU MORBIHAN
ARRONDISSEMENT DE VANNES
COMMUNE DE PLAUDREN**

CONSEIL MUNICIPAL DU 26 AOUT 2025

L'An Deux Mille vingt-cinq, le vingt-six août à vingt heures, le conseil municipal, légalement convoqué en date du vingt-deux août, s'est assemblé en mairie, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Mme Nathalie LE LUHERNE, Maire.

Présents (12) : Mme LE LUHERNE Nathalie, M. ETIENNE Didier, Mme EVENO Joëlle, M. LE MIGNON Hervé, Mme BROHAN-GUYOT Colette, Mme GILLET Aurélie, M. FERIR Michaël, M. BROHAN Guénaël, Mme DREANO Françoise, M. DENIS Jean-Marc, M. LORIC Stéphane, Mme DAUTE Cécile

Absents excusés (3) : Mme ROCHER Gwladys (ayant donné pouvoir à Mme LE LUHERNE Nathalie), M. BURBAN Thierry (ayant donné pouvoir à Mme GILLET Aurélie), Mme GEORGES Régine (ayant donné pouvoir à Mme DREANO Françoise)

Absents non excusés (3) : M. GUILLEVIC Erwan, Mme LOUIS Lydia, Mme LORIC Martine

Secrétaire de séance : Mme DAUTE Cécile

Présents : 12

Votants : 15

Délibération n°2025/08/26-08 – Lotissement La Vallée de l'Arz Tranche 2 – Fixation du prix des lots et approbation du règlement d'attribution

Rapporteur : M. Jean-Marc DENIS

VU la délibération n°2020/12/08-003 relative à la création d'un budget lotissement Vallée de l'Arz ;
VU l'avis favorable de la commission urbanisme en date du 19 août 2025 ;

La commune de PLAUDREN est propriétaire de 22 lots dont le permis d'aménager a été accordé le 7 novembre 2024 (PA 056 157 24Y0001). Il revient au conseil municipal de fixer les prix et l'attribution des lots.

Prix de cession des lots

Les lots proposés à la vente sont viabilisés, à savoir pourvus des réseaux d'eau potable, d'eaux usées, de télécom et électrique. Les branchements définitifs sont à la charge des acquéreurs. L'ensemble de ces lots est destiné à favoriser l'accession à la propriété à un prix abordable. Ces terrains sont proposés à un prix inférieur à celui habituellement pratiqué sur le marché immobilier.

Il est proposé de fixer le prix de vente des lots à 148€/m². Le tableau fixant les prix en fonction des lots sera annexé à cette délibération.

Règlement d'attribution des lots à bâtir

1) Objet de l'opération

L'opération du lotissement de la Vallée de l'Arz Tranche 2 a pour but de favoriser la mixité sociale en permettant l'accession à la propriété pour les primo-accédants, les jeunes ménages et les personnes âgées. La volonté est de permettre à des investisseurs d'acheter des lots pour permettre le renouvellement de la population sur la commune.

Le lotissement de la Vallée de l'Arz Tranche 2 est composé de 22 lots.

2) Critères d'attribution

La commune entendant favoriser l'acquisition à la propriété mais aussi la mixité sociale et le renouvellement de la population, les personnes physiques comme les personnes morales pourront construire leur résidence d'un seul logement. Chaque candidat ne pourra postuler à l'acquisition que d'un seul lot. La location à l'année est admise ainsi que l'activité compatible avec l'habitat.

Les investisseurs devront favoriser la location pendant au moins 10 ans aux jeunes ménages ou aux personnes âgées.

Les candidatures ne seront pas recevables :

- Pour une résidence secondaire ;
- Pour de la location saisonnière ;
- Pour un professionnel de l'immobilier (promoteurs, gestionnaires de biens, ...)

L'attribution des lots se fera au cas par cas et par ordre d'arrivée.

a) 11 lots pour les jeunes ménages (Favoriser l'installation des jeunes familles)

Calcul sur 100 points

- 1- Moins de 40 ans - **40 points**
- 2- Liens d'intérêt avec la commune (déjà résident, lien familial, membre d'une association, professionnel sur Plaudren et dans les alentours, ...) - **30 points**
- 3- Primo-accédant : n'a jamais été propriétaire, pas propriétaire depuis au moins deux ans - **20 points**
- 4- Des enfants à charge (mineur et/ou majeur) - **10 points**

b) 11 lots pour les autres catégories (investisseurs, autres personnes, ...)

Calcul sur 100 points

- 1- Plus de 40 ans (résidence principale) ou Investisseurs individuels pour du locatif - **60 points**
- 2- Liens d'intérêt avec la commune (déjà résident, lien familial, membre d'une association, professionnel sur Plaudren et dans les alentours, ...) - **40 points**

Les durées sont calculées à compter de la date de dépôt de la candidature. Pour les couples, chaque condition exigée doit être respectée par au moins l'un des conjoints.

Une lettre de motivation sera appréciée (pour départager).

Si la commune n'a pas assez de candidatures, la municipalité révisera la répartition des lots susvisés.

3) Procédure d'attribution

La procédure d'attribution des lots assure la transparence et l'équité de la municipalité dans son choix des acquéreurs.

a) Dépôt des candidatures, modalités, délais

Les candidats intéressés par l'acquisition d'un lot pourront récupérer sur le site internet de la commune le dossier de candidature. Le dépôt des candidatures se fera **du 8 septembre au 15 octobre 2025** par mail en priorité, par courrier ou déposer à l'accueil. La date de fin de réception du dossier complet du candidat acquéreur se fera quand l'ensemble des lots sera attribué.

Le dossier de candidature complet sera constitué du formulaire de candidature complété et signé accompagné de toutes les pièces justificatives. Une lettre de motivation n'est pas obligatoire mais sera fortement appréciée.

b) Analyse des candidatures, admissibilité du dossier et décision finale

La commission urbanisme avec l'aide éventuelle d'autres membres du conseil municipal analysera et classera les candidatures. Cette commission se réunira la semaine du 20 octobre 2025 pour attribuer les lots.

Les candidatures seront étudiées par ordre de réception en mairie et si le dossier est complet. Le classement des candidatures se fera par ordre d'arrivée, sauf en cas d'égalité stricte. L'attribution des lots sera effectuée en fonction du nombre de points obtenus (total sur 100). Les candidats pourront choisir leur lot en fonction de leur classement.

En cas de désistement ou d'incapacité financière du candidat, les lots seront proposés aux candidats suivants par ordre de classement. Les candidats non-attributaires seront sur liste d'attente.

La commune se réserve le droit d'organiser une deuxième session d'attribution des lots communaux s'ils ne sont pas tous attribués lors de cette première session.

4) Conditions particulières

a) Le règlement du lotissement

Les candidats devront attester avoir pris connaissance du plan du lotissement et du règlement du lotissement, applicable pour tout acquéreur des lots le constituant. Ce règlement définit les dispositions à respecter pour les constructions (distances des limites séparatives, hauteur, ...).

Les candidats s'engagent à ne construire qu'un logement par lot et la subdivision des lots est proscrite. Les biens acquis pourront être à usage d'habitation ou autres destinations compatibles avec de l'habitat.

b) Délais d'exécution

L'acquéreur s'engage à :

- Justifier dans les trois mois de la signature de la promesse de vente, d'une offre de prêt. En outre, la demande de prêt devra être formulée dans le mois suivant la signature de la promesse de vente.
- Déposer la demande de permis de construire dans un délai maximum de trois mois à compter de la date de signature de la promesse de vente ou à compter de l'arrêté de la vente des lots.
- Signer l'acte de vente définitif à condition de l'obtention préalable dudit permis de construire purgé de tous recours.
- Démarrer les travaux de construction dans un délai de quatre mois à compter de l'obtention du permis de construire, mais sous réserve que l'acte authentique de vente ait été préalablement signé. Passé ce délai, si la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) n'a pas été déposée en mairie, l'acquéreur s'engage à retirer son permis de construire.
- Réaliser les constructions, les travaux d'aménagements intérieur des lots et, s'il y a lieu, les clôtures dans un délai total de deux ans à compter de la signature de la vente définitive. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par le dépôt en mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DACT).

Les délais d'exécution ci-dessus prévus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de remplir ses obligations.

La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur. Les difficultés de remboursement des prêts ne sont pas considérées comme constituant un cas de force majeure.

En cas de non-respect de l'une ou plusieurs de ces clauses, la vente sera révoquée et le lot reviendra de plein droit à la commune après mise en demeure préalable de l'acquéreur. Le prix du terrain payé sera remboursé à l'acquéreur sans réévaluation. Les divers frais payés par l'acquéreur resteront à sa charge.

c) Destination et vente des lots

La vente des lots est effectuée aux conditions énoncées ci-dessous :

Pour décourager les spéculateurs, la revente d'un terrain non bâti (sans habitation) est interdite sauf dans les conditions suivantes : décès, divorce ou séparation de corps, mutation du lieu de travail obligeant le changement de résidence dans un rayon de 50 kms et perte d'emploi par licenciement.

La décision de refus d'une offre d'achat sera de la compétence du conseil municipal ou la commission urbanisme.

En cas de revente pour cause de force majeure (décès, divorce ou séparation de corps, mutation du lieu de travail obligeant le changement de résidence dans un rayon de 50 kms, perte d'emploi par licenciement), la commune de Plaudren pourra racheter à prix coûtant, terrain plus construction, majoré de la variation de l'indice trimestriel du coût de construction au jour de la demande tel qu'il est publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

A cet effet, le projet de cession devra être porté à la connaissance de la Commune par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette lettre devra contenir le prix avec les justificatifs concernant les modalités de calcul des prix de cession. La commune disposera d'un délai de trois mois à compter de la

réception de la lettre pour faire connaître sa décision. A défaut de réponse dans ce délai, la cession pourra être réalisée librement.

d) Clauses anti-spéculatives

Ces clauses seront incluses dans chaque acte notarié.

1- Engagement de l'acquéreur

Afin d'éviter les cessions à but spéculatif, il est interdit de mettre en vente les biens, objets des présentes, sans en avoir informé au préalable la commune de PLAUDREN.

Dans le cas où la revente du terrain acquis et la construction qui y sera édifiée interviendrait dans les 10 ans à compter de la signature de l'acte authentique, l'acquéreur s'engage à verser à la commune de Plaudren, une indemnité due au titre de la clause pénale, sous réserve de la clause de sauvegarde ci-dessous désignée.

2- Modalités d'application de l'indemnité

Le montant de l'indemnité correspond à la différence entre le prix d'acquisition du terrain et ce prix d'acquisition majorée de 50%. Cette indemnité est due en raison de la totalité pour les 5 premières années, puis elle sera décotée de 20% par an, les cinq dernières années de sorte qu'il ne sera plus rien dû après 10 ans. Cette fraction de 20% étant indivisible.

Ainsi à titre d'exemple :

Si la surface du terrain est de 420 m² et qu'il est vendu par la commune moyennant un prix de 148 €/ m², le prix d'acquisition est de 62 160 €.

Si le bien est revendu moins de dix ans après la date d'acquisition du terrain, il sera dû une indemnité à la commune qui sera déterminée comme suit :

- Le prix du terrain est revalorisé de 50%, soit 93 240 €.
- La base pour la détermination de l'indemnité due à la commune s'élèvera donc à 31 080 € (différence entre prix d'achat et ce prix majoré de 50 %).

Date de revente (N correspond à la date de signature de l'acte authentique)	Base de taxation pour l'indemnité due	Part de l'indemnité due	Montant de l'indemnité due
N + 1	31 080 €	100 %	31 080 €
N + 2	31 080 €	100 %	31 080 €
N + 3	31 080 €	100 %	31 080 €
N + 4	31 080 €	100 %	31 080 €
N + 5	31 080 €	100 %	31 080 €
N + 6	31 080 €	100 %	31 080 €
N + 7	31 080 €	80 %	24 864 €
N + 8	31 080 €	60 %	18 648 €
N + 9	31 080 €	40 %	12 432 €
N + 10	31 080 €	20 %	6 216 €
N + 11	31 080 €	0 %	0 €

La somme, objet de la clause pénale sera prélevée par le Notaire chargé de la mutation et sera adressée à la commune de PLAUDREN dans le mois qui suit la signature de l'acte authentique.

L'acquéreur (agissant tant en son nom qu'au nom de ses ayants-droit) donne tous pouvoirs au notaire rédacteur de l'acte de revente pour effectuer ce versement.

3- Clause de sauvegarde

Cette indemnité ne trouvera pas à s'appliquer :

- En cas de mutation à titre gratuit (donation, succession, legs)
- Sur décision du conseil municipal : si la personne justifie d'un cas de force majeure assimilable à un accident de la vie.

Sont ici admis de manière restrictive :

- Un décès,
- Une mutation professionnelle au-delà d'un rayon de 50 kms de Plaudren,
- Une séparation ou un divorce,
- Une incapacité financière à assumer le projet de construction sur le lot ou de rembourser le prêt nécessaire au financement du projet de construction.

Ces conditions ne sont pas cumulatives.

4- Paiement de l'indemnité

Le montant de l'indemnité sera prélevé directement sur le prix de vente par le notaire rédacteur et versé au trésorier de la commune de Plaudren.

Après avoir délibéré, avec 14 voix pour et 1 abstention, le Conseil Municipal décide :

- **D'APPROUVER** les prix des lots annexés à la présente délibération
- **D'APPROUVER** le régime de TVA à 20% conformément à l'instruction M14 avec un système de déclaration trimestrielle
- **D'APPROUVER** le formulaire de candidature annexé
- **D'APPROUVER** les critères d'attribution détaillés ci-dessus
- **D'APPROUVER** la procédure d'attribution détaillée ci-dessus
- **D'APPROUVER** le cahier des charges établi par Géo Bretagne Sud ainsi que les clauses particulières et anti-spéculatives mentionnées ci-avant
- **DE DECIDER** que les clauses précitées devront figurer dans l'acte de vente
- **DE DESIGNER** Maître Dréan-Guignard, notaire à Plumelec, pour la rédaction des actes authentiques, les frais d'actes seront à la charge de l'acquéreur
- **AUTORISE** Madame le Maire à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier

Le 01/09/2025
Pour copie conforme,
Le Maire de Plaudren,
Nathalie LE LUHERNE

