REPUBLIQUE FRANCAISE
Département
Des Côtes d'Armor

COMMUNE DE ROSPEZ

Envoyé en préfecture le 05/02/2026
Reçu en préfecture le 05/02/2026
Publié le
ID : 022-212202659-20260204-2026_D_002-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mercredi 04 février 2026 à 20h30

Nombre de conseillers

En exercice : 18
Présents : 11
Votants : 13

L'an deux mil vingt-six, le mercredi quatre février, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la salle du conseil, sous la présidence de **M. Jacques ROBIN, Maire.**

Etaient présents :

MM **ROBIN** Jacques, **LAHUEC** Mauricette, **ABRAHAM** Gilberte, **LAERON** François, **PIETO** Loïc, **SALLES-BUISSON** Véronique, **BEGUE** André, **LASBLEIZ** Pascal, **PRAT** Pierre-Yvon, **GROT** Tiphaine, **L'ANTHOEN** Nicolas.

Date de convocation
27/01/2026

Etaient Absents : : **LE DEUC** Martine, **ROBERT** Anne, **MARY** Laetitia, **TRUBLET** Nadège, **COULON** Jean-Emmanuel, **GEGOU** Jean-François

Date d'affichage
27/01/2026

Procurations : **LE DEUC** Martine à **LAHUEC** Mauricette, **ROBERT** Anne à **LE MENER** Nicole

Secrétaire de séance : **SALLES-BUISSON** Véronique

OBJET : Résidence Ker Péré : aide financière en faveur de l'accession sociale à la propriété

Lors du conseil municipal du 02 avril 2025, l'assemblée s'était positionnée en faveur de la mise en place d'une aide communale en faveur de l'accession sociale à la propriété concernant les lots 14 à 17. **Ces lots seront réservés en priorité aux primo-accédants jusqu'au 31/07/2026**. Monsieur le Maire propose le règlement suivant dans l'obtention de cette aide.

Règlement d'attribution des lots en primo-accession
Souhaitant acquérir un terrain en vue de construire un pavillon
« Lotissement communal de KER PERE »

Table des matières

1 : Préambule
2 : Objet de l'opération « Résidence KER PERE »
3 : Procédure d'attribution
- 3.1 Publicité de la procédure
- 3.2 Dépôt de candidature, modalités, délais
- 3.3 Admissibilité du dossier, analyse des candidatures
- 3.4 Décision finale

4 : Critères d'attribution
- Critère 1 : Primo accédant et propriétaire de petit logement
- Critère 2 : Situation familiale :
- Critère 3 : Situation financière et patrimoniale
- Critère 4 : Lien avec la commune

5 : Conditions particulières
- 5.1 Règlement du lotissement
- 5.2 Délais de construction
- 5.3 Clauses anti-spéculatives
- 5.4 Règlement d'attribution
- 5.5 Engagements de la commune

Envoyé en préfecture le 05/02/2026
Reçu en préfecture le 05/02/2026
Publié le
ID : 022-212202659-20260204-2026_D_002-DE

6 : Annexes

6.1 Annexe 1 : plan de situation

6.2 Annexe 2 : plan de masse

1 Préambule

La commune de Rospez entend mener une politique d'urbanisme soucieuse de l'intégration des projets immobiliers, en particulier ceux en densification de l'habitat existant. Elle souhaite également favoriser la création de logements à prix abordable pour permettre l'accession à la propriété des jeunes ménages du territoire, ainsi que la création de logements locatifs sociaux pour répondre aux demandes de sa population.

2 Objet de l'opération « Résidence de Ker Péré »

La commune de Rospez a acquis un terrain par le biais de portage foncier qui fait l'objet d'un projet de lotissement communal dénommé « Résidence de Ker Péré », Route de Lanmérin

Dans le cadre de ce lotissement, la commune avec la SPLA met à la vente 17 lots, qu'elle destine en partie aux primo-accédants et/ou aux propriétaires souhaitent acquérir un terrain pour y construire un pavillon.

La commission communale d'attribution des lots communaux, instaurée par délibération du Conseil municipal du 04/02/2026, a établi le présent règlement qui détaille :

- La procédure d'attribution des lots 14, 15, 16, 17
- Les engagements des futurs acquéreurs envers la commune,
- Les engagements de la commune envers les futurs acquéreurs.

3 Procédure d'attribution

La procédure d'attribution des lots 14, 15, 16, 17 assure la transparence et l'équité de la municipalité dans son choix des acquéreurs.

3.1 Publicité de la procédure

La commercialisation des 4 lots en primo accession/accession de pavillon sera annoncée à la population communale par la diffusion dans la presse locale. Le site Internet de la ville mettra également en ligne cet article, ainsi que le présent règlement. Ce dernier sera par ailleurs communiqué à toute personne en faisant la demande écrite.

3.2 Dépôt de candidature, modalités, délais

A compter du 15 du mois suivant la parution sur le site internet de la commune, les candidats intéressés pour acquérir un des 4 lots en primo-accession disposeront d'un délai de 10 (dix) semaines pour transmettre à la Mairie leur dossier complet. Les dossiers de candidature devront être déposés en mairie sous pli cacheté contre remise d'un accusé de réception avec la date et l'heure. Aucune demande adressée par courrier ne sera recevable, ceci afin d'éviter tout litige sur les jours ou heures de dépôt. Le dossier de candidature sera constitué des éléments suivants, dûment remplis et signés :

Règlement d'attribution du lotissement communal résidence Ker Péré

- Un courrier motivant la candidature,
- Le formulaire « Candidature d'acquisition » complété,
- L'engagement de respect du règlement de lotissement,
- L'engagement de respecter le présent règlement des attributions, les clauses anti spéculatives et l'attestation de véracité des informations transmises,
- Un plan de financement et les garanties bancaires associées pour attester de la capacité d'achat du terrain et le projet de logement,
- Les différentes pièces ou documents demandés dans le formulaire « Candidature d'acquisition. »

Les dossiers de candidatures seront enregistrés et numérotés dans leur ordre d'arrivée, sans être ouverts. L'ouverture des dossiers ne pourra se faire qu'en présence des membres de la commission.

3.3 Admissibilité du dossier, analyse des candidatures

Une commission d'attribution a été créée pour analyser les offres et décider des acquéreurs. Elle est composée de 3 élus de la commune et de Monsieur le Maire qui est Président de droit. La commission d'attribution pourra rejeter tout dossier en cas de non-respect de modalités ou de difficultés rencontrées pour analyser la candidature : absence de pièce, absence de réponse, délais non respectés, informations

Envoyé en préfecture le 05/02/2026
Reçu en préfecture le 05/02/2026
Publié le
ID : 022-212202659-20260204-2026_D_002-DE

erronées, etc. Les dossiers seront instruits et vérifiés en amont par les agents du service des affaires sociales et soumis à l'approbation de la commission. Les dossiers conformes seront étudiés au regard des critères définis en chapitre 4.

TOUT DOSSIER INCOMPLET SERA REJETE

3.4 Décision finale

Les noms des acquéreurs retenus seront connus dans un délai de 2 mois maximum à compter de la date de clôture des dépôts de candidature. En cas de nombre de points identiques pour plusieurs dossiers, la commission départagera et statuera en conséquence. En cas de désistement, ou d'incapacité financière du candidat, les lots seront proposés aux candidats suivants par ordre de classement

4 Critères d'attribution

La commune entend favoriser l'acquisition de résidence principale. Seules les personnes physiques souhaitant construire une résidence principale d'un seul logement seront admissibles. Ne seront pas recevables les candidatures pour établir une résidence secondaire, un bien à la location, des bureaux ou un local, ni celles présentées par les professionnels de l'immobilier (promoteurs, gestionnaires de biens, etc.).

La commune souhaite favoriser en priorité les critères suivants :

- **Critère 1 :** Aider à l'acquisition de la résidence principale des personnes en primo accession, c'est-à-dire souhaitant acquérir leur résidence principale pour la première fois. Pour un ménage il sera obligatoire que les deux conjoints remplissent cette condition.
- **Critère 2 :** Favoriser l'acquisition pour les jeunes familles (en ménage, avec des enfants présents ou annoncés).
- **Critère 3 :** Aider les personnes aux revenus modestes ou aux opportunités personnelles insuffisantes d'acquérir un bien au prix du marché libre, mais cependant suffisants pour pouvoir financer l'acquisition du terrain objet de la candidature, et la construction du logement.
- **Critère 4 :** Favoriser les personnes en lien avec la commune, c'est-à-dire résidant et/ou travaillant sur le territoire ou aux environs, et renforcer les liens intergénérationnels.

Plusieurs critères sont définis et pondérés selon les grilles suivantes. L'attribution des lots sera effectuée en fonction du nombre de points obtenus, en commençant par celui qui a le plus de points.

Critère 1 : Primo-accédant

Appréciation	Notation
Bien non destiné à la résidence principale du candidat	Dossier irrecevable
Candidature d'un professionnel de l'immobilier	Dossier irrecevable
Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont l'un des conjoints au moins est propriétaire d'un pavillon	Dossier irrecevable
Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont aucun des conjoints n'a jamais été propriétaire d'un logement à la date de dépôt de candidature.	50
Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont l'un des conjoints au moins est propriétaire d'un petit logement type appartement à la date de dépôt de candidature.	30

Envoyé en préfecture le 05/02/2026
Reçu en préfecture le 05/02/2026
Publié le
ID : 022-212202659-20260204-2026_D_002-DE

Critère 2 : Situation familiale :

Appréciation	Notation
Candidature d'un ménage (déclaré ou en union libre) avec au moins 2 enfants mineurs ou 1 enfant + 1 enfant à naître	60
Candidature d'un ménage (déclaré ou en union libre) avec 1 enfant mineur ou 1 enfant à naître	50
Candidature d'un ménage (déclaré ou en union libre) sans enfant	40
Candidature d'une personne seule avec au moins 2 enfants mineurs ou 1 enfant mineur + 1 enfant à naître	30
Candidature d'une personne seule avec 1 enfant mineur ou 1 enfant à naître	20
Si le candidat, ou l'un des conjoints pour les ménages, ou un enfant majeur vivant au foyer, est titulaire de l'allocation adulte handicapé avec un taux d'invalidité de 80%.	+ 5

Nota : base d'appréciation : 40 points par ménage, 10 points par adulte seul, 10 points par enfant mineur.

Critère 3 : Situation financière et patrimoniale

Appréciation	Notation
Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont le dossier ne présente pas de plan de financement suffisant (1)	Dossier irrecevable
Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont le niveau de ressources ne dépasse pas celui fixé pour l'octroi d'un prêt à taux zéro, et présentant un plan de financement suffisant	30
Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) ne disposant pas d'opportunité foncière (2)	20
Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont le niveau de ressources dépasse celui fixé pour l'octroi d'un prêt à taux zéro (3) de 1.2 fois la tranche concernée.	10

(1) Le plan de financement est considéré suffisant si le candidat présente une capacité financière (apport personnel disponible, promesse de prêt d'une banque, ...) assurant le financement du projet immobilier complet, terrain et maison

(2) Est considéré comme opportunité foncière tout élément patrimonial permettant l'accession du candidat à sa résidence principale car disposant de droits à construire particuliers : local ou bien professionnel pouvant accueillir un logement, détention suffisante de parts de SCI d'immeuble d'habitation, terrain constructible, patrimoine personnel ou des parents, etc.

(3) La commune de Rospez étant située en zone B2, l'année de référence à prendre en compte est l'avant-dernière année précédant l'offre (année n-2). Par exemple, pour une offre de PTZ en 2026, les revenus pris en compte seront ceux de l'année 2024 indiqués sur votre avis d'imposition 2025.

Envoyé en préfecture le 05/02/2026
Reçu en préfecture le 05/02/2026
Publié le
ID : 022-212202659-20260204-2026_D_002-DE

Nombre de personnes destinées à occuper le logement (Zone B2 PTZ,Grille 2025 du ministère de l'économie, des financements de l'action et des comptes publics)	Ressources maximales
1	31 500
2	47 250
3	56 700
4	66 150
5	75 600
6	85 050
7	94 500
A partir de 8	103 950

5. Conditions particulières

5.1 Règlement du lotissement

Les candidats devront attester avoir pris connaissance du plan de situation du lotissement « Résidence ker Péré » (annexe 1), de son plan de masse (annexe 2) et du règlement de lotissement applicable pour tout acquéreur d'un des lots le constituant. Ce règlement définit en particulier les dispositions à respecter pour les constructions (distances des limites séparatives, hauteur…).
Les candidats s'engagent à ne construire qu'un logement par lot, la subdivision des lots étant proscrite, et ne destiner le bien acquis qu'à un usage d'habitation. Il est donc interdit d'y exercer une action commerciale.

5.2 Délais de construction

Les candidats s'engagent à débuter les travaux de construction de leur maison dans un délai de 1 an maximum à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition. Ils s'engagent également à avoir achevé les travaux de construction dans un délai de 2 ans maximum à compter de la date d'octroi du permis de construire. La construction devra impérativement être achevée dans ce délai. Au-delà, la commune de Rospez aura la possibilité de reprendre le terrain au prix d'achat.

5.3 Clauses anti-spéculatives

Chaque candidat ne peut postuler qu'à l'acquisition d'un seul lot. Pour éviter toute spéculation contraire à l'esprit de la présente opération, la commune a décidé d'établir des clauses anti spéculatives qui seront incluses dans chaque acte notarié :
- *1) Destination du bien :* les acquéreurs s'engagent à affecter le bien immobilier acquis à leur propre résidence principale pendant une durée de 10 ans minimum à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.
- *2) Dérogations au principe d'inaliénabilité* : la clause N°1 pourra dérogée que si l'acquéreur démontre qu'il vend son bien sans réaliser de plus-value et s'il justifie d'un cas de force majeure assimilable à un accident de la vie. Sont admis, de manière restrictive, une mutation professionnelle à plus de 50 Km du lieu du précédent travail, 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.
- *3) Pacte de préférence* : la commune de Rospez consentant un effort financier dans cette opération, elle souhaite que ses objectifs ne soient pas remis en cause en cas de vente pour cause majeure selon la clause N°3. Dans ce cas, l'attributaire du lot consent à proposer son bien à la commune en cas de vente anticipée afin qu'elle se porte acquéreuse si elle le juge opportun. La commune pourrait user au besoin de son droit de préemption urbain.
En cas de non-respect de l'une ou plusieurs de ces clauses, la vente sera révoquée et le terrain reviendra de plein droit à la commune après mise en demeure préalable à l'acquéreur, il y sera fait référence dans l'acte notarié. Le prix payé sera remboursé à l'acquéreur sans réévaluation, les divers frais payés par l'acquéreur restant à sa charge.

5.4 Règlement d'attribution

Les candidats devront attester avoir pris de connaissance de l'ensemble des modalités du présent règlement d'attribution, et d'en accepter le contenu.

Envoyé en préfecture le 05/02/2026
Reçu en préfecture le 05/02/2026
Publié le
ID : 022-212202659-20260204-2026_D_002-DE

5.5 Engagements de la commune

Les lots proposés à la vente sont viabilisés, à savoir pourvus des réseaux d'eau potable et d'eaux usées, lignes de téléphone et d'alimentation électrique. Les branchements définitifs restent à la charge des acquéreurs.

Chaque lot sera borné, l'achat d'un plan de vente restant à la charge de l'acquéreur (garanti de surface et de limites).

Les lots 14,15,16,17 sont destinés à favoriser l'accession à la propriété pour les primo-accédants. L'aide apportée par la commune est de :

- Lot N°14, superficie de 361 m² : 3 249 €
- Lot N°15, superficie de 379 m² : 3 411 €
- Lot N°16, superficie de 387 m² : 3 483 €
- Lot N°17, superficie de 450 m² : 4 050 €

Le conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents :
APPROUVE le dispositif d'aide financière présenté ci-dessus pour les acquéreurs primo-accédants
AUTORISE Monsieur le Maire à signer toutes les pièces relatives au versement de cette aide
DIRE qu'une enveloppe financière de 14 193€ sera inscrite au budget principal de la commune.

Le Maire,
Jacques **ROBIN**



La secrétaire de séance,
Véronique **SALLES-BUISSON**

