Envoyé en préfecture le 18/06/2026
Reçu en préfecture le 18/06/2026
Publié le
ID : 029-212900617-20260605-D_20260613-DE

VILLE DE
GOUESNOU
KÊR GOUENOÙ

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers :
en exercice : 29
présents : 23
votants : 29

L'an deux mille vingt-six à dix-neuf heures quinze minutes, le cinq juin, le Conseil municipal de la Ville de GOUESNOU, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. Maxime Herlédan, Maire.

Objet :
2026-06-13
Lotissement Clos de la Vallée verte
Révision du prix de vente des trois lots

Date de convocation du Conseil municipal :
22 mai 2026

PRÉSENTS : M. HERLÉDAN, M. SALAÜN, Mme TINÉVEZ, M. QUENTEL, Mme LECOMPTE, M. COMBROUX, M. BOURAYA, Mme CLOAREC, M. DA FONSECA, Mme BARILLEC, Mme ARPHEXAD, M. BLEUNVEN, Mme LALÇON, M. POCHAUVIN, Mme FAGOT, Mme DIVERRES, M. POULIQUEN, Mme LE MEUR, Mme VANZÉE - LEBRIS, M. PAUGAM, M. QUÉRÉ, Mme GESTIN, M. CHEVÉ.

Absents ayant donné procuration :

Mme EVEN	procuration à	Mme LECOMPTE
M. BICREL	procuration à	M. Le Maire
M. CHEVAL	procuration à	M. QUENTEL
M. JOLY	procuration à	M. SALAÜN
Mme COTTON-KERSIMON	procuration à	Mme VANZÉE - LE BRIS
Mme LE PAGE	procuration à	M. QUÉRÉ

Absents :

Secrétaire de séance :
M. DA FONSECA

Certifié exécutoire
Fait et délibéré en Mairie, le jour, mois et an que dessus.

LdF

Envoyé en préfecture le 18/06/2026
Reçu en préfecture le 18/06/2026
Publié le
ID : 029-212900617-20260605-D_20260613-DE

VILLE DE
GOUESNOU
KÊR GOUENOÙ

DÉLIBÉRATION N° 2026-06-13

Urbanisme

LOTISSEMENT COMMUNAL « CLOS DE LA VALLÉE VERTE »
RÉVISION DU PRIX DE VENTE DES TROIS LOTS

Rédacteur : Mounia Oualhaj
Rapporteur : André Salaün

La Ville de Gouesnou porte un projet de lotissement communal intitulé Clos de la Vallée Verte, situé rue de la Vallée Verte. Ce projet propose la commercialisation de trois lots viabilisés destinés à l'habitat, situés sur la parcelle anciennement numérotée AW 95, désormais AW 160, AW 161 et AW 162 (après découpage parcellaire).

Il est proposé au Conseil municipal d'approuver la révision du prix de vente de ces trois lots viabilisés à 175 € HT/m².

1. Présentation du lotissement communal « Clos de la Vallée Verte »

La Ville de Gouesnou porte un projet de lotissement communal dénommé « Clos de la Vallée Verte », situé rue de la Vallée Verte. Ce programme prévoit la commercialisation de trois lots viabilisés à vocation d'habitat, implantés sur une parcelle anciennement cadastrée AW 95 et désormais, après division parcellaire, référencés AW 160, AW 161 et AW 162.

La surface commercialisable totale s'élève à 2 580 m², répartie comme suit :

- Lot n° 1 : 926 m² ;
- Lot n° 2 : 854 m² ;
- Lot n° 3 : 800 m².

Le projet « Clos de la Vallée Verte » s'inscrit pleinement dans le tissu pavillonnaire existant et bénéficie d'un emplacement privilégié, à proximité immédiate des voies de desserte. L'aménagement et la répartition des lots ont été conçus afin de favoriser une intégration harmonieuse tant sur le plan architectural que paysager, dans le respect de l'environnement bâti du quartier.

2. Révision du prix de vente des trois lots

a. Contexte

Le lotissement communal « Clos de la Vallée Verte » est proposé à la vente depuis le printemps 2024. Or, l'évolution récente du marché immobilier met en évidence une baisse significative des prix des terrains à bâtir, parallèlement au maintien – voire à l'augmentation – des coûts de construction.

LdF

Envoyé en préfecture le 18/06/2026
Reçu en préfecture le 18/06/2026
Publié le
ID : 029-212900617-20260605-D_20260613-DE

Cette conjoncture défavorable réduit fortement la capacité d'investissement des ménages. Ainsi, malgré près de deux années de commercialisation, aucune réservation n'a été enregistrée à ce jour pour les trois lots du programme.

Les retours des professionnels du secteur, notamment des offices notariaux, soulignent que la superficie importante des parcelles, combinée au niveau de prix de vente initial, constitue un frein majeur pour les acquéreurs potentiels. Il a ainsi été vivement recommandé à la collectivité de procéder à une révision des prix de vente afin de renforcer l'attractivité du projet et de favoriser sa commercialisation.

Il apparaît, dans ce contexte, nécessaire d'actualiser le prix de vente fixé à 212 € HT/m², tel qu'adopté par la délibération n° 2025-03-18 du 20 mars 2025.

b. Fixation du prix de vente

France Domaine avait été sollicité en 2025 afin d'identifier le potentiel de révision du prix de vente des trois lots. L'avis n°2025-29061-09423 du 3 mars 2025, joint en annexe, a estimé la valeur des terrains du lotissement à 195 € HT/m². Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession du bien sans justification particulière à 175 € HT le m² de terrain.

En conséquence, il est proposé de retenir un référentiel de 175 €/m² HT, correspondant à un prix de vente indicatif de 189,54 €/m² TTC, soumis au régime de la TVA sur marge conformément à la réglementation en vigueur.

S'appuyant sur ce montant de vente révisé à 175 €/m² HT, le tableau ci-dessous présente la répartition des lots du « Clos de la Vallée Verte », en détaillant leur superficie, ainsi que les montants de vente hors taxes, la TVA sur marge appliquée et le prix total toutes taxes comprises :

Numéro de lot	Superficie du lot m²	Montant HT	Montant TVA sur marge	Montant TTC
1	926 m²	162 050 €	13 460,09 €	175 510,09 €
2	854 m²	149 450 €	12413,52 €	161 863,52 €
3	800 m²	140 000 €	11 628,59 €	151 628,59 €
Total	2 580 m²	451 500 €	37 502,20 €	489 002,20 €

Il est donc demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- Approuver la révision du prix de vente des trois lots destinés à l'habitat individuel à 175 € HT/m², les frais d'actes, taxes et honoraires restant à la charge des acquéreurs ;
- Autoriser le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à la commercialisation des lots du lotissement « Clos de la Vallée Verte ».

Annexes :

- Plan de composition ;
- Avis de France Domaine n°2025-29061-09423.

Avis de la commission Aménagement durable lundi 1er juin 2026 : Favorable à l'unanimité
Avis de la commission Moyens généraux du lundi 1er juin 2026 : Favorable à l'unanimité

Décision du Conseil municipal : Favorable à l'unanimité

LdF

Envoyé en préfecture le 18/06/2026
Reçu en préfecture le 18/06/2026
Publié le
ID : 029-212900617-20260605-D_20260613-DE

Pour extrait conforme,
À Gouesnou, le 5 juin 2026

Le secrétaire de séance

Louis Da Fonseca

Le Maire

Maxime Herlédan

MAIRIE DE GOUESNOU
29850