Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 029-212900617-20260924-D20260910-DE

VILLE DE
GOUESNOU
KÊR GOUENOÙ

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers :
exercice : 29
présents : 26
votants : 29

L'an deux mille vingt-six à dix-neuf heures quinze minutes, le vingt-quatre septembre 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 :
2026-09-10
Lotissement communal « Clos de La Vallée Verte » - Détermination des montants de vente sur la base des surfaces définitives

Date de convocation du Conseil municipal :
9 septembre 2026

PRÉSENTS : M. HERLÉDAN, Mme TINÉVEZ, M. QUENTEL, Mme LECOMPTE, M. COMBROUX, Mme EVEN, M. BOURAYA, Mme CLOAREC, M. DA FONSECA, M. BICREL, Mme BARILLEC, M. CHEVAL, Mme ARPHEXAD, M. BLEUNVEN, Mme LALÇON, Mme FAGOT, Mme DIVERRES, M. POULIQUEN, Mme LE MEUR, Mme VANZÉE - LEBRIS, Mme COTTON - KERSIMON, M. PAUGAM, M. QUÉRÉ, Mme LE PAGE Mme GESTIN, M. CHEVÉ.

Absents ayant donné procuration :

M. SALAÜN	procuration à	M Le Maire
M. POCHAUVIN	procuration à	Mme EVEN
M. JOLY	procuration à	M. COMBROUX

Absents :

Secrétaire de séance :
M. BICREL

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

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 029-212900617-20260924-D20260910-DE

VILLE DE
GOUESNOU
KÊR GOUENOÙ

DÉLIBÉRATION N° 2026-09-10

Urbanisme

LOTISSEMENT COMMUNAL « CLOS DE LA VALLÉE VERTE »
DÉTERMINATION DES MONTANTS DE VENTE SUR LA BASE DES SURFACES DÉFINITIVES

Rédacteur : Mounia Oualhaj
Rapporteur : Jean-Marc Quentel

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

Le bornage définitif et la procédure contradictoire réalisés avec les propriétaires riverains ont permis d'arrêter les surfaces définitives des trois lots. Il est demandé au Conseil municipal d'approuver les montants de vente résultant de ces surfaces définitives, calculés sur la base d'un prix de référence de 175,13 € HT/m², correspondant à 189,54 € TTC/m².

1. Détermination des surfaces définitives des lots du lotissement « 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.

À l'issue du bornage définitif réalisé par le géomètre-expert ainsi que de la procédure contradictoire menée avec les propriétaires riverains, les limites foncières du projet ont pu être précisément arrêtées, permettant ainsi d'ajuster et de finaliser les surfaces définitives de chacun des lots.

La surface commercialisable totale s'élève à 2 561 m², répartie définitivement comme suit :

- Lot n° 1 : 924 m² ;
- Lot n° 2 : 852 m² ;
- Lot n° 3 : 785 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.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 029-212900617-20260924-D20260910-DE

2. Ajustement des surfaces des lots et actualisation des conditions de commercialisation

Par délibération n° 2026-06-13 du 5 juin 2026, le Conseil municipal a approuvé l'actualisation du prix de vente des lots du lotissement communal « Clos de la Vallée Verte », en retenant un prix de 175 € HT/m², correspondant à un prix de vente de 189,54 € TTC/m² soumis au régime de la TVA sur marge.

À la suite du bornage définitif du terrain et de l'achèvement de la procédure contradictoire avec les propriétaires riverains, les surfaces des lots ont été ajustées afin de correspondre aux limites foncières définitivement établies. Cette évolution des superficies a pour effet de modifier les montants globaux de vente de chaque lot ainsi que le produit total de l'opération.

Afin de maintenir un prix de commercialisation constant et lisible pour les acquéreurs, il est proposé de conserver le prix de vente à 189,54 € TTC/m². Toutefois, compte tenu des règles de calcul applicables à la TVA sur marge et des ajustements de surfaces intervenus, le prix unitaire hors taxes est mécaniquement recalculé et s'établit désormais à 175,13 € HT/m², soit une évolution très limitée de 0,13 € HT/m² par rapport au tarif précédemment approuvé.

Cette adaptation technique permet ainsi de préserver le prix de vente TTC initialement fixé tout en assurant la cohérence financière de l'opération au regard des surfaces définitives du lotissement.

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/m².

En conséquence, il est proposé de retenir un référentiel de 175,13 €/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, soit pour chaque lot :

Numéro de lot	Superficie du lot m²	Montant HT	Montant TVA sur marge	Montant TTC
1	924 m²	161 820,12 €	13 314,11 €	175 134,23 €
2	852 m²	149 210,76 €	12 276,65 €	161 487,41 €
3	785 m²	137 477,05 €	11 311,23 €	148 788,28 €
Total	2 561 m²	448 507,93 €	36 901,99 €	485 409,92 €

Il est donc demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- Valider l'ajustement du prix de vente des trois lots du lotissement communal « Clos de la Vallée Verte » à 175,13 €/m² HT, correspondant à un prix indicatif de 189,54 €/m² TTC, afin de tenir compte des surfaces définitives résultant du bornage et de la division parcellaire ;
- 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 :

- Plans individuels des lots 1, 2 et 3 finalisés ;
- Avis de France Domaine n°2025-29061-09423.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 029-212900617-20260924-D20260910-DE

Avis de la commission Aménagement durable du lundi 14 septembre 2026 : Favorable à l'unanimité
Avis de la commission Moyens généraux du jeudi 17 septembre 2026 : Favorable à l'unanimité

Décision du Conseil municipal : Favorable à l'unanimité

Pour extrait conforme,
À Gouesnou, le 24 septembre 2026

Le secrétaire de séance,

Gilbert Bicrel

Le Maire,

Maxime Herlédan

MAIRIE DE GOUESNOU
29850