Envoyé en préfecture le 10/07/2026
Reçu en préfecture le 10/07/2026
Publié le
ID : 029-212902829-20260709-CM2026_07_02-DE

COMMUNE DE TRÉBABU
FINISTERE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux-mille-vingt-six, le neuf juillet, à dix-huit heures trente minutes, les membres du conseil municipal légalement convoqués se sont réunis à la mairie de Trébabu, sous la présidence du Maire, Monsieur Jean Jacques BERTHEVAS.

Date de convocation du conseil municipal : mercredi 1er juillet 2026
Nombre de conseillers en exercice : 11

Présents :

Monsieur Jean-Jacques BERTHEVAS, Madame Catherine COLLET, Madame Virginie GARIN, Monsieur Lucien KEREBEL, Monsieur Jean-Pierre LE GALL, Madame Agnès LESCOP, Monsieur Pascal PRIGENT, Madame Kristell SALAUN, Monsieur David RICHARD

Absents excusés :

Monsieur Guillaume CHANTEUX
Madame Marine HARSTER

Madame Kristell SALAUN a été élu(e) secrétaire de séance.

CM2026-07-02 : CESSION DES LOTS DU LOTISSEMENT COMMUNAL « PARC A FA » – FIXATION DES CONDITIONS DE VENTE, DES CRITÈRES D'ATTRIBUTION ET DES CLAUSES ANTI-SPÉCULATIVES

Exposé

La commune de Trébabu a fait l'acquisition en 2024 des parcelles cadastrées section U n°1464 et 1465 situées dans le lotissement communal « Parc a Fa ».

Afin de favoriser l'accueil de nouveaux habitants et de répondre aux besoins de logement sur le territoire communal, ces parcelles ont vocation à faire l'objet d'une division foncière permettant la création de trois terrains à bâtir d'une superficie respective de 311 m², 399 m² et 418 m².

La création de ce lotissement communal vise à répondre aux enjeux suivants :

Envoyé en préfecture le 10/07/2026
Reçu en préfecture le 10/07/2026
Publié le
ID : 029-212902829-20260709-CM2026_07_02-DE

- Répondre au vieillissement démographique en favorisant l'installation de jeunes ménages et d'actifs afin de maintenir un équilibre générationnel au sein de la population communale ;
- Maintenir une dynamique démographique permettant de faire vivre les équipements, services, associations et activités du territoire ;
- Faciliter l'accès au logement principal hors logique spéculative ;
- S'approprier les nouveaux critères de densité et de typologie de logements dans un contexte de sobriété foncière.

Les données démographiques disponibles montrent que les habitants âgés de 60 ans et plus représentent près d'un tiers de la population communale tandis que les moins de 15 ans représentent seulement 14 % de la population. Cette situation justifie la mise en œuvre d'une politique volontariste destinée à favoriser l'accueil de jeunes ménages et de familles.

Dans la mesure où cet enjeu correspond à un intérêt général local, la commune peut définir des critères d'attribution permettant de privilégier les candidats répondant aux objectifs poursuivis par l'opération.

1. Prix de vente des lots

Le coût global de l'opération comprenant notamment l'acquisition foncière, les frais d'études, de géomètre, les travaux d'aménagement et de viabilisation ainsi que les frais annexes liés à l'opération, est arrêté à ce jour à la somme de 110 763,72 €.

Le prix de vente des lots est fixé à 136 € TTC par mètre carré, hors frais d'acte notariés, droits, taxes et frais annexes liés à la vente, lesquels seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

Lot 1	311 m²	42 296 € TTC
Lot 2	399 m²	54 264 € TTC
Lot 3	418 m²	56 848 € TTC
Total	1 128 m²	153 408 € TTC

Ce prix est volontairement fixé à un niveau inférieur aux prix habituellement constatés sur le marché local du foncier constructible. Il traduit la volonté de la commune de favoriser l'accession à la propriété de jeunes ménages et de familles souhaitant s'installer durablement à Trébabu.

Le prix définitif de chaque lot sera calculé sur la base de sa superficie cadastrale définitive, telle qu'elle résultera du document modificatif du parcellaire cadastral et des actes notariés à intervenir.

La commercialisation des lots fera l'objet d'une publicité préalable destinée à assurer l'information du public et la transparence de la procédure d'attribution.

Cette publicité sera réalisée par tout moyen approprié, notamment par affichage en mairie, publication sur le site internet de la commune ou de l'intercommunalité, diffusion sur les supports de communication communaux et, le cas échéant, insertion dans la presse locale.

Envoyé en préfecture le 10/07/2026
Reçu en préfecture le 10/07/2026
Publié le
ID : 029-212902829-20260709-CM2026_07_02-DE

2. Destination des terrains

Les terrains issus de l'opération Parc a Fa sont exclusivement destinés à la construction d'une habitation individuelle constituant la résidence principale de l'acquéreur.
Les résidences secondaires et les locations touristiques de courte durée sont interdites.

3. Critères d'attribution

Les candidatures seront examinées au regard des critères suivants :

- Première accession à la propriété ;
- Engagement à occuper le logement à titre de résidence principale pendant une durée minimale de cinq ans ;
- Présence d'enfant(s) à charge ou projet familial ;
- Lien avec le territoire (activité professionnelle sur le territoire) ;
- Capacité financière à mener à terme le projet de construction.

4. Procédure d'attribution

Les candidats devront compléter un dossier de candidature et s'engager sur l'honneur quant à l'exactitude des informations déclarées.
Ils devront fournir avec leur dossier les pièces justificatives suivantes :

- copie des pièces d'identité des candidats ;
- justificatif relatif à la composition du foyer ;
- justificatif de situation professionnelle ;
- attestation sur l'honneur de non-propriété de résidence principale ;
- attestation de capacité financière ou tout document permettant d'apprécier la faisabilité du projet.

Ils devront également attester avoir pris connaissance :

- des conditions de vente des terrains ;
- des critères d'attribution ;
- des clauses anti-spéculatives ;

et déclarer les accepter sans réserve.

Une commission d'attribution, composée du Maire et de conseillers municipaux, examinera les candidatures et proposera un tableau des demandeurs éligibles. Le conseil municipal délibérera afin de sélectionner les candidats.

Les demandeurs seront ensuite invités, selon leur rang de classement, à choisir leur lot.
À l'issue de ce choix, une attestation provisoire de réservation leur sera remise. Cette attestation est personnelle et ne peut en aucun cas être cédée.
Le choix initial du lot ne pourra être modifié.

Les attributaires provisoires devront présenter, dans un délai de deux mois à compter de la notification de leur attribution, une attestation de capacité financière établie par leur organisme bancaire ou tout organisme habilité.

Envoyé en préfecture le 10/07/2026
Reçu en préfecture le 10/07/2026
Publié le
ID : 029-212902829-20260709-CM2026_07_02-DE

En cas de défaillance ou de désistement d'un attributaire provisoire, le lot concerné sera attribué au premier candidat non retenu figurant sur la liste établie par le conseil selon l'ordre établi.

5. Clauses anti spéculatives

La commune a décidé de rédiger des clauses particulières, insérées dans les actes authentiques de vente, afin de favoriser l'installation durable de jeunes ménages sur son territoire, de limiter la création de résidences secondaires sur les terrains cédés et d'éviter les opérations motivées principalement par la réalisation d'une plus-value immobilière.

Cette politique répond à un objectif de maintien et de renouvellement de la population communale, de soutien à la vie locale et de préservation du caractère résidentiel permanent de la commune.

Le conseil municipal insérera des obligations relatives à la construction et à l'occupation des logements ainsi que des limitations concernant la revente des terrains, dénommées « clauses particulières ».

La sanction prévue en cas de non-respect de ces obligations est la résolution de la vente par voie juridictionnelle à la demande de la commune.

Obligations de l'acquéreur

Chaque acquéreur s'engage :

- à acquérir un lot dans le but d'y construire une habitation individuelle destinée à constituer sa résidence principale ;
- à respecter les dispositions du permis d'aménager ;
- à déposer le permis de construire dans un délai de douze mois suivant la signature de l'acte authentique de vente.

Dans le cas où ce délai de douze mois ne pourrait être respecté pour un motif légitime, l'acquéreur devra solliciter, avant son expiration, une prolongation auprès de la commune.

En conséquence, la vente est consentie sous condition résolutoire du respect par l'acquéreur des engagements ci-dessus.
En cas de non-respect de ces engagements, la commune pourra engager une action en résolution de la vente.
Dans l'hypothèse où la résolution de la vente serait prononcée, la commune remboursera à l'acquéreur, pour un terrain non bâti, le prix d'acquisition du terrain augmenté des frais d'acte dûment justifiés.

Clause d’inaliénabilité temporaire et dérogations

Le principe concernant la revente des lots est une interdiction d'aliéner pendant une période de cinq ans à compter de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, sauf dérogation accordée par la commune.

Envoyé en préfecture le 10/07/2026
Reçu en préfecture le 10/07/2026
Publié le
ID : 029-212902829-20260709-CM2026_07_02-DE

Les dérogations prévues sont les suivantes, lorsqu'elles résultent d'un cas de force majeure ou d'un accident de la vie :

- décès de l'un des acquéreurs ;
- divorce ou séparation ;
- mobilité professionnelle entraînant un trajet de plus de 50 kilomètres entre le nouveau lieu de travail et le logement ;
- perte d'emploi de l'un des acquéreurs entraînant un chômage d'une durée supérieure à un an attesté par l'inscription à France Travail et générant une capacité financière insuffisante pour assumer le remboursement de l'emprunt ;
- toute autre situation exceptionnelle dûment justifiée et appréciée par le conseil municipal.

Toute demande de dérogation devra être adressée à la commune et accompagnée des justificatifs permettant d'établir la réalité de la situation invoquée.
En cas de dérogation autorisant la revente avant l'expiration du délai de cinq ans, l'acquéreur suivant sera tenu de respecter la clause d'inaliénabilité pour la durée restant à courir, correspondant à la période non accomplie par le premier acquéreur.

6. Clauses particulières

Afin de garantir les objectifs poursuivis par la commune, tenant à l'installation durable de ménages sur le territoire, à l'occupation effective des logements à titre de résidence principale et à la prévention des opérations spéculatives, des clauses particulières seront insérées dans les actes authentiques de vente.

À ce titre, chaque acte authentique comportera un droit de préférence, valant pacte de préférence au sens de l'article 1123 du Code civil, au bénéfice de la commune, applicable en cas de revente du bien pendant la durée fixée par l'acte authentique de vente.

Pendant une durée de cinq ans à compter de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, l'acquéreur s'engagera, préalablement à toute cession amiable du bien, à en proposer prioritairement l'acquisition à la commune.

L'acquéreur devra, à cet effet, notifier à la commune son intention de vendre, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout autre moyen conférant date certaine. Cette notification devra préciser le prix envisagé ainsi que les conditions essentielles de la vente projetée.

La commune disposera d'un délai de deux mois à compter de la réception de cette notification pour faire connaître sa décision. À défaut de réponse dans ce délai, elle sera réputée avoir renoncé à l'exercice de son droit de préférence pour la vente considérée.

En cas de modification substantielle du prix ou des conditions de vente, une nouvelle notification devra être adressée à la commune.

Ce droit de préférence sera rappelé dans l'acte authentique de vente et publié au service de la publicité foncière, afin d'en assurer l'opposabilité.

Envoyé en préfecture le 10/07/2026
Reçu en préfecture le 10/07/2026
Publié le
ID : 029-212902829-20260709-CM2026_07_02-DE

Par ailleurs, une clause pénale pourra être prévue en cas de non-respect des engagements souscrits par l'acquéreur, notamment en matière d'occupation du logement à titre de résidence principale ou de revente anticipée non autorisée.

Le montant, les conditions et les modalités d'application de cette clause pénale seront définis dans les actes authentiques de vente.

Délibération

VU le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 2121-29, L. 2122-21 et L. 2241-1 ;
VU le Code général de la propriété des personnes publiques ;
VU le Code civil, et notamment son article 1123 relatif au pacte de préférence ;
VU le permis d'aménager du lotissement communal « Parc a Fa » ;
VU la délibération N°09/2024 du conseil municipal en date du 11 juillet 2024 relative à l'acquisition des parcelles cadastrées section U n°1464 et 1465 ;

CONSIDÉRANT que la commune de Trébabu est propriétaire des parcelles cadastrées section U n°1464 et 1465, situées dans le lotissement communal « Parc a Fa » ;
CONSIDÉRANT que les parcelles cadastrées section U n°1464 et 1465 feront l'objet d'une division foncière permettant la création de trois lots à bâtir, sous réserve des superficies et références cadastrales définitives ;
CONSIDÉRANT que cette opération poursuit un objectif d'intérêt général local tenant à l'accueil de nouveaux habitants, au maintien d'une population permanente, au renouvellement démographique de la commune et à la préservation de la vitalité des équipements, services et associations du territoire ;
CONSIDÉRANT que la commune souhaite favoriser l'accession à la propriété de ménages destinés à occuper durablement leur logement à titre de résidence principale, hors logique spéculative ;
CONSIDÉRANT qu'il convient, afin d'assurer l'égalité de traitement des candidats, de définir des critères d'attribution objectifs, en lien avec les objectifs poursuivis par l'opération ;
CONSIDÉRANT qu'il convient également de prévoir des clauses particulières destinées à garantir l'affectation des logements à titre de résidence principale, à limiter les reventes spéculatives et à préserver l'objet d'intérêt général de l'opération ;
CONSIDÉRANT que le prix de vente proposé, fixé à 136 € TTC par mètre carré, hors frais d'acte et frais annexes, tient compte du coût de l'opération et des objectifs d'intérêt général poursuivis par la commune ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal est invité à :
- FIXER le prix de vente des lots du lotissement communal « Parc a Fa » à 136 € TTC par mètre carré, hors frais d'acte notariés, droits, taxes et frais annexes, à la charge de l'acquéreur ;
- DIRE que le prix définitif de chaque lot sera calculé en fonction de sa superficie cadastrale définitive ;
- APPROUVER les conditions de vente des lots, exclusivement destinés à la construction d'une habitation individuelle constituant la résidence principale de l'acquéreur ;

Envoyé en préfecture le 10/07/2026
Reçu en préfecture le 10/07/2026
Publié le
ID : 029-212902829-20260709-CM2026_07_02-DE

- APPROUVER les critères d'attribution en lien avec les objectifs d'installation durable poursuivis par la commune ;
- DIRE que l'attribution définitive des lots fera l'objet d'une délibération ultérieure du conseil municipal désignant les attributaires retenus, le lot attribué et le prix correspondant ;
- APPROUVER l'insertion, dans les actes authentiques de vente, de clauses particulières comprenant notamment :
  - l'obligation de construire une habitation individuelle destinée à la résidence principale de l'acquéreur ;
  - l'obligation de déposer une demande de permis de construire dans un délai de douze mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente ;
  - l'obligation d'occuper le logement à titre de résidence principale pendant une durée minimale de cinq ans à compter de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux ;
  - une clause d'inaliénabilité temporaire pendant une durée de cinq ans à compter de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, sauf dérogation accordée par la commune pour motif légitime ;
  - un droit de préférence, valant pacte de préférence au sens de l'article 1123 du Code civil, au bénéfice de la commune ;
  - une clause pénale ou indemnitaire applicable en cas de non-respect des engagements souscrits par l'acquéreur, selon des modalités définies dans l'acte authentique de vente ;
- DIRE que les clauses particulières seront précisées et formalisées par le notaire chargé de la rédaction des actes, dans le respect des objectifs fixés par la présente délibération ;
- AUTORISER le Maire à engager la procédure de commercialisation des trois lots, à recevoir les candidatures et à accomplir toutes les démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;
- AUTORISER le Maire à signer les promesses de vente, actes authentiques, pièces notariales et tous documents nécessaires, après désignation des attributaires par le conseil municipal.

DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL : ADOPTE A L'UNANIMITE

Le Maire,
Jean Jacques BERTHEVAS

Le secrétaire de séance,
Kristell SALAUN

Cette délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours gracieux auprès du Maire de Trébabu ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Rennes. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.