Envoyé en préfecture le 02/02/2026
Reçu en préfecture le 02/02/2026
Publié le
ID : 056-215601527-20260129-D005_26-DE

DÉPARTEMENT DU MORBIHAN

EXTRAIT PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du Jeudi 29 janvier 2026

L'an deux mille vingt-six, le jeudi 29 janvier, à 19 heures 05, le Conseil municipal de la Commune de PALAIS, appelé à siéger régulièrement par l'envoi d'une convocation en date du 23 janvier 2026 mentionnant l'ordre du jour, accompagnée des rapports subséquents adressés au moins trois jours francs avant la présente séance, s'est réuni dans la salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Tibault GROLLEMUND, Maire.

Etaient présents : Le Maire Tibault GROLLEMUND,

Adjoints : Jean-Luc GUENNEC, Martine COLLIN, Pierre-Paul AUBERTIN, Soazig LANCO, Georges MIGNON,

Conseillers : Catherine BARBOTIN, Jacqueline KERIGNARD, Yann LE POINTER, Jean-Claude LORIOT, Aude PORTUGAL, Noëlle SCHLUMBERGER, Noémie SOULIER (arrivée 19h09), Thibault TARDIF, Béatrice TERRIEN, Francis VILLADIER,

Était excusé et avait donné pouvoir : Carine LE HEN à Martine COLLIN,

Etaient absents excusés : Marie-Céline GUILLERME, Monique PAUL, Sylvie TREMEAC-PICHOT,

Etaient absents non excusés : Guillaume CHATELAIN, Patrick LE PELLETIER-BOISSEAU,

Secrétaire de séance : Noëlle SCHLUMBERGER

Nombre de conseillers en exercice : **22** Quorum : **11** Présents : **16** Votants : **17**

Délibération n°005-26

DOMANIALITE : Budget annexe KOST AR ROZ – Vente lot B – Parcelle AE n°0520

Rapporteur : Monsieur le Maire Tibault GROLLEMUND

La commune, attractive sur le plan touristique, subit une spéculation immobilière sans précédent qui freine l'accès au logement des habitants, à l'achat ou à la location. Cette inflation immobilière, renforcée par la crise sanitaire, est source d'inégalités générationnelles comme sociales.

La production de logements ou d'opérations de logements individuels pour des habitants à l'année constitue donc un enjeu prioritaire pour l'équipe municipale en place avec son projet OBJECTIF HABITAT INSULAIRE entamé par une opération de lotissements communaux au lieu-dit Roserières à Palais, comportant 2 lots viabilisés destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat des familles insulaires.

Le projet OBJECTIF HABITAT INSULAIRE a été porté à la connaissance de la population au moyen de plusieurs articles de presse et appels à candidature au terme desquels 63 candidatures ont été déposées en mairie. Elles ont fait l'objet d'un examen minutieux par le groupe de travail Objectif Habitat constitué de 13 conseillers municipaux lors de la séance du Conseil municipal du 28 octobre 2020. Parmi ces candidatures, 35 dossiers retenus ont été retenu pour le tirage au sort.

France Domaine a retenu une valeur arrondie de 130 €/m² aboutissant à une valeur vénale du bien de 89 830 € HT avec une marge d'appréciation de 15%.

Il est précisé que les acquéreurs devront construire leur logement à leurs frais, dans un délai de trois ans maximum et devront y faire élection de domicile.

L'acte de vente devra contenir des clauses exposant l'intérêt général de l'opération, les modalités de cessions, et les contreparties qui s'imposent à l'acquéreur, et notamment :

Engagement de construire

La déclaration d'achèvement des travaux devra être déposée par l'acquéreur dans les trois (3) ans suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition.

La commune pourra déclencher une action résolutoire en cas de non-construction du lot acquis dans un délai de trois (3) ans au maximum après la date de signature de l'acte de vente, sauf dérogation valablement obtenue.

Envoyé en préfecture le 02/02/2026
Reçu en préfecture le 02/02/2026
Publié le
ID : 056-215601527-20260129-D005_26-DE

A défaut de construction achevée dans les trois (3) ans, la commune pourra racheter ledit lot au prix de vente initial. L'ensemble des frais d'acte nécessaire au rachat sera supporté par les propriétaires défaillants.

Clause anti-spéculative

La vente est assortie d'une contrepartie aux termes de laquelle l'acquéreur s'engage à conserver le terrain acquis et les constructions qu'il aura faites édifier pendant une durée déterminée à compter de l'acquisition et, en cas d'impossibilité de satisfaire à cette condition, s'engage à ne réaliser aucune plus-value sur la revente de ce terrain.

Par conséquent, en cas de vente dans un délai de vingt (20) ans qui suivra la signature de l'acte de vente entre la commune et l'acquéreur, le prix de revente ne pourra excéder :

- Pour un terrain nu, le montant TTC du prix d'acquisition, réactualisé en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.
- Pour un terrain avec une maison, le montant TTC du prix d'acquisition du terrain majoré des frais d'acquisition, des dépenses de construction et d'améliorations ultérieures à la livraison, le tout indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction (l'indice de base étant celui de la date de signature de l'acte authentique et l'indice de révision, le dernier publié par l'INSEE au jour de la revente). Il est précisé que le prix de revient de la construction, évalué par un expert tenant compte notamment de la différenciation entre l'auto-construction et la réalisation du bien par une entreprise.

Ce prix de cession devra avoir obtenu l'accord écrit et préalable de la commune et l'accord devra être entériné par une délibération du conseil municipal, laquelle sera annexée à l'acte de revente.

Pacte de préférence au profit de la commune

Compte-tenu de la tension du marché immobilier et des difficultés rencontrées par les insulaires pour se loger, de l'investissement supporté par la commune pour aménager des lotissements communaux, la commune bénéficiera d'un droit de préférence d'une durée de vingt (20) ans, lui permettant, en vertu de cette priorité, de se réserver la possibilité de racheter le bien.

La commune, pourra, en vertu de ce droit de priorité, racheter le bien (terrain ou terrain et construction) au prix de vente tel que déterminé aux conditions de la clause anti-spéculative ci-dessus détaillée.

Portée de la convention entre les parties

Cette clause anti-spéculative, ainsi que le pacte de préférence et l'obligation de construction figureront en partie normalisée de chaque acte authentique de vente, afin d'être publiées au service de la publicité foncière pour être opposable à tous.

En cas de transfert total ou partiel de propriété (vente, donation, partage, démembrement de propriété (nue-propriété, usufruit), etc.) ou de cession totale ou partielle de droit réel, des lots du lotissement dans les délais susmentionnés, le propriétaire devra informer le ou les bénéficiaires de la cession de droits (acquéreurs, donataire, etc.) du contenu de la clause anti-spéculative, du pacte de préférence et de l'obligation de construction.

Les règles fixées ci-dessus s'imposent en effet contractuellement dans les rapports de la commune et des propriétaires successifs du lot.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le permis d'aménager PA 056 152 23Q0002 délivré le 29 juin 2023 ;

Vu la délibération n°093-24 du 17 décembre 2024 portant approbation du plan de financement du lotissement et fixant le prix de vente des lots à 140€/m² TTC,

Vu l'avis des Domaines en date du 28 août 2023 ;

Considérant la candidature déposée par Monsieur François RACINE ;

Considérant le procès-verbal de constat des opérations de tirage au sort des bénéficiaires des lots parmi les 35 dossiers de candidature sélectionnés, en date du 20 octobre 2021 ;

Envoyé en préfecture le 02/02/2026
Reçu en préfecture le 02/02/2026
Publié le
ID : 056-215601527-20260129-D005_26-DE

Monsieur le Maire propose au Conseil la vente du lot B – parcelle AE n°0520 d'une superficie de 342 m² au prix de 39 901.14 € HT soit un prix TVA comprise de 47 880.00 € à Monsieur François RACINE.

Après en avoir délibéré et vote à l'unanimité, le Conseil municipal décide :

- **D'attribuer le lot B, cadastré AE n°0520, d'une surface de 342 m², à Monsieur François RACINE,**
- **De fixer le prix de vente dudit lot à 39 901.14 € HT (47 880.00 € TVA comprise),**
- **D'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte de vente et tous documents contractuels y afférents,**
- **D'inclure la clause anti-spéculative, le pacte de préférence et l'obligation de construire dans l'acte de vente, en partie normalisée de celui-ci**

Pour extrait conforme,
Le Maire,
Tibault GROLLEMUND.

MAIRIE DE LE PALAIS (Morbihan)