

## Ville de LAMBALLE-ARMOR

### REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 25 AVRIL 2022

#### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille vingt-deux, le 25 avril, à 18H30, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique à l'espace Lamballe Terre & Mer, 41 rue Saint-Martin à Lamballe-Armor, sous la présidence de M. Philippe HERCOUËT, Maire de la commune de Lamballe-Armor.

*Date de l'envoi de la convocation : 19 avril 2022.*

#### **PRESENTS :**

ARTHEMISE Fabienne, BERNU Sylvain, BOUZID Nathalie, BREXEL Pierrick, BRIENS Pierrick, BURLLOT David, CAURET Camille, de SALLIER DUPIN Stéphane, FORTIN Céline, GAUVRIT Thierry, GILLARD Nadine, GOASTER Samy, GOUEZIN Alain, GRIMAUULT David, GUYMARD Jean-Luc, HERCOUET Philippe, JEGU Josianne, LAVENU DE NEVERAN Hélène, LE BOUCHER Colette, LE BOULANGER René, LE GUEN Nadège, LE MAUX Thierry, LEVY Christelle, L'HEVEDER Jérôme, LINTANF Goulven, M'BAREK Sébastien, MEGRET Yves, MERIAN Caroline, PECHA Virginie, RICHEUX Laëtitia, ROYER Thierry, URVOY Laurence, VITEL Fabien

#### **ABSENTS :**

- BENOIT Jean-François donne pouvoir à URVOY Laurence,
- LE MOIGNE Christine donne pouvoir à GILLARD Nadine,

**SECRETARE DE SEANCE :** LE BOULANGER René

#### **Délibération n°2022-033**

Membres en exercice : 35 – Présents : 33 - Absents : 2 – Pouvoirs : 2

|  |
|--|
| <p style="text-align: center;"><b>AFFAIRES FONCIERES</b><br/><b>CENTRALITE DE PLANGUENOUL – EXTENSION DU LOTISSEMENT DU COLOMBIER</b><br/><b>CONDITIONS DE VENTE</b></p> |
|--|

Par délibération du 25 janvier 2021, le Conseil Municipal a approuvé l'avant-projet d'aménagement de la centralité de Planguenoual, comprenant :

- Un lot (n°1) de 1 553 m<sup>2</sup> réservé à un projet de logement locatif social,
- Un lot (n°4) de 688 m<sup>2</sup> réservé à un projet privé de résidence pour personnes âgées,
- Trois lots (n°2, 3 et 5) réservés à de l'habitat en construction individuelle. Ces lots sont d'une contenance respective de 588 m<sup>2</sup>, 586 m<sup>2</sup> et 434 m<sup>2</sup>

Les travaux de viabilisation s'effectuent courant 2022 avec une livraison prévue à l'automne 2022. Ces lots sont à extraire des parcelles 173YE016 et 173YE130. Les surfaces seront définitives à l'issue des travaux et du bornage.

#### **Lot n°1 – Réserve à La Rance**

Par délibération du 20 septembre 2021, le Conseil municipal a approuvé la réalisation de 7 logements locatifs sociaux (4T2 et 3T3) par le bailleur social LA RANCE et mentionne une délibération ultérieure sur la cession du terrain. Il est proposé de vendre ce lot à l'euro au bailleur social. Cette opération s'inscrit dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par Lamballe Terre & Mer.

Au regard de l'avis des Domaines du 29 décembre 2021, la valeur vénale du lot à rétrocéder est estimée à 80 000 € HT assortie d'une marge d'appréciation de 10 %. Il est cependant légalement possible de déroger à cette marge d'appréciation en motivant l'intérêt général. En l'occurrence, le projet s'inscrit dans le Programme Local de l'Habitat et répond à une demande locale. Il permet de renforcer le parc social dans un territoire soumis à la disposition de la loi SRU sur le taux de logements sociaux.

Lamballe-Armor fait partie des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU et n'atteignant pas le taux légal de logements locatifs sociaux (25 % pour Lamballe-Armor). Elle est, donc, soumise à un prélèvement annuel sur ses ressources fiscales. Ce prélèvement obligatoire peut être minoré par des dépenses, engagées par les communes en faveur du logement social. L'une de ces dépenses déductibles est la moins-value correspondant à la différence entre le prix de cession du bien immobilier devant donner lieu à la réalisation de logements locatifs sociaux et sa valeur vénale estimée, à la date de cession, par France Domaine (Article L.302-7 du Code de la Construction et de l'habitat).

Par ailleurs, conformément aux articles 3.3 et 4.2 de l'accord-cadre entre Lamballe Terre & Mer et les bailleurs sociaux pour la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (2020-2025), en cas de cession du foncier à l'euro symbolique par la commune, Lamballe Terre & Mer et le bailleur social en charge de l'opération versent chacun à la commune une participation financière à la charge foncière d'un montant de 5 000 € par logement construit. Il convient en conséquence de conclure une convention entre la Commune, la Communauté d'Agglomération et le Bailleur.

### **Lots n°2,3 et 5 – Règles d'attribution**

- Compte tenu des prix du marché, dans un contexte immobilier tendu et spéculatif et de la politique de soutien aux primo-accédants, il est proposé de fixer le prix à 80 € TTC du m<sup>2</sup>. Le prix comprend la TVA immobilière sur la marge au taux de 20 % en vigueur.
- La commune souhaite favoriser l'accession à la propriété des jeunes ménages sur ce territoire. Il est ainsi proposé les critères de recevabilité et d'attribution suivants :
  - Statut de primo-accédant obligatoire au sens du Code de la construction et de l'habitation : il ne faut pas avoir été propriétaire de son domicile durant les 2 années précédentes.
  - Candidature uniquement de personnes physiques majeures souhaitant construire leur résidence principale. Ne seront pas recevables les candidatures pour établir une résidence secondaire, un bien à la location, ni celles présentées par des professionnels de l'immobilier (promoteurs, gestionnaires de biens, etc...).
  - Engagement à démarrer les travaux de construction de la maison dans un délai de six mois maximums à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition. Les acquéreurs s'engagent également à achever les travaux dans un délai de deux ans maximums à compter de cette date. A delà, la commune aura la possibilité d'exercer une action en résolution de la vente.
  - Les candidats seront départagés sur dossier de candidature par une commission d'attribution et en fonction de critères objectifs pondérés tels que décrits dans le règlement, favorisant les jeunes ménages avec enfants, avec également un critère de ressources.
- Conditions spécifiques
  - Chaque candidat ne peut postuler qu'à l'acquisition d'un seul lot.
  - Les candidats s'engagent à ne construire qu'un logement par lot, la subdivision des lots étant proscrite.
  - Les candidats s'engagent à affecter le bien immobilier acquis à leur propre résidence principale pendant une durée de 10 ans (interdiction d'exercer une activité commerciale ou artisanale, ou de mise en location).
- Calendrier des dépôts de dossiers
  - Retrait des dossiers dématérialisés via le site internet de la commune du 16 mai 2022 au 24 juin.
  - Ouverture du dépôt des candidatures (remise en main propres en mairie de Planguenoual) : 8 juin 2022 à 9h00.
  - Clôture des dépôts : vendredi 24 juin 17h00
  - Commission d'attribution : dans les 15 jours suivant la clôture des dépôts.
- Clauses anti-spéculatives

Afin d'éviter toute spéculation immobilière et revente à court terme contraire à l'esprit de l'opération, et eu égard au prix de cession, il est proposé d'établir des clauses spécifiques qui seront incluses dans chaque acte notarié, et qui s'appliqueront à tous les propriétaires successifs durant la période de 10 ans suivant l'acte authentique de vente initial.

  - Principe d'inaliénabilité :

Les acquéreurs s'interdisent toute aliénation à titre onéreux ou gracieux du bien acquis durant un délai de 10 ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition. Toute mutation, exception faite des transmissions par voie successorale, seront soumises à l'accord préalable de la mairie selon la clause de dérogation à suivre. Il pourra être dérogé au principe d'inaliénabilité, si l'acquéreur justifie d'un cas de force majeure assimilable à un accident ou évènement de la vie rendant nécessaire la revente du bien et la non-réalisation de plus-value. Tout projet de mutation devra au préalable avoir été porté à connaissance de la commune.

▪ **Clause pénale :**

Tout non-respect d'une clause spécifique ou condition particulière, et toute mutation qui interviendrait en contradiction avec ce qui précède, ou qui n'aurait pas été agréée par la commune donnera lieu à une indemnité au titre de la clause pénale. Le montant de cette indemnité est fixé à 50 000 €. Cette indemnité sera réduite de 10% par année de détention, de sorte qu'il ne sera plus rien dû après 10 ans. Cette indemnité ne s'applique pas en cas de donation, succession ou legs.

Au regard de l'avis des domaines du :

- 28 décembre 2021, évaluant les lots de terrain n°2 à 5 à bâtir à 75 € HT du m<sup>2</sup> avec une marge d'appréciation de 10 %,
- 29 décembre 2021, évaluant le lot n°1 à rétrocéder à 80 000 € HT assortie d'une marge d'appréciation de 10 %,

**Après en avoir délibéré :**

Le Conseil municipal :

- CEDE à l'euro le lot n°1 au bailleur social LA RANCE,
- ACTE que la commune recevra une participation financière, liée à la charge foncière, dans les conditions de l'accord-cadre du PLH 2020-2025,
- FIXE, pour les lots n°2, 3 et 5, le prix des terrains à 80 € TTC du m<sup>2</sup>, comprenant une TVA immobilière sur la marge au taux de 20 % en vigueur,
- APPROUVE le règlement d'attribution et conditions relative à la vente des lots n°2, 3 et 5 ci-après et AUTORISE la cession des lots aux personnes désignées par la commission d'attribution,
- DIT que les frais d'acte sont supportés par le bailleur social et les acquéreurs
- AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer les actes correspondants, la convention à intervenir entre la Commune, la Communauté d'Agglomération et le bailleur social et tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération.

**VOTE : Adopté à l'unanimité**

**Abstention : 5 – Mmes GOASTER. MERIAN. MM. de SALLIER DUPIN. GUYMARD. MEGRET.**

FAIT ET DELIBERE A LAMBALLE-ARMOR, LESDITS JOUR, MOIS ET AN.

(suivent les signatures)

**POUR EXTRAIT CONFORME,**

A Lamballe-Armor, le

**2 MAI 2022**

Philippe HERCOUET

Maire de Lamballe-Armor

Certifié exécutoire, compte tenu :

De la transmission en Préfecture le

**3 MAI 2022**

De l'affichage le

**3 MAI 2022**



*Pour le Maire,  
Par délégation,*  
Directrice Générale Adjointe des Services  
Anne-Claire GUILLET