

COMMUNE DE POCÉ-LES-BOIS

Département d'Ille-et-Vilaine

Envoyé en préfecture le 17/07/2025

Reçu en préfecture le 17/07/2025

Publié le

ID : 035-213502297-20250703-272025-DE

Date de mise en ligne : 17/07/2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 3 JUILLET 2025

Affaire n°27-2025

L'an deux mille vingt-cinq, le **trois juillet** à vingt heures, le Conseil Municipal de la commune de POCÉ-LES-BOIS, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, à la mairie, sous la présidence de M. Frédéric MARTIN, Maire.

Date de la convocation : le 27 juin 2025

Nombre de membres en exercice : 14

Nombre de membres présents : 12

Nombre de votants : 13

Étaient présent(e)s : M Frédéric MARTIN (Maire) - Mme Christine HAIGRON (1^{ère} Adjointe) – M David BERTIER (2^{ème} Adjoint) – Mme Nadine BRARD - M Jean-François BORDAIS (4^{ème} Adjoint) - Mme Danielle DROUYER – M Raboana RANAIVO - M Christian BELLIER - M Thierry MONTENAT - Mme Fabienne FROMONT – Mme Aurélie HAILLOT – M Albéric JOHANET.

Étaient absent(e)s et excusé(e)s : Mme Dorothée du PONTAVICE - M Kévin BEAUGRAND.

Pouvoir : Mme Dorothée du PONTAVICE à M Jean-François BORDAIS.

OBJET : LOTISSEMENT COMMUNAL DU CHÊNE - Actualisation de la délibération n°36-2024 du 2 juillet 2024 portant détermination du prix de vente TTC des lots

Monsieur le Maire expose à l'assemblée :

En vue de la pré-commercialisation des lots et avant le lancement de la consultation pour les travaux du lotissement communal du chêne, le Conseil Municipal par délibération n°36-2024 en date du 2 juillet 2024, conformément à la proposition de la Commission « Lotissement » réunie en séance le 28 mai 2024, a fixé le prix de vente TTC des 55 lots (hors macro-lot) qui composent le lotissement communal du Chêne, tels que définis dans les pièces du permis d'aménager.

Plusieurs critères ont été pris en compte pour l'établissement des prix (orientation des parcelles, nombre de voisins, vue sur la ligne haute tension) qui pondèrent entre 2 et 10 % le prix au m² du lot.

Le prix au m² a également été indexé à la grandeur du terrain.

Le prix moyen ainsi proposé par la Commission « Lotissement » s'élevait à 151 € TTC le m², un prix moyen qui restait inférieur au prix du marché qui était environ de 160 €.

Rappel des prix votés par délibération du 2 juillet 2024 (avant actualisation) :

N° du lot	Surface estimée du terrain en m²	Prix de vente TTC au m²	Prix de vente TTC du terrain proposé	N° du lot	Surface estimée du terrain en m²	Prix de vente TTC au m²	Prix de vente TTC du terrain proposé
1	907	127,51 €	115 649 €	29	394	161,89 €	63 785 €
2	911	114,51 €	104 323 €	30	394	161,89 €	63 785 €
3	805	134,34 €	108 146 €	31	475	156,46 €	74 319 €
4	611	147,35 €	90 028 €	32	417	160,35 €	66 865 €
5	783	129,03 €	101 028 €	33	417	160,35 €	66 865 €
6	405	177,27 €	71 794 €	34	406	161,09 €	65 401 €
7	562	150,63 €	84 654 €	35	406	161,09 €	65 401 €
8	386	178,67 €	68 966 €	36	339	165,58 €	56 130 €
9	379	171,04 €	64 824 €	37	347	165,04 €	57 269 €
10	379	171,04 €	64 824 €	38	350	164,84 €	57 694 €
11	383	170,76 €	65 401 €	39	373	163,30 €	60 910 €
12	646	152,25 €	98 354 €	40	426	159,75 €	68 052 €
13	531	145,07 €	77 033 €	41	417	160,35 €	66 865 €
14	368	147,27 €	54 195 €	42	416	160,42 €	66 733 €
15	391	145,88 €	57 040 €	43	548	156,12 €	85 551 €
16	524	137,86 €	72 238 €	44	483	160,60 €	77 571 €
17	563	150,56 €	84 767 €	45	464	161,91 €	75 128 €
18	458	157,60 €	72 181 €	46	463	161,98 €	74 998 €
19	383	162,63 €	62 286 €	47	450	162,88 €	73 296 €
20	319	166,92 €	53 246 €	48	452	162,74 €	73 560 €
21	273	170,00 €	46 410 €	49	674	157,44 €	106 112 €
22	484	140,27 €	67 892 €	50	375	166,43 €	62 410 €
23	478	140,63 €	67 223 €	51	281	172,85 €	48 572 €
24	471	141,06 €	66 438 €	52	287	172,44 €	49 491 €
25	465	141,42 €	65 759 €	53	293	172,03 €	50 406 €
26	453	142,14 €	64 390 €	54	300	171,55 €	51 466 €
27	458	141,84 €	64 963 €	55	279	172,99 €	48 264 €
28	435	159,14 €	69 227 €				

Considérant la conjoncture économique et immobilière actuelle,

Considérant l'existence d'autres lotissements en phase de commercialisation sur les secteurs alentours et la nécessité d'être attractifs auprès de potentiels acquéreurs,

Considérant le faible nombre de dossiers complets de réservation reçus en mairie depuis un an et le lancement de la pré-commercialisation des lots du lotissement communal du chêne,

Considérant la volonté de la municipalité de permettre notamment l'accession à la propriété pour des jeunes ménages,

Considérant en outre que des erreurs matérielles se sont glissées dans la délibération n°-2024 du 2 juillet 2024, portant sur la surface du lot n°38 et sur la surface totale à commercialiser dans le cadre de cette opération de lotissement et qu'il y a lieu de les corriger,

Il vous est proposé :

- ***D'ACTUALISER comme suit, les prix TTC du lotissement communal du chêne, en conservant les mêmes critères d'appréciation, conformément à la proposition de la Commission « Lotissement » réunie en séance le 17 juin 2025 :***

Nouveaux tarifs de vente TTC des lots du lotissement communal du chêne proposé

N° du lot	Surface estimée du terrain en m ²	Prix de vente TTC au m ²	Prix de vente TTC du terrain proposé	N° du lot	Surface estimée du terrain en m ²	Prix de vente TTC au m ²	Prix de vente TTC du terrain proposé
1	907	123,00 €	111 563,43 €	29	394	136,76 €	53 881,88 €
2	911	110,61 €	100 761,97 €	30	394	136,76 €	53 881,88 €
3	805	125,74 €	101 218,50 €	31	475	134,58 €	63 927,61 €
4	611	130,94 €	80 003,32 €	32	417	136,14 €	56 770,13 €
5	783	120,01 €	93 968,40 €	33	417	136,14 €	56 770,13 €
6	405	150,11 €	60 793,43 €	34	406	136,43 €	55 392,33 €
7	562	132,25 €	74 325,63 €	35	406	136,43 €	55 392,33 €
8	386	150,67 €	58 157,68 €	36	339	138,23 €	46 860,16 €
9	379	144,02 €	54 582,10 €	37	347	138,02 €	47 891,58 €
10	379	144,02 €	54 582,10 €	38	330	138,47 €	45 695,71 €
11	383	143,90 €	55 115,03 €	39	373	137,32 €	51 220,00 €
12	646	136,50 €	88 179,00 €	40	426	135,90 €	57 892,60 €
13	531	126,43 €	67 133,77 €	41	417	136,14 €	56 770,13 €
14	368	123,71 €	45 524,46 €	42	416	136,17 €	56 645,15 €
15	391	123,15 €	48 152,75 €	43	548	136,61 €	74 860,18 €
16	524	119,94 €	62 850,50 €	44	483	138,40 €	66 847,72 €
17	563	132,23 €	74 442,79 €	45	464	138,93 €	64 461,54 €
18	458	135,04 €	61 848,42 €	46	463	138,95 €	64 335,40 €
19	383	137,05 €	52 490,51 €	47	450	139,31 €	62 690,55 €
20	319	138,77 €	44 266,60 €	48	452	139,26 €	62 944,21 €
21	273	140,00 €	38 220,00 €	49	674	142,17 €	95 825,45 €
22	484	120,91 €	58 519,88 €	50	375	144,13 €	54 048,26 €
23	478	121,05 €	57 863,63 €	51	281	146,77 €	41 243,72 €
24	471	121,22 €	57 095,81 €	52	287	146,61 €	42 075,89 €
25	465	121,37 €	56 435,79 €	53	293	146,44 €	42 906,04 €
26	453	121,66 €	55 110,55 €	54	300	146,24 €	43 871,98 €
27	458	121,54 €	55 663,58 €	55	279	146,83 €	40 965,88 €
28	435	135,66 €	59 010,72 €				

- De **METTRE A JOUR** par conséquent, le document de stratégie de commercialisation et d'attribution des lots tel qu'il est joint en annexe de la présente délibération ;
- D'**ACTUALISER** la surface renseignée pour le lot n°38 qui a fait l'objet d'une erreur de report. La surface exacte de ce lot n°38 est de 330 m² et non de 350 m² conformément aux pièces du permis d'aménager ;
- D'**ACTUALISER** également la surface totale à commercialiser renseignée dans la délibération n°36-2024 du 2 juillet 2024, qui a fait l'objet également d'une erreur de report. La surface totale exacte à commercialiser est de 26 539 m² et non de 26 559 m², conformément aux pièces du permis d'aménager.
- De **RAPPELER** que les ventes de terrains à bâtir réalisées par les collectivités dans le cadre de ce type d'opération d'aménagement constituant des activités économiques sont soumises de plein droit à la TVA. La commune devra s'acquitter de la TVA sur marge, c'est-à-dire sur la différence entre le prix de vente et le prix d'achat de la parcelle.
- De **PRÉCISER** que le nouveau prix moyen ainsi établi s'élève à 131 € TTC le m², un prix moyen qui reste toujours inférieur au prix du marché de 160 € TTC.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des votants, **ADOpte** l'ensemble des propositions susmentionnées.

Fait et délibéré à Pocé-les-Bois, le 3 juillet 2025.

Pour extrait conforme,

Le Maire,
Frédéric MARTIN



Le Secrétaire de séance,
Christine HAIGRON