

COMMUNAUTE DE COMMUNES CREUSE SUD-OUEST
DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du 25 juin 2021 - Délibération n° 2021/06/05

Objet : VENTE DE L'ANCIEN MOULIN ET DE L'ETANG-TOURBIERE DE PRUGNOLAS (COMMUNE DE ROYERE-DE-VASSIVIERE, PROPRIETE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CREUSE SUD-OUEST)

L'an deux mille vingt et un, le 25 juin, à dix-huit heures trente minutes, le Conseil communautaire de la Communauté de Communes Creuse Sud-Ouest s'est réuni en session ordinaire à l'espace culturel Claude Chabrol, commune de Sardent, sur la convocation en date du 18 juin 2021, qui lui a été adressée par M. Le Président, conformément aux articles L 5211-2 et 2122-8 alinéa 2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient présents : BOUDEAU Philippe – SARTY Denis – SIMON-CHAUTEMPS Franck – ESCOUBEYROU Luc – POUGET-CHAUVAT Marie-Hélène – MALIVERT Jacques – FINI Alain – GARGUEL Karine – BOSLE Alain – LAGRAVE Annick – GAUTIER Laurent – MAGOUTIER Gérard – DESSEAUVE Nadine – WEIMANN Véronique – CLOCHON Bruno – LEGROS Jean-Bernard – DAVID Robert – DUBREUIL Raymond – PARAYRE Régis – BERTELOOT Dominique – MEYER Christian – MOREAU Jean-Claude – BUSSIERE Jean-Claude – PAROT Jean-Pierre – ROYERE Joël – SALADIN Christine – POITOU Delphine – LAINE Joël – DERIEUX Nicolas – DEFEMME Catherine – CANFORA Carmine – NOURRISEAU Pierre-Marie – GAUDY Sylvain – PICOURET Michel – GAILLARD Thierry – PATAUD Annick – CAILLAUD Monique – LAPORTE Martine.

Etaient excusés : COTICHE Thierry – VELLEINE-DEMAY Corinne – DUBOUIS Sandrine – RIGAUD Régis – SUCHAUD Michelle – BENABDELMALEK Clément – DUGAY Jean-Pierre – FERRAND Marc – BOURDEIX Dominique – GRENOUILLET Jean-Yves – CALOMINE Alain – LAGRANGE Serge – AUGUSTYNIAC Jérôme – DUGUET Pierre.

Pouvoirs (Cf. loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 permettant à un conseiller d'être porteur de 2 pouvoirs) :

1. M. COTICHE Thierry donne pouvoir à M. BOUDEAU Philippe
2. Mme VELLEINE-DEMAY donne pouvoir à M. BOUDEAU Philippe
3. M. RIGAUD Régis donne pouvoir à Mme POUGET-CHAUVAT Marie-Hélène
4. Mme SUCHAUD Michelle donne pouvoir à M. SIMON-CHAUTEMPS Franck
5. M. BENABDELMALEK Clément donne pouvoir à Mme LAGRAVE Annick
6. M. DUGAY Jean-Pierre donne pouvoir à M. LAINE Joël
7. M. FERRAND Marc donne pouvoir à M. GAUDY Sylvain
8. M. BOURDEIX Dominique donne pouvoir à M. ROYERE Joël
9. M. GRENOUILLET Jean-Yves donne pouvoir à Mme LAPORTE Martine
10. M. CALOMINE Alain donne pouvoir à Mme GARGUEL Karine
11. M. LAGRANGE Serge donne pouvoir à M. MAGOUTIER Gérard
12. M. AUGUSTYNIAC Jérôme donne pouvoir à M. GAILLARD Thierry
13. M. DUGUET Pierre donne pouvoir à M. GAILLARD Thierry

Suppléances : Mme WEIMANN Véronique remplace M. VALLAEYS Gaël – M. PICOURET Michel remplace M. TROUSSET Patrick.

Secrétaire de séance : Mme POITOU Delphine.

Scrutin ordinaire

En exercice	Présents	Votants
64	38	51

Vu la compétence de la Communauté de communes relative à « l'aménagement des sites naturels » inscrit au bloc de compétence optionnelle « Protection et mise en valeur des sites naturels ».

Vu les actes notariés du 1^{er} juillet 2013 et 24 juillet 2017 passés par l'office notarial de Bourgneuf rendant la Communauté de communes Creuse Sud-Ouest propriétaire du site de l'étang-tourbière de Prugnolas situé sur la commune de Royère-de-Vassivière (parcelles B 278, 279, 321, 1490, 1511, 1514, 151, 1516, 1519, 1520, 1523, 1526, et 1619).

Vu la délibération n°2021/05/03A du Conseil communautaire du 20/05/2021 relative au positionnement sur le devenir de l'étang de Prugnolas.

Vu la convention d'adhésion au réseau zones humides signée le 22/03/2016 avec le Conservatoire d'Espaces Naturels Nouvelle Aquitaine pour une partie des parcelles de la propriété de Prugnolas (B 278, 279, 321, 1490, 1511, 1514, 151, 1516, 1519, 1520, 1523, et 1526).

Vu l'estimation du pôle d'évaluation domaniale (DGFIP de la Haute-Vienne) d'un montant de 25 000 €, transmis par courrier datant du 11/06/2021, définissant la valeur réelle du bien.

Vu la diffusion d'une annonce locale sur le site Internet <https://www.leboncoin.fr/> en date du 28/05/2021 et de l'organisation d'une visite en date du 9 juin 2021.

Vu la réception de 6 offres sous pli cacheté avant la date limite du 15 juin 2021 à 17h30.

Vu l'ouverture des plis par un groupe d'expertise des offres en date du 15 juin 2021 à 18h30.

Monsieur le Président expose les éléments suivants :

La description de la propriété est la suivante : la propriété de Prugnolas est située sur la commune de Royère-de-Vassivière. D'une surface de 5,47 ha, elle composée d'un d'étang, de zones humides (tourbières) et alentours de l'ancien moulin (parcelles B n°278, 279, 321, 1490, 1511, 1514, 1515, 1516, 1519, 1520, 1523, 1526), et de terrains boisés en bord de route à l'entrée du site (B n°1619), ainsi que d'un ancien moulin d'une surface d'environ 80 m². L'accès principal se fait par la route départementale n°8 entre les bourgs du Compeix et de Royère-de-Vassivière) via un chemin de servitude.

Le bâtiment date du 17^{ème} siècle (restauré au 19^{ème}), il est dans un état vétuste, alimenté en eau potable mais pas en électricité. L'assainissement (non collectif) n'est pas aux normes. 1 pièce cuisine/sanitaires au rez-de-chaussée, 1 pièce salle à manger/salon au 1^{er} étage, 1 chambre sous les combles mansardés. Mobilier non compris dans la vente. L'étang a un statut d'étang ancien (légalement autorisé, droit de pêche détenu par le propriétaire à condition que l'étang soit clos). La digue est en mauvais état : suite à l'apparition d'une fuite en 2020, des travaux d'urgence temporaires ont été réalisés. Les ouvrages de vidange ne sont pas aux normes. L'étang ne peut être remis en eau en l'état, des travaux de réfections sont nécessaires (estimés à au moins 116 600 € HT).

Ensemble présentant un enjeu écologique important lié à la présence d'espèces protégées dans l'étang et en aval. Ouvrage identifié comme constituant un obstacle à la continuité écologique (franchissement piscicole et sédimentaire). Inscrit en sites Natura 2000 Vallée du Thaurion et affluents et Plateau de Millevaches, Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), Site d'Intérêt Ecologique Majeur du Parc Naturel Régional de Millevaches.

La Communauté de communes a adhéré au réseau zones humides du Conservatoire d'Espaces Naturels Nouvelle Aquitaine pour une partie des parcelles de la propriété de Prugnolas (B 278, 279, 321, 1490, 1511, 1514, 151, 1516, 1519, 1520, 1523, et 1526), ainsi que pour d'autres parcelles dont elle est toujours propriétaire sur le site de la forêt d'Arpeix par la convention signée du 22/03/2016 et son avenant datant du 26/07/2017. Il y a donc lieu de signer un second avenant à cette convention pour retirer les parcelles vendues.

Les conditions de la vente proposées sont les suivantes :

- L'acheteur achète ces biens en l'état en toute connaissance de cause (connaissance de la situation juridique de l'étang, de l'état dégradé de la digue d'étang et de la nécessité réglementaire de réaliser des travaux de réfection ou d'effacement de la digue).
- Les frais d'actes notariés seront entièrement pris en charge par l'acheteur.
- Les conditions résolutoires suivantes seront indiquées dans la promesse de vente :
 - Si l'acquéreur ne passe pas l'acte notarié dans un délai de cinq mois, le vendeur aura la possibilité de demander la résolution de la vente.
 - A compter de la signature du compromis de vente, le nouveau propriétaire sera considéré comme propriétaire du bien et devra faire assurer le bien.

Monsieur le Président propose au Conseil communautaire d'établir un classement afin qu'un candidat retenu puisse tout de même être signé en cas de désistement du candidat retenu.

Le groupe d'élus chargés de l'ouverture des plis par délibération du Conseil communautaire n°20210503 en date du 20 mai 2021 a établi le classement suivant selon les critères suivants :

- Montant de l'offre
- Intérêt écologique du projet
- Intérêt économique et touristique du projet

Candidat	Classement par le groupe de travail
CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS (CEN) NOUVELLE-AQUITAINE 6, Ruelle du Theil - 87 510 SAINT-GENCE	1 Offre à 30 000€ sous conditions de réalisation de travaux de restauration de la continuité écologique par l'intercommunalité
Société MATTRESS France représentée par M. Guy VION Route de la Cascade 23400 BOURGANEUF	2 Offre à 25 000€ sans condition
Antoine JUILLE et Nadège LAHAYE 1, La Fressenede 23130 PEYRAT LA NONIERE	3 Offre à 26 500€ (réserve : absence de prise en compte de la continuité écologique)
BREGEON Claire Les salles 23430 GENTIOUX PIGEROLLES	4 Offre à 30 000€ (réserve : pas de connaissance des contraintes existantes)

A noter que seules les offres supérieures à la valeur réelle estimée à 25 000€ par le pôle d'évaluation domaniale (DGFIP de la Haute-Vienne) ont été classées, afin de répondre aux obligations des ventes de biens immobiliers publics.

Monsieur le Président propose aux élus de passer au vote.

La proposition de recours au scrutin secret ayant été rejetée par l'assemblée, le vote est organisé au scrutin ordinaire.

Pour la première place :

- Le CEN Nouvelle-Aquitaine obtient 36 voix
- La société MATTRESS France représentée par M. Guy VION obtient 15 voix
- M. JUILLE et Mme LAHAYE obtiennent 0 voix
- Mme BREGEON obtient 0 voix.

La première place est attribuée au CEN Nouvelle-Aquitaine.

A noter, entre le vote pour la première place et le vote pour la seconde place, le départ de M. LEGROS Jean-Bernard à 20h, portant le nombre de présents à 37 et le nombre de votants à 50.

Pour la seconde place, avec 7 absentions :

- La société MATTRESS France représentée par M. Guy VION obtient 35 voix
- M. JUILLE et Mme LAHAYE obtiennent 4 voix
- Mme BREGEON obtient 4 voix.

La seconde place est attribuée à la société Mattress France représentée par M. Guy VION.

Pour la troisième place, avec 22 abstentions :

- M. JUILLE et Mme LAHAYE obtiennent 20 voix

- Mme BREGEON obtient 8 voix.

La troisième place est donc attribuée à M. JUILLE et Mme LAHAYE et la quatrième place à Mme BREGEON.

Après avoir entendu cet exposé, le conseil communautaire :

- Décide de vendre les parcelles B 278, 279, 321, 1490, 1511, 1514, 151, 1516, 1519, 1520, 1523, 1526, et 1619 situées sur la commune de Royère-de-Vassivière
- Valide les conditions de vente et dit qu'elles seront reportées dans le compromis et l'acte de vente.
- Autorise le Président à signer un compromis de vente et l'acte de vente au bénéfice du Conservatoire d'Espaces Naturels (CEN) Nouvelle-Aquitaine pour un montant de 30 000€.
- Dit qu'en cas de désistement de l'acheteur choisi, le Président est autorisé à signer un compromis de vente et l'acte de vente avec le second acheteur au classement établi ci-avant et ainsi de suite en cas de nouveau désistement.
- Autorise le Président à signer un avenant à la convention d'adhésion au réseau zones humides avec le Conservatoire d'Espaces Naturels Nouvelle-Aquitaine afin de retirer les parcelles mises à la vente de cette dernière.
- Autorise le Président à signer tout document relative à cette affaire.

Fait et délibéré les jour et mois et an susdits,
Au registre suivant les signatures.

Pour extrait certifié conforme,

Le Président,
Sylvain GAUDY.

