

COMMUNAUTE DE COMMUNES CREUSE SUD-OUEST
DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
 Séance du 14 octobre 2025 - Délibération n° 2025/10/05

OBJET : Modification des conditions de vente des terrains viabilisés sur la zone d'activité intercommunale de La Ganne à Ahun

L'an deux mille vingt-cinq, le 14 octobre, à dix-neuf heures cinq, le Conseil communautaire de la Communauté de Communes Creuse Sud-Ouest s'est réuni en session ordinaire à l'espace Chabrol, commune de Sardent, sur la convocation en date du 7 octobre, 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.

Étaient présents : COTICHE Thierry – DESLOGES Georges – FAURE Josette – PACAUD Patrick – SARTY Denis – SIMON-CHAUTEMPS Franck – SPRINGER Liliane – MALIVERT Jacques – SUCHAUD Michelle – GUARGEL Karine – BOSLE Alain – LAGRAVE-MALIVERT Annick – MAGOUTIER Gérard – DESSEAUVE Nadine – VALLAEYS Gaël – CLOCHON Bruno – LEGROS Jean-Bernard – DAVID Robert – MARIE Patrick – PARAYRE Régis – BERTELOOT Dominique – MEYER Christian – CATHELOT Guy – MOREAU Jean-Claude – GODET Serge – RABETEAU Raymond – DAURY Claudine – LUMY Bernard – ROYÈRE Joël – SALADIN Christine – GRENOUILLET Jean-Yves – LAGRANGE Serge - DERIEUX Nicolas – PAMIES Jean-Michel – DEFEMME Catherine – LEHERICY Joseph – NOURISSEAU Pierre-Marie – GAUDY Sylvain – PICOURET Michel – GAILLARD Thierry – DUGUET Pierre – PATAUD Annick – CAILLAUD Monique

Étaient excusés : DUBOIS Sandrine – BOUDEAU Philippe – ESCOUBEYROU Luc – RIGAUD Régis – POUGET – CHAUVAT Marie-Hélène – FINI Alain – FLOIRAT Myriam – BENABDELMALEK Clément – DUBREUIL Raymond – FERRAND Marc – PAROT Jean-Pierre – DEPATUREAUX Gilles – COUCAUD Thierry – LAROCHE Michel – POITOU Delphine – LAINE Joël – CANFORA Carmine – TROUSSET Patrick – LAPORTE Martine

Pouvoirs :

1. Mme DUBOIS Sandrine donne pouvoir à Mme FAURE Josette
2. M. BOUDEAU Philippe donne pouvoir à M. DESLOGES Georges
3. M. ESCOUBEYROU Luc donne pouvoir à M. PARAYRE Régis
4. M. FINI Alain donne pouvoir à M. BOSLE Alain
5. M. FERRAND Marc donne pouvoir à M. GRENOUILLET Jean-Yves
6. M. DEPATUREAUX Gilles donne pouvoir à M. SIMON-CHAUTEMPS Franck
7. Mme POITOU Delphine donne pouvoir à M. DERIEUX Nicolas
8. Mme LAPORTE Martine donne pouvoir à M. GAUDY Sylvain

Suppléances : MARIE Patrick – LUMY Bernard – PICOURET Michel

Secrétaire de séance : Nicolas DERIEUX

Scrutin ordinaire

En exercice	Présents	Votants			
		51	Blanc(s)	Nul(s)	Refus de vote
Pour	Contre	Abstention(s)	0	0	0
51	0	0	0	0	0

Mme SUCHAUD expose que par délibération du 9 juin 2016, le Conseil communautaire a fixé le prix de vente des terrains viabilisés de la zone d'activités de La Ganne à Ahun à 5 € HT/m² (soit 6 € TTC/m²). Les frais d'actes notariés (compromis et actes de vente) sont entièrement à la charge des acquéreurs.

Les terrains n'ont pas été divisés en lots avec surfaces prédefinies afin de s'adapter aux besoins des acquéreurs et maîtriser la consommation foncière.

À ce jour, la surface disponible à la vente est inférieure à 8 000 m² en un seul tenant. Deux cas de figure peuvent se présenter :

Besoins compatibles avec l'existant : aucune intervention complémentaire n'est requise (ni travaux de viabilisation, ni frais de division).

Besoins sur de petites surfaces : nécessitent des divisions parcellaires, des bornages et parfois des travaux sur les réseaux.

Dans ce second cas, les coûts induits (géomètres, travaux sur réseaux, etc.) représentent 25 à 30 % du prix de vente, entraînant un déséquilibre financier pour la Communauté de communes.

Il est donc proposé de modifier le règlement de vente pour répercuter ces frais supplémentaires aux acquéreurs concernés.

Vu la délibération du Conseil communautaire n°2016/06/09 fixant le prix des terrains viabilisés de la zone d'activités La Ganne à Ahun à 5 € HT/m² (6 € TTC/m²) ;

Vu la situation actuelle de la commercialisation des terrains avec une surface restante inférieure à 8 000 m² en un seul tenant ;

Vu la nécessité d'adapter les conditions de vente en fonction des coûts liés aux divisions parcellaires, bornages et travaux de viabilisation complémentaires ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses dispositions relatives à la gestion du domaine public et privé ;

Considérant que la Communauté de communes ne peut vendre les terrains à perte ;

Considérant que les frais de divisions parcellaires et travaux complémentaires représentent une charge financière importante dans le cadre de petites surfaces ;

Considérant qu'il convient d'assurer une transparence totale vis-à-vis des acquéreurs sur les frais réellement à leur charge ;

Considérant que les nouvelles conditions doivent être intégrées dans les conditions générales de vente et les documents contractuels ;

Après avoir entendu cet exposé et en avoir délibéré, le Conseil communautaire, à l'unanimité, décide :

- De maintenir le prix de vente des terrains viabilisés à 5 € HT / m² (soit 6 € TTC / m²) ;
- De répercuter aux acquéreurs, en complément du tarif initial de vente au m², l'intégralité des frais de divisions parcellaires et autres coûts liés à des travaux de viabilisation complémentaire, nécessaires à leur projet d'installation ;
- Que ces nouvelles conditions de vente soient retranscrites dans les conditions générales de vente transmises aux acquéreurs, puis dans les futurs compromis et actes authentiques de vente à signer ;
- Que ces conditions entrent en vigueur à compter de la date de la présente délibération ;
- D'autoriser le Président à signer tout document relatif à la présente délibération.

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

Pour extrait certifié conforme,

Le Président,
Sylvain GAUDY.

