



Conseillers en exercice	45
Présents	33
Nombre de pouvoirs	11
Votants	42



DELIBERATION du CONSEIL de la Communauté

N° 2024 – 048

VENTES DE TERRAINS SUR LA ZI DU MONT

Séance du 11 avril 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 11 avril à 18h00, les membres composant le Conseil de la Communauté de communes Creuse Grand Sud se sont réunis à la passerelle, salle des conférences à Aubusson, au nombre de trente sous la présidence de Valérie Bertin, Présidente, pour la tenue de la séance pour laquelle ils ont été convoqués individuellement et par écrit le 4 avril 2024.

ETAIENT PRESENTS : Mesdames et Messieurs

BERTIN Valérie ; PRIOURET Denis ; LEGER Jean-Luc (à partir de 18h40 au point A.3) ; Laurent LHERITIER ; ESTERELLAS Philippe ; TERNAT Didier ; BIALOUX Claude ; DEBAENST Catherine ; DETOLLE Alain ; DUCOURTIOUX Stéphane ; MOINE Michel ; ROGER Thierry ; MOUTARDE Jacques (à partir de 18h19 à la désignation du secrétaire de séance) ; GOMY Michel ; DURAND Serge ; PENAUD Corine ; ROULET Alain ; SIMONS Benjamin ; BONIFAS Marina ; RAVET Nadine ; LETELLIER Thierry ; CHABANT Evelyne ; LEGROS Pierrette ; ARNAUD Christian ; PINLON Evelyne (à partir de 19h12 au point A.6) ; JOSLIN Jean-Louis ; FOUGERON Roger ; AUMEUNIER Gérard ; MIOMANDRE Didier ; FOURNET Marie-Hélène ; DUGAUD Isabelle ; Annick BAUCULAT ; ANTON Gisèle (Suppléante Guy BRUNET)

ETAIENT EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION : Mesdames et Messieurs

NICOUX Renée à FOURNET Marie-Hélène ; LABARRE Jacqueline à Philippe ESTERELLAS ; LEGER Jean-Luc à Alain DETOLLE (jusqu'à 18h40 au point A.3) ; COLLET-DUFAYS Céline à BERTIN Valérie ; HAYEZ Marie-Françoise à DUCOURTIOUX Stéphane ; DEPEIGE Monique à LEGROS Pierrette ; HANGENBACH Nadine à DUGAUD Isabelle ; TOURNIER Jacques à PRIOURET Denis ; MERIGOT Pascal à BIALOUX Claude ; CHEVREUX Laurence à DEBAENST Catherine ; COLLIN Philippe à DURAND Serge ; ROUGIER Bernard à MOINE Michel ;

ETAIENT ABSENTS EXCUSES : Monsieur BŒUF Jacques, MOUTARDE Jacques (jusqu'à 18h19 à la désignation du secrétaire de séance) et PINLON Evelyne (jusqu'à 19h12 au point A.6)

Rappel du contexte

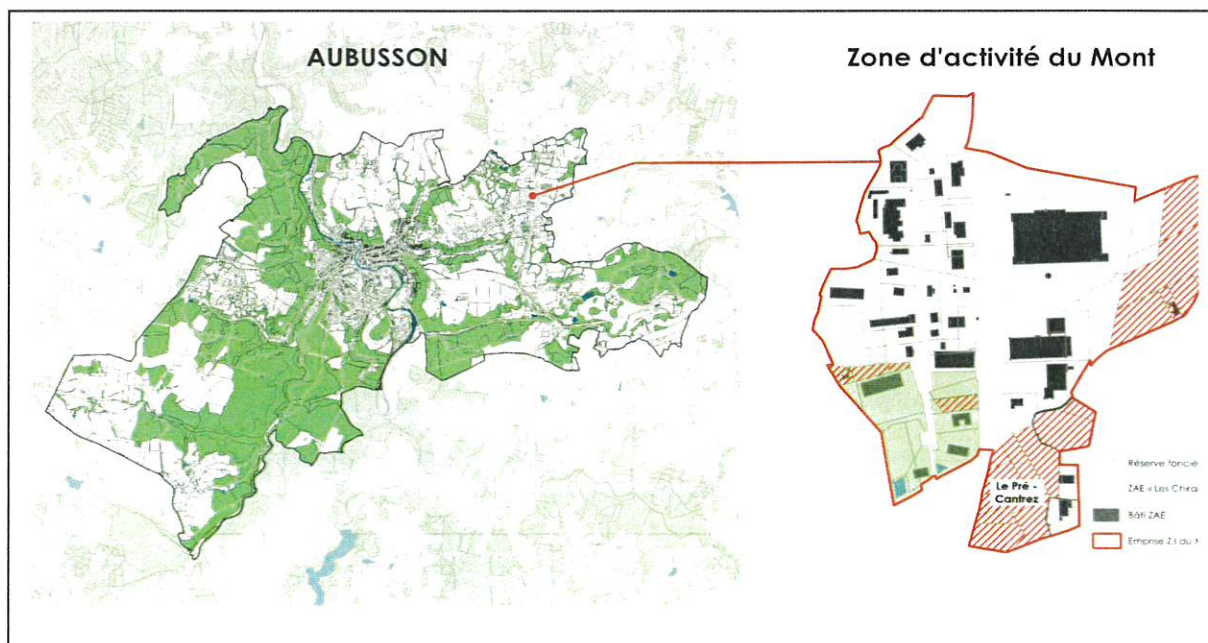
Depuis 2009, la Communauté de Communes a procédé à des acquisitions foncières pour la zone d'extension Sud de la Zone du Mont dont les parcelles suivantes : ZA 39, ZA 212, ZA 37, ZA 27, ZA 214, ZA 220, ZA 133 et ZA 273 sur Aubusson ainsi qu'AI 4 et AI 5 sur Saint-Amand :

Section	Parcelles	superficie	zonage PLU	Modalités d'acquisition
ZA	39	26a93	AUi	DUP Expropriation
ZA	212	30a62ca	AUi	DUP Expropriation
ZA	37	10a78ca	AUi	avant DUP
ZA	27	39a20ca	AUi	avant DUP
ZA	214	22a50ca	AUi	avant DUP
ZA	220	42a48ca	AUi	avant DUP
ZA	133	36a40ca	A	avant DUP
ZA	273	53a34ca	AUi	avant DUP
AI	5	12a99ca	RNU	DUP Amiable
AI	4	62a85ca	RNU	DUP Amiable

Par délibération n°2019-86 du 26 septembre 2019, le Conseil Communautaire a validé son intention de vendre des parcelles de ce lot pour un projet commercial et autorisé le Président à informer les anciens propriétaires des parcelles ZA 39 et ZA 212 et ayants droit de cette intention de vendre, et les inviter à opter entre l'exercice immédiat de leur droit de rétrocession ou la renonciation à ce droit.

Selon la procédure réglementaire et sans retour des propriétaires concernés, le droit de rétrocession a été levé sur ces deux parcelles, ainsi que pour information sur les parcelles AI 5 et AI 4 (délibération du conseil n°2019-126 du 12/12/2019).

Ainsi, la Communauté de communes Creuse Grand Sud est propriétaire de réserves foncières à vocation économique immédiatement disponibles sur la Zone du Mont, située sur les communes d'Aubusson, lieu-dit « Le Pré-Cantrez », et de Saint-Amand, lieu-dit « La Feuillie » :

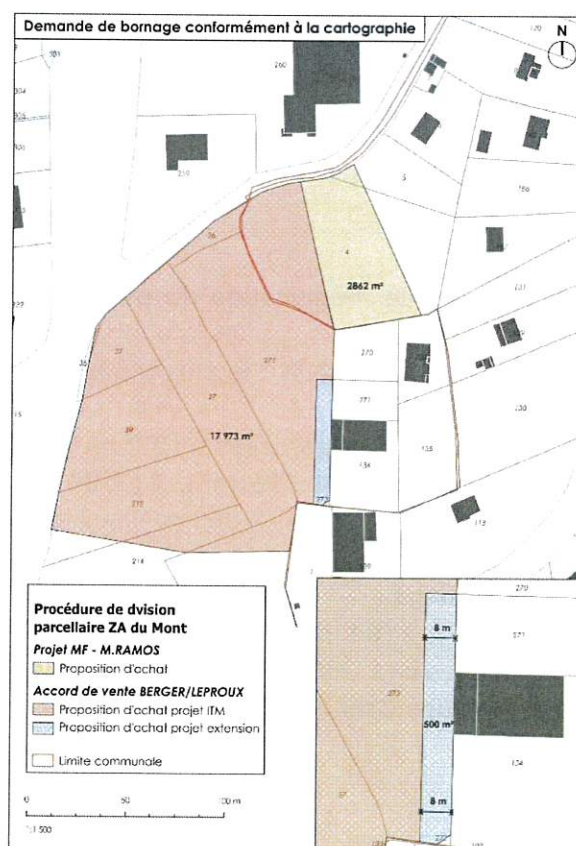


En 2018, Monsieur François LEPROUX, gérant de la SARL LEPROUX, entreprise mitoyenne de transport routier, a sollicité, la Communauté de communes Creuse Grand Sud pour l'achat de la parcelle ZA 272 qui jouxte son entreprise. En effet, Monsieur François LEPROUX avait exprimé son besoin de faciliter la circulation des véhicules sur le site.

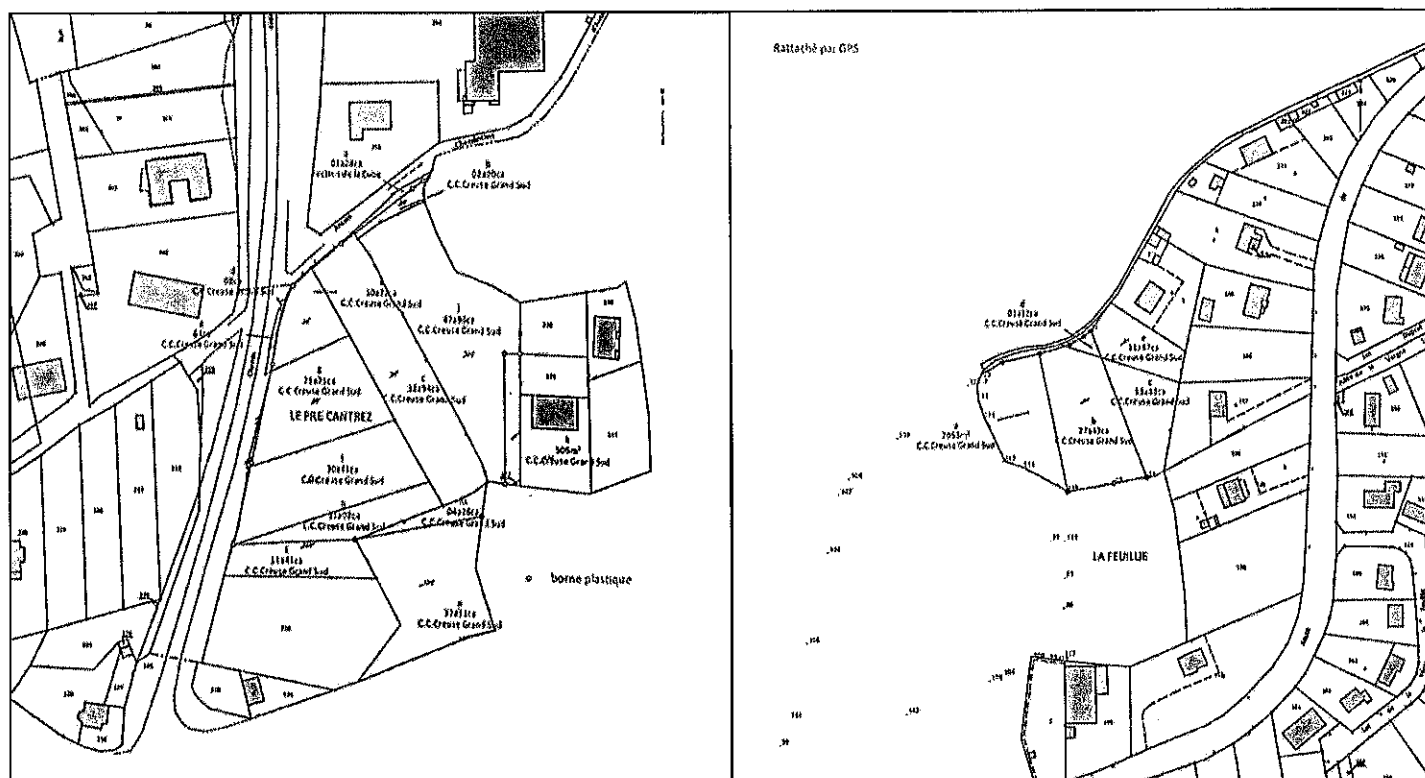
En 2019, la SAS MASAJU, représentée par Mesdames Pascale et Sarah BERGER, a également formulé une demande d'achat d'une unité foncière sur le lieu-dit du Pré-Cantrez. En effet, le maintien et le développement de l'activité commerciale d'Intermarché sur son site actuel s'avère impossible.

En 2023, la société SAS RACHEL JOUANNY a sollicité la Communauté de communes Creuse Grand Sud pour acquérir un terrain sur la zone du Mont afin de rassembler l'ensemble de ses activités dispersées sur 4 sites en un Pôle Funéraire unique.

À la suite d'échanges et de négociations, une demande de bornage des parcelles ZA26, ZA27, ZA36, ZA37, ZA39, ZA133, ZA212 et ZA214 sur la Commune d'Aubusson ainsi qu'AI4 et AI5 sur la Commune de Saint-Amand a été faite auprès d'un géomètre-expert afin de répondre globalement aux besoins des 3 porteurs de projet :



Une proposition de bornage a été réalisée le 22 mars 2024 par un géomètre expert :



Sur la Commune d'Aubusson

Sur la Commune de Saint-Amand

Présentation de la demande

Il s'agit, sur la base de ce projet de modification du parcellaire établi par un géomètre-expert, de céder :

- 506 m² à Monsieur François LEPROUX : la parcelle k (d'une contenance de 506 m²) sur la Commune d'Aubusson,
- 19 274 m² à la SAS MASAJU : les parcelles b (220 m²), c (3 894 m²), f (1 071 m²), g (2 675 m²), h (1 098 m²), j (4 796 m²), l (3 041 m²) et m (426 m²) sur la Commune d'Aubusson et la parcelle a (2 053 m²) sur la Commune de Saint-Amand,
- 2 855 m² à la SAS Rachel JOUANNY : les parcelles b (2 743 m²) et d (112 m²) sur la Commune de Saint-Amand.

Les parcelles a (128 m²), d (8m²), e (64 m²), i (1 141 m²) et n (3 211 m²) sur la Commune d'Aubusson ainsi que les parcelles c (1 388 m²) et e (1 187 m²) sur la Commune de Saint-Amand sont conservées par Creuse Grand Sud.

Eléments d'appréciation

Le développement économique est une compétence obligatoire de notre Communauté. La maîtrise et la vente de foncier à vocation économique est un enjeu majeur du projet de territoire afin de préserver et créer localement de l'emploi.

Idéalement située au quasi-croisement de 2 routes départementales, cette Zone du Mont, où sont déjà implantées plusieurs entreprises importantes, a vocation à se développer particulièrement sur ce secteur dit du « Pré-Cantrez » au regard :

- du classement AUi 1 des terrains dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Aubusson en vigueur,
- du secteur d'intervention « Entrée de ville – Aubusson » de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) votée par le Conseil communautaire du 14 décembre 2023.

Éléments financiers

L'avis des Domaines en date du 22 août 2022 prolongé par avis du 21 février 2024 évalue les terrains à :

- 6 € /m² pour les terrains de Saint-Amand,
- 3 € / m² pour les terrains en zone AUi sur Aubusson.

La Communauté de communes a acquis ces terrains dans une fourchette de prix variant de 0,41 € /m² à 5,31 € / m². Le budget annexe ZAE indique un stock de 345 000 € à diviser sur les 76 824 m² de réserves foncières à vocation économiques disponibles dont :

- 2 575 m² en Zone Sud du Mont,
- 2 249 m² en Zone Ouest du Mont (lot B),
- 44 000 m² en Zone Est,
- 28 000 m² à La Sagne (Felletin).

Ainsi, le prix d'acquisition moyen par m² s'établi à 4,49 €.

Par ailleurs, la Communauté a dû assurer le portage foncier pendant plusieurs années, ainsi que des dépenses de personnel et des prestations externes (dont les frais de géomètre-expert).

Aussi, est-il proposé un prix de vente unique à 8 € HT / m², ce qui impliquerait une vente :

- à Monsieur François LEPROUX, de la parcelle k de 506 m² pour un montant de 4 056 € HT,
- à la SAS MASAJU, une unité foncière de 19 274 m² - constitué des parcelles b (220 m²), c (3 894 m²), f (1 071 m²), g (2 675 m²), h (1 098 m²), j (4 796 m²), l (3 041 m²) et m (426 m²) sur la Commune d'Aubusson et la parcelle a (2 053 m²) sur la Commune de Saint-Amand - pour un montant total de 154 192 € HT,
- à la SAS Rachel JOUANNY, une unité foncière de 2 855 m² - constituée des parcelles b (2 743 m²) et d (112 m²) sur la Commune de Saint-Amand – pour un montant de 22 840 € HT.

Monsieur Claude BIALOUX ne prend pas part au vote ainsi que son pouvoir : MERIGOT Pascal

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

POUR : 42

Adopté à l'unanimité

¹ « à urbaniser » avec des constructions à destination industrielles, de commerce et d'artisanat, de dépôts, de bureaux et de services.

Vu les avis des Domaines N°2022-23008-62779 et N°2022-23180-63153 du 22 août 2022, prolongés par courrier du 21 février 2024,

Après avoir délibéré le Conseil communautaire décide :

- **DE RAPPORTER** la délibération N°2019-068 du 12 juin 2019 validant la vente d'une partie de la parcelle ZA273 à Monsieur et Madame LEPROUX, les besoins ayant été modifiés
- **DE FIXER** le prix de 8,00 € Hors Taxes / m² de terrain, TVA en sus
- **D'AUTORISER** la vente des parcelles aux 3 porteurs de projets comme suit :
 - **À Monsieur François LEPROUX, ou toute société qui s'y substituerait, de la parcelle k de 506 m² pour un montant de 4 056,00 € HT,**
 - **À la SAS MASAJU, ou toute société qui s'y substituerait, une unité foncière de 19 274 m² - constituée des parcelles b (220 m²), c (3 894 m²), f (1 071 m²), g (2 675 m²), h (1 098 m²), j (4 796 m²), l (3 041 m²) et m (426 m²) sur la Commune d'Aubusson et la parcelle a (2 053 m²) sur la Commune de Saint-Amand - pour un montant total de 154 192,00 € HT,**
 - **À la SAS Rachel JOUANNY, ou toute société qui s'y substituerait, une unité foncière de 2 855 m² - constituée des parcelles b (2 743 m²) et d (112 m²) sur la Commune de Saint-Amand - pour un montant de 22 840,00 € HT.**
- **DE PRECISER** que cette décision n'est valable que si des compromis de vente sont signés dans les 12 mois à compter de cette délibération,
- **DE PRECISER** que la conclusion de la vente est soumise à la condition suspensive d'obtenir le permis de construire et d'engager les travaux, dans un délai de 3 ans à compter de la date de délibération,
- **D'AUTORISER** Madame la Présidente à signer tout document afférent à ce dossier et notamment chaque promesse et acte de vente notarié à intervenir.

Ainsi fait et délibéré le 11 avril 2024 et ont signé les membres présents après lecture faite.

AMPLIATION TRANSMISE au représentant de l'État le
PUBLIEE le



Valérie BERTIN,
Présidente

A handwritten signature in black ink, written over a circular official stamp. The stamp contains the text "COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE SAINT-AMAND" and "LE 11 AVRIL 2024".