



RELEVÉ DE LA DÉCISION N° 2024 08 03

Prise par le Bureau de la Communauté d'Agglomération

Lors de sa réunion du 14 novembre 2024

(en application de la délibération du Conseil Communautaire
en date du 30 juillet 2020 portant délégation de compétence au Bureau)

L'an deux mille vingt-quatre, le 14 novembre, le Bureau du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération, dûment convoqué le 7 novembre, s'est réuni au siège de la Communauté d'Agglomération, à Givrand, sous la présidence de Monsieur François BLANCHET.

Présents : François BLANCHET, Isabelle TESSIER, André COQUELIN, Kathia VIEL, Thierry FAVREAU, Isabelle DURANTEAU, Yann THOMAS, Frédéric FOUQUET, Jean SOYER, Philippe MOREAU, Hervé BESSONNET, Laurent DURANTEAU, Dominique MALARY.

Excusé : Lucien PRINCE.

Vente de parcelles aux entreprises : modification des clauses du compromis de vente

Dès sa création en 2010, la Communauté de Communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie a mis en place un compromis de vente sous seing privé, pour toutes les ventes de parcelles situées dans les ZAE communautaires.

Cet engagement écrit imposait, aux futurs acquéreurs de terrains, de déposer un dossier de permis de construire dans un délai de 6 mois, à dater de la signature du compromis de vente.

Au bout de quelques années, la Collectivité s'est rendu compte que certains entrepreneurs déposaient effectivement une demande de permis de construire dans les 6 mois, mais, au final, et pour des raisons diverses, ne construisaient pas le moindre bâtiment. Dans une telle configuration, la parcelle ainsi cédée par la Communauté de Communes, généralement au coût de revient, se trouvait « captée » par un investisseur privé, qui, 5 ans après l'achat, pouvait la revendre, sans contraintes, à un prix bien supérieur...

Pour éviter ce genre de « dérive », la Communauté de Communes a ajouté, en 2015, deux contraintes supplémentaires (en plus de l'obligation de déposer un permis de construire dans les 6 mois) au compromis de vente :

1. l'acquéreur doit s'engager à entreprendre les travaux de construction dans un délai de 12 mois à compter de la délivrance du permis de construire
2. l'acquéreur doit s'engager à avoir terminé les travaux et présenter la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, dans un délai de 18 mois à compter de l'expiration du délai fixé au point 1. ci-dessus.

En 2021, les termes du compromis de vente ont été renforcés de la manière suivante :

- il est désormais indiqué précisément l'activité économique que le porteur de projet va exercer (*jusqu'à présent, il pouvait, en effet, annoncer une activité lors de sa candidature à l'achat du terrain, et ensuite en exercer une différente une fois devenu propriétaire...*)
- il est indiqué que l'acquéreur ne peut exercer, sur son terrain, une activité de box de stockage et de location d'espaces de stockage
- Il est rappelé très explicitement l'interdiction de revendre, sur une période de 5 ans, la parcelle acquise, hormis à la Communauté de Communes au prix initial d'achat.

En 2024, le Groupe de Travail « Développement Economique » a jugé que certains entrepreneurs faisaient parfois preuve d'un manque de diligence à deux étapes clés du processus d'acquisition d'un terrain communautaire :

- au moment de venir signer leur compromis de vente,
- puis, entre la date de signature du compromis de vente et la date de dépôt du permis de construire.

Dans le but de réduire les délais de concrétisation du projet de l'entrepreneur sur une parcelle en cours d'acquisition auprès de la Communauté d'Agglomération, il est ainsi proposé de remanier, une nouvelle fois, les termes du compromis de vente, en imposant à l'acquéreur trois délais supplémentaires à respecter :

- 6 mois pour venir signer le compromis de vente, une fois reçu l'accord écrit de la Collectivité pour la cession d'un terrain
- 4 mois (après signature du compromis de vente) pour obtenir l'accord de principe de financement de sa banque
- 4 mois pour déposer ensuite une demande de permis de construire.

Saisi de la question le 17 septembre 2024, le Groupe de Travail « Développement Economique » a approuvé l'ajout des 3 délais précités, et a demandé une modification des articles 2.4 et 2.5 du compromis de vente (*modification que l'on retrouve surlignée en jaune dans le document ci-joint*).

Le Bureau Communautaire,

Dûment convoqué,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L5216-1 et suivants, et L5216-5-I.1°,

Vu la délibération n° 2020-4-02 du 30 juillet 2020 portant délégation d'une partie des attributions du Conseil Communautaire au Bureau Communautaire et au Président,

Vu l'avis favorable du Groupe de Travail « Développement Economique » en date du 17 septembre 2024,

Vu le rapport,

Après en avoir délibéré à l'unanimité,

DECIDE :

Article 1 : d'approuver ce projet de compromis de vente « remanié », tel que présenté dans le rapport, qui sera généralisé à toutes les ventes de terrains par la Communauté d'Agglomération sur ses ZAE communautaires ;

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer tout document s'y rapportant.

Fait et délibéré,

Les jour, mois et an que dessus,

Au registre sont les signatures,

Pour copie conforme,

Givrand, le 15 novembre 2024

Le Président,

François BLANCHET

Certifié exécutoire par le Président compte tenu :

- de la transmission au contrôle de légalité le : 19 NOV. 2024
- de la publication sur le site www.payssaintgilles.fr le : 19 NOV. 2024

La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. Cette juridiction peut être saisie par voie postale ou par le biais de l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site : www.telerecours.fr.