

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

Décision n° DB2025_18

Le Bureau communautaire, convoqué le 25 février 2025, s'est réuni en séance ordinaire, salle de réunions à l'Espace France Services à Palluau, le **lundi 3 mars 2025 à 18 heures 30** sous la présidence de Guy PLISSONNEAU.

Présent(e)s :

AIZENAY : Franck ROY
APREMONT : Gaëlle CHAMPION
BEAUFOU : Delphine HERMOUET
CHAPELLE PALLUAU (LA) : Xavier PROUTEAU
FALLERON : Gérard TENAUD
GENETOUZE (LA) : Guy PLISSONNEAU
GRAND'LANDES : Pascal MORINEAU
LUCS-SUR-BOULOGNE (LES) : Dominique PASQUIER
MACHE : Frédéric RAGER
PALLUAU : Marcelle BARRETEAU
POIRE-SUR-VIE (LE) : Sabine ROIRAND
SAINT-ETIENNE DU BOIS : Guy AIRIAU
SAINT-DENIS LA CHEVASSE : Mireille HERMOUET
SAINT-PAUL MONT PENIT : Philippe CROCHET

Excusé :

BELLEVIGNY : Jacky ROTUREAU

Objet : Actualisation des prix de vente de foncier économique en zone d'activité.

Dans le cadre de la stratégie de développement de l'offre économique adoptée en novembre 2022, l'un des objectifs retenus concernait la structuration de l'offre économique en organisant de manière lisible notre offre (ZA à vocation artisanale, industrielle, tertiaire).

La conférence des Maires du 14 octobre 2024 a permis d'aborder plus spécifiquement l'enjeu lié à l'actualisation des prix de vente en zone d'activité sur le foncier intercommunal.

Cette actualisation est nécessaire au regard des éléments contextuels suivants :

- Le **budget annexe zones d'activité est structurellement déficitaire** avec les prix de ventes actuels
- Plusieurs **dépenses d'aménagement ont été sous-évaluées** dans nos prix de vente (viabilisation parcelles, bornage)
- Les **prix de ventes actuels sont très hétérogènes** (12 à 30 €/m²), sans lien direct avec la vocation et la localisation de chaque zone d'activité
- La **raréfaction du foncier nécessite une grille tarifaire actualisée** pour que le foncier soit pleinement valorisé par les porteurs de projets

L'actualisation de nos prix de vente doit permettre à la communauté de communes :

- **D'avoir un budget annexe à l'équilibre** en ne sollicitant pas à terme la participation du budget général.
- **De financer les équipements** que nous devons développer au sein des zones d'activité : parkings mutualisés, réserves incendies, amélioration du cadre de vie
- **De porter des acquisitions** par voie de préemption ou négociation
- **D'intégrer les frais de portage interne** (ingénierie) dans le prix de vente (*recommandation de la Cour régionale des comptes d'intégrer les frais de conception et les frais de portage aux prix de revient des ZA*)
- D'avoir des **prix de vente cohérent** qui permettent d'engager une réelle optimisation foncière

Plusieurs collectivités vendéennes ont d'ores et déjà ou vont très prochainement actualiser leurs prix de vente également.

A la suite des éléments énoncés ci-dessus, il est proposé d'appliquer la politique tarifaire présentée ci-dessous :

CARACTERISTIQUES	ZONES D'ACTIVITE A DOMINANTE INDUSTRIELLES / AXES STRUCTURANTS	ZONES D'ACTIVITE A DOMINANTE ARTISANALES / PROXIMITE
LOCALISATION / AXES	Secteurs 2x2 voies (La Roche/Nantes et La Roche/Challans) ou contournement routier (D <i>(Aizenay, Bellevigny, Le Poiré-sur-Vie, Maché)</i>	A proximité des centres-bourgs des communes <i>(Apremont, Beaufou, Palluau, la Chapelle-Palluau, Les Lucs-sur-Boulogne, Saint Denis-la-Chevasse, Saint Etienne-du-Bois)</i>
ZONES D'ACTIVITE <i>(avec foncier restant)</i>	Espace Vie Atlantique Sud Espace Vie Atlantique Nord La Forêt Les Centaurées Chantemerle La Grande Verdure La Gendronnière Actipôle Ouest 2 Bel Air 1 Bel Air 2	L'Espérance Tournebride La Gachère Les Gites Bourgneuf Les Amblardières Roussay
PROPOSITION PRIX DE VENTE ACTUALISES	40€/m ²	25€/m ²

La présente politique tarifaire entrera en vigueur à compter du 1^{er} avril prochain.

Les prospects en cours pour lesquels le projet est en phase avancée pourront être exemptés des nouveaux prix de vente.

Répartition des frais annexes liés à chaque dossier :

- Les **frais de bornage, division cadastrale** sont pris en charge par la communauté de communes lors de chaque cession.
- La **viabilisation à la parcelle** est à la charge pleine et entière de l'acquéreur.

Il est à noter que chaque cession foncière, fera toujours l'objet d'une décision en Bureau Communautaire afin de valider individuellement les conditions de vente.

Vu la stratégie de développement de l'offre économique de la communauté de communes,

Vu l'avis favorable de la commission économie du 20 février 2025,

Par adoption des motifs exposés par la Vice-Présidente et après en avoir délibéré, le Bureau communautaire décide à l'unanimité :

- D'adopter la nouvelle politique tarifaire telle que détaillée ci-dessus avec effet au 1^{er} avril 2025.
- D'autoriser le Président ou son représentant à signer l'ensemble des documents se rapportant à ce dossier.
- De charger le Président ou son représentant d'exécuter la présente décision.

.....

Pour copie conforme au registre

Le quatre mars deux mille vingt-cinq,

Le Président,
Guy Plissonneau

Acte publié sur le site internet Vie et Boulogne le : 10 mars 2025.

Le Président certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission aux services de l'Etat.

