

## MAIRIE DE RUFFEC

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

#### ● SEANCE DU MERCREDI 29 AVRIL 2026 ●

Membres en exercice	23
Membres présents	20
Membres ayant donné pouvoir	3
Membres ayant délibéré	23
Date de la convocation	21/04/2026
Date d'affichage de la convocation	21/04/2026

**PRESENTS** : M. Thierry BASTIER, M. Jean-Paul FORT, Mme Nina BASTIER, M. Jean-Pierre CHARDONNET, Mme Valérie DUBOIS, M. Guy PELLADEAUD, Mme Nicole GAYOUX, M. Pascal NOURRI, M. Didier MOINEAU, Mme Pascale BETIN, Mme Catherine SENNAVOINE, M. Hervé JAMBARD, Mme Aurélie SARRAZIN, Mme Sabrina BOUYER, M. Louis Pacault, M. Pierre BARBARIT, M. Marc GRANGIER, M. Julien GENDREAU, Mme Emmanuelle BOURGUIGNON et M. Alexandre RAGUET

**POUVOIRS** : M. Pascal Henry en faveur de Mme Valérie DUBOIS, Mme Sandie MERLE en faveur de M. Jean-Pierre CHARDONNET et Mme Laetitia PELLADEAUD-AVIGNON en faveur de M. Guy PELLADEAUD

**ABSENTS** :

M. Guy PELLADEAUD est désigné secrétaire de séance.

### APPROBATION DE LA FIXATION DU PRIX DE VENTE DES 53 LOTS POUR LE QUARTIER D'HABITATION LA GARENNE

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L 2121-29 et L.2241-1 à L.2241-4,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.442-1 et suivants relatifs aux lotissements,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment ses articles L 2111-1 et suivants, L 2141-1 et L 2211-1,

Vu le plan cadastral et les documents relatifs au quartier d'habitation dénommé La Garenne,

Vu l'avis du service des domaines en date du 8 octobre 2025,

Considérant que la Ville de Ruffec va procéder à l'aménagement dudit quartier d'habitation en vue de favoriser le développement de l'habitat sur son territoire,

Considérant les travaux d'aménagements qui vont être réalisés,

Considérant que les parcelles cadastrées AY 14, AY 47, AY 35, AY 38, AY 52 et AY 245 sises La Garenne d'une superficie de 45 605 m<sup>2</sup> vont être viabilisées aux frais de la Ville de Ruffec,

Considérant que le projet d'aménagement prévoit la viabilisation de 30 838.22 m<sup>2</sup> de terrains en 53 lots à bâtir, le reste de la surface étant consacrée aux espaces de circulation et de végétalisation,

Considérant les différences d'attractivité en fonction de la position des lots dans le quartier

16-211602925-20260505-2026-04-18-DE  
Date de réception préfecture : 05/05/2026

Monsieur Fort, rapporteur de Monsieur le Maire expose :

Le projet du quartier d'habitation La Garenne sur les parcelles AY 14, AY 47, AY 35, AY 38, AY 52 et AY 245 dont la viabilisation et les travaux de voirie seront engagés dans les prochains mois au terme d'une mise en concurrence par un marché public.

Il convient de déterminer un prix de vente des parcelles de ce lotissement.

L'avis des Domaines en date du 8 octobre 2025 propose un prix d'une valeur vénale globale de 447 000 € assorti d'une marge d'appréciation de 10 %. Cela équivaut à une moyenne de 9,80€/m<sup>2</sup>.

Or, l'avis des Domaines s'appuie sur un comparatif réalisé avec des lots non viabilisés, ce qui n'est pas le cas pour ce lotissement. En effet, la Commune s'est engagée, via son maître d'œuvre, à réaliser des travaux VRD, des cheminements doux, des places de stationnements visiteurs, de relier les lots aux réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, de relier le lotissement à l'éclairage public. Les lots, une fois viabilisés, auront une valeur plus importante que ce qui est proposé par l'avis des Domaines.

De plus, la Ville de Ruffec finançant à ses frais les travaux, il convient que les coûts portés par la Commune se répercutent sur les lots.

De plus, la Ville de Ruffec a mandaté, au terme d'une mise en concurrence, la société DUPUY & DUPUY pour la commercialisation de ces lots, les frais d'agence étant normalement soutenus par l'acheteur, il convient que les frais de cette commercialisation se répercutent également sur les lots. Le montant de ces frais a été défini dans le cadre de la procédure de mise en concurrence et est identique quel que soit le lot vendu.

Aussi, les espaces publics, l'entretien des routes, resteront à la charge de la Commune, ce qui entraînera pour elle des frais de gestion et d'entretien supplémentaires.

Ainsi, selon l'expertise du mandataire DUPUY & DUPUY et au regard de l'attractivité desdits lots, M. le Maire propose des prix de vente situés entre 50€ TTC/m<sup>2</sup> et 70€ TTC/m<sup>2</sup>.

M. le Maire propose ainsi les prix en fonction de la situation de chacun des lots présentés en annexe.

Les surfaces des lots et par conséquent leurs prix pourront sensiblement être amenés à changer en fonction du bornage définitif effectué par le géomètre prestataire Heteria à la fin des travaux d'aménagement du quartier. Les prix au m<sup>2</sup> resteront inchangés.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

**DECIDE A LA MAJORITE  
(4 abstentions)**

**ARTICLE 1 :** Décide de fixer le prix de vente des lots du lotissement de La Garenne entre 50€ et 70€ TTC le m<sup>2</sup> hors frais d'agence et frais de notaire.

**ARTICLE 2 :** Précise que les frais d'agence qui ont été définis dans le marché d'intermédiation immobilière seront pris en charge par l'acquéreur.

**ARTICLE 3 :** Précise que les frais de notaire liés aux différentes transactions seront pris en charge par l'acquéreur.

**ARTICLE 4 :** Autorise Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer les actes afférents ainsi que tout autre document lié à cette affaire.

**ARTICLE 5 :** Dit que les crédits nécessaires seront inscrits au budget de la Commune.

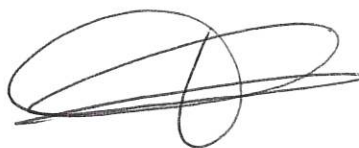
**ARTICLE 6 :** La présente délibération sera publiée sur le site Internet de la Commune et ampliation en sera adressée au contrôle de légalité et au Comptable Public.

Publiée et transmise au  
Contrôle de légalité le

05 MAI 2026

Pour copie conforme  
Le Maire,

Thierry BASTIER



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Maire de Ruffec ou contentieux auprès du tribunal administratif de Poitiers (86) dans un délai de deux mois à compter de sa publication.