République Française
Département de l'Hérault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

~~~~~~

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 17 octobre 2016

~~~~~~

ZAC LA CROIX
ACQUISITION DE LA PARCELLE AW68 EN ÉCHANGE DU LOT C29
ANNULE ET REMPLACE LA DÉLIBÉRATION N°1300 DU 2 MAI 2016.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 17 octobre 2016 à 18h00 à la Salle du Conseil communautaire, sous la présidence de M. Louis VILLARET, Président de la communauté de communes.

Etaient présents ou représentés :	M. Philippe SALASC, M. Georges PIERRUGUES, M. Michel SAINTPIERRE, M. Maurice DEJEAN, M. René GOMEZ, M. Louis VILLARET, Mme Martine BONNET, M. Daniel REQUIRAND, Mme Agnès CONSTANT, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Jacky GALABRUN, Monsieur Bernard SALLES, Mme Nicole MORERE, M. David CABLAT, Monsieur Marcel CHRISTOL, Madame Evelyne GELLY, Monsieur Guy-Charles AGUILAR, Monsieur Christophe GAUX, Madame Béatrice WILLOQUAUX, Monsieur Christian VILOING, Monsieur Jean-Luc DARMANIN, Madame Véronique NEIL, Madame Isabelle ALIAGA, Madame Marie-Hélène SANCHEZ, Monsieur Olivier SERVEL, Monsieur Jean-François SOTO, Monsieur Patrick LAMBOLEZ, Madame Marie-Françoise NACHEZ, Monsieur Jean-André AGOSTINI -Monsieur Yves KOSKAS suppléant de Monsieur Stéphane SIMON
Procurations :	M. Claude CARCELLER à Madame Béatrice WILLOQUAUX, Mme Josette CUTANDA à M. Louis VILLARET, Madame Michèle LAGACHERIE à M. David CABLAT, M. José MARTINEZ à Mme Agnès CONSTANT, Madame Viviane RUIZ à Madame Marie-Hélène SANCHEZ, Madame Edwige GENIEYS à Monsieur Christophe GAUX, Madame Amélie MATEO à Monsieur Marcel CHRISTOL
Excusés :	M. Philippe MACHETEL, M. Bernard GOUZIN, Madame Lucie TENA, Madame Béatrice NEGRIER
Absents :	M. Gérard CABELLO, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, Monsieur Jean-Claude CROS, Mme Florence QUINONERO, Madame Chantal COMBACAL, Monsieur Alexis PESCHER, Monsieur Grégory BRO

Quorum : 25	Présents : 30	Votants : 37	Pour 38 Contre 0 Abstention 0

Agissant conformément aux dispositions des articles du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 52 14-1et suivants.
Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.
VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), en particulier ses articles L. 1111-4 ; L. 1211-1, L. 2221-1, L. 3211-14,
VU le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), en particulier ses articles L5211-37 al 2, L1311-9, L1311-10, 11311-11, 11311-12, et R1311-4,
VU le code civil, en particulier ses articles 1702 et suivants ;
VU la délibération du Conseil communautaire du 19 mars 2007 définissant le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de la Croix, commune de Gignac ;
VU la délibération du 18 avril 2011 approuvant la modification du dossier de création ;
VU l'arrêté préfectoral n° 12-III-058 du 11 juillet 2012 déclarant d'utilité publique la Z.A.C la Croix ;
VU que ce même arrêté déclare également cessibles les parcelles nécessaires à la réalisation de la Z.A.C ;
VU la délibération du 26 septembre 2016 approuvant la modification du dossier de réalisation de la tranche 1 « Aménagement du cœur de Z.A.C » de la Z.A.C La Croix, définissant le programme global des constructions à réaliser et les modalités prévisionnelles de financement fixées à 275€HT/m² de surface de plancher pour la vente de foncier ;
VU la délibération n°1300 en date du 2 mai 2016 relative à l'acquisition de la parcelle AW68 par dation en paiement du lot C29,
VU les évaluations de France Domaine,
CONSIDERANT que la parcelle AW68 *(ancienne F936) d'*une superficie de 2413m² comprenant 1 bâtiment de 400m² avec un atelier de garage, une halle d'exposition et un espace bureau exploité sous l'enseigne PEUGEOT, appartient à la SCI Les trois pierres représentée par M. RYCKWEART.
CONSIDERANT que cette parcelle est incluse dans le périmètre de DUP et a été déclarée cessible par l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2012,
CONSIDERANT que suite aux négociations intervenues entre les acteurs en présence et conformément au code de l'expropriation, il est envisagé de procéder au relogement de l'activité identifiée ci-dessus et de verser une indemnité de dépossession à la SCI propriétaire,
CONSIDERANT en outre que le projet de développement de l'activité de Peugeot et la création de deux activités concomitantes sous l'enseigne Citroën et Toyota *(augmentation des surfaces d'exposition et de garage)*, conforme à l'objet de la ZAC, permet logiquement sa réimplantation par le jeu de son droit de priorité sur le lot C29 d'une superficie de 3400m²,

CONSIDERANT que la SCI les trois pierres a accepté et a présenté par courrier du 14/12/2015 les devis de déménagement et le chiffre d'affaires moyen :

- *Frais de déménagement : 18 000€ HT (moyenne de 3 devis)*
- *Indemnisation pour perte d'exploitation : CA moyen des trois dernières années 1 476 014€ soit un CA de 6 709€HT par jours ouvrés,*

CONSIDERANT la dernière proposition d'achat de la communauté de communes en date du 28 juin 2016 acceptée par la SCI Les trois pierres (18/08/16) :

-La communauté de communes achète la parcelle AW68 de 2 413m² et en échange elle fournit à la SCI Les trois pierres une parcelle de 3 400m² sur le lot C29 de Z.A.C la Croix afin de permettre le développement de l'activité PEUGEOT et la création de deux activités concomitantes sous l'enseigne CITROEN et TOYOTA,

-La communauté de communes verse à la SCI Les trois pierres, une indemnité d'un montant de 165 120 € pour la reconstruction d'un nouveau bâtiment sur la parcelle C29, correspondant à :

. 388 300€ : valeur du bien AW68 évalué par France Domaines et l'application de 10% de marge de négociation autorisée (353 000€ + 35 300€),

. Moins 223 180€ : valeur de la parcelle viabilisée de 3 400m² livrée sur le lot C29 (2 413m² à 25€/m² soit 60 325€ et 987m² à 330€/m² de SDP soit 162 855€),

-Maintien de l'activité PEUGEOT pendant les travaux de réaménagement de la ZAC, la prise de possession de la parcelle AW68, ayant lieu après transfert de l'activité dans le nouveau bâtiment.

-Prise en charge par la communauté de communes des frais de déménagement et des indemnités correspondant à la perte de chiffre d'affaires occasionnée par le déménagement à hauteur de 50 000€ maximum (soit 18 000€ HT pour frais de déménagement et 32 000€ HT pour l'indemnité de perte exploitation correspondants à 5 jours ouvrés).

CONSIDERANT que la délibération du 2 mai susmentionnée prévoyait initialement un échange avec le lot C29 d'une superficie de 3000m² et qu'il est aujourd'hui question d'une superficie de 3400m² (modification des surfaces de lots dans le dossier de réalisation T1) en raison de la création de 2 activités supplémentaires, en l'occurrence Citroën et Toyota,

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault,
APRES EN AVOIR DELIBERE,
Le quorum étant atteint

DÉCIDE

à l'unanimité des suffrages exprimés,

- d'annuler et remplacer la délibération n°1300 du 2 mai 2016,
- d'approuver l'achat de la parcelle AW68 d'une superficie de 2 413m² et la vente du lot C29 à la SCI les trois pierres en mettant en œuvre la procédure d'échange suivante :

* Achat de la parcelle AW 68 pour un montant total de 388 300€ € selon l'avis des domaines avec application marge négociation de 10%.
* Vente du lot C29 d'une surface de 3 400 m² sur la base de 330 €TTC de SDP nouvelle créée (soit une valeur de 223 180€).

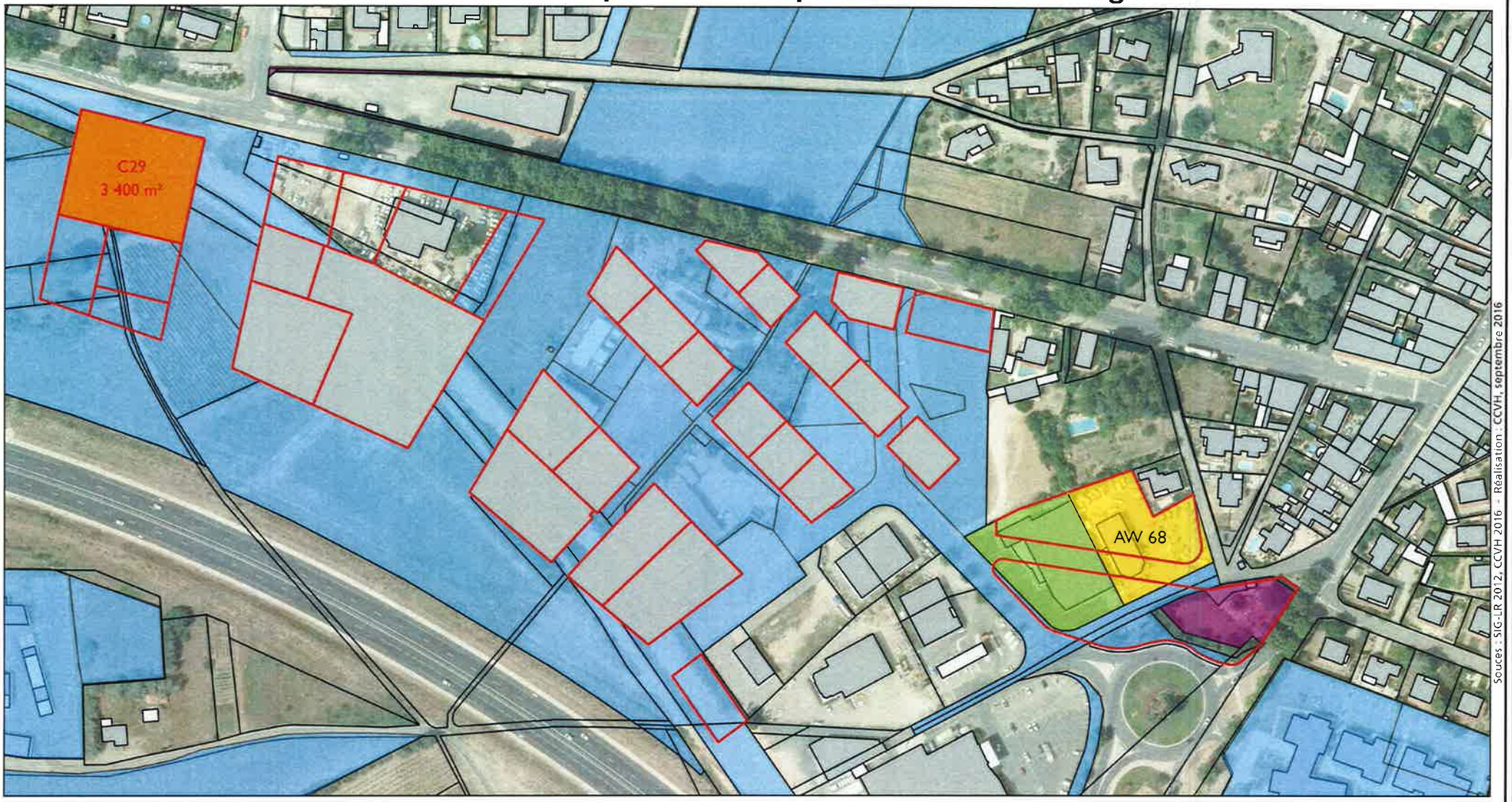
=> Soit un paiement en nature d'une valeur de 223 180€ et un paiement numéraire correspondant à une soulte de 165 120€ net de toutes taxes,

- de verser à la SCI les trois pierres une indemnité forfaitaire maximale de 50 000 € pour le transfert de l'activité du garage Peugeot sur le lot C29 de la ZAC La Croix correspondant aux frais de déménagement et la perte de chiffre d'affaires occasionnée par le déménagement,
- de prendre en charge les frais de notaire liés à l'acquisition du nouveau bien,
- d'autoriser M. Le Président à signer l'ensemble des pièces afférentes à ce dossier.

Transmission au Représentant de l'Etat N° 1367 le 18/10/16 Publication le 18/10/16 Notification le DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE Gignac, le 18/10/16 Identifiant de l'acte : 034-243400694-20161017-lmc190642-DE-1-1 Le Président de la communauté de communes Signé : Louis VILLARET	Le Président de la communauté de communes Communauté de Communes Vallée de l'Hérault Louis VILLARET 34150 GIGNAC

Commune de Gignac

Z.A.C La Croix - Acquisition de la parcelle AW68 - Échange lot C29



Souces : SIG-LR 2012, CCVH 2016 - Réalisation : CCVH, septembre 2016

Cadastre

- Parcelle
- Bâti dur
- Bâti léger
- Périmètre de la ZAC

Statut des acquisitions

- Biens achetés
- Biens en cours d'achats : en préparation chez le notaire
- Biens en cours d'achats : parcelle proposée à l'achat au Conseil communautaire
- Expropriation

Lots tranche 1

- Disponible
- Lot proposé à la vente au Conseil communautaire
- Vendu ou encours de vente

0 40 80 m

N

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA REGION LANGUEDOC-ROUSSILLON ET DU DEPARTEMENT DE L'HERAULT

France Domaine **BRIGADE D'EVALUATION.**

Centre administratif CHAPTAL – bureau 375
34953 MONTPELLIER CEDEX 2
Réception sur rendez-vous
Affaire suivie par Monique Vialla.....
téléphone : 0 467 226 266
télécopie : 0 467 226 269
Courriel : monique.vialla@dgfip.finances.gouv.fr

Montpellier le 03/12/2015

Communauté de Communes
De la Vallée de l' Hérault
2 Parc d'Activités de Camalcée
BP 15
34150 GIGNAC

Objet: -Demande d'évaluation. Vos réf : L1511_09
Affaire suivie par Mme POURCEL et Mme BIANCIOTTO
Référence: dossier n°2015-114V2120

1-Service consultant : Voir cadre adresse ci-dessus.

2-Propriétaire(s) présumé(s) :

3-Situation locative : Biens évalués libres

4-Description sommaire des biens : Parcelles de TAB intégrées dans le périmètre de la ZAC la Croix à GIGNAC, tranche 1, pour une SDP maximale de 30 434 m².

5-Réglementation d'urbanisme :

7-Valeur vénale de l'immeuble:
La valeur de commercialisation envisagée par la CCVH, qui ressort à 88 € HT/ m² SDP, hors participation aux coûts des équipements , n'appelle pas d'observation du service du Domaine.

8-Durée de l'avis. L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des trésoreries générales territorialement compétentes de la Direction Générale de la Comptabilité Publique. En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

Pour le Directeur régional des Finances Publiques,
Par délégation,
Le Contrôleur Principal
Monique Vialla

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS