

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

~~~~~  
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 20 février 2017  
~~~~~

ZAC LA CROIX - GIGNAC
ACHAT DES PARCELLES AW107/108/109 (361M²) & UNE PARTIE DE LA PARCELLE AW 110.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 20 février 2017 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. Claude CARCELLER, M. Louis VILLARET, Mme Martine BONNET, M. Daniel REQUIRAND, Mme Agnès CONSTANT, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Jacky GALABRUN, Mme Florence QUINONERO, Mme Nicole MORERE, M. Bernard GOUZIN, M. David CABLAT, Monsieur Marcel CHRISTOL, Madame Béatrice WILLOQUAUX, Monsieur Christian VILONG, Madame Chantal COMBACAL, Madame Lucie TENA, Monsieur Jean-Luc DARMANIN, Mme Josette CUTANDA, Madame Isabelle ALIAGA, Madame Marie-Hélène SANCHEZ, Monsieur Olivier SERVEL, Monsieur Guy-Charles AGUILAR, Madame Marie-Françoise NACHEZ, Monsieur Jean-François SOTO -M. Sébastien LAINE suppléant de Monsieur Jean-Claude CROS, Monsieur Yves KOSKAS suppléant de Monsieur Stéphane SIMON, Monsieur Jean BRENGUES suppléant de Madame Véronique NEIL

Procurations :

Madame Béatrice NEGRIER à M. Philippe SALASC, Madame Michèle LAGACHERIE à M. David CABLAT, Madame Amélie MATEO à Monsieur Jean-François SOTO

Excusés :

M. René GOMEZ, M. Gérard CABELLO, M. José MARTINEZ, Monsieur Jean-André AGOSTINI, Monsieur Patrick LAMBOLEZ, Monsieur Grégory BRO

Absents :

Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, Madame Evelyne GELLY, M. Philippe MACHETEL

Quorum : 23	Présents : 31	Votants : 34	Pour 34 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 et en particulier ses articles L. 2221- 1, L. 3211-14 ;

VU le code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L. 1311-9, L. 1311-10, L. 1311-11, L. 1311-12 et L. 5211-37 alinéa 2 ;

VU la délibération du Conseil communautaire en date du 19 mars 2007 relative à la définition du périmètre et du programme d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) "La Croix" à Gignac ;

VU la délibération n°445 du conseil communautaire en date du 18 avril 2011 relative à la modification du dossier de création de la Z.A.C. "La Croix" ;

VU l'arrêté préfectoral n° 12-III-058 du 11 juillet 2012 déclarant d'utilité publique la Z.A.C. "La Croix" ;

VU la délibération n°812 du conseil communautaire en date du 27 mai 2013 approuvant le dossier de réalisation de la tranche I "Aménagement du cœur de Z.A.C." ;

VU la délibération n°1354 du conseil communautaire en date du 26 septembre 2016 approuvant la modification du dossier de réalisation de la tranche I « 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 l'évaluation de la direction de l'immobilier de l'Etat (*anciennement dénommée France Domaine*) du 25 octobre 2016 :

CONSIDERANT que Mme Marie-Claude CREPIN née MANNES est actuellement propriétaire des parcelles AW 107, AW 108, AW 109 et AW 110 sur la commune de Gignac,

CONSIDERANT que ces parcelles sont incluses dans le périmètre d'aménagement de la Z.A.C. "La Croix" et plus particulièrement dans l'emprise du nouveau carrefour à feux d'entrée de ville à créer, CONSIDERANT que la communauté de communes a proposé l'acquisition des parcelles précitées dans les conditions suivantes :

- Achat des parcelles AW107/108/109(361m²) et une partie de la parcelle AW 110 (582 m² environ, surface exacte à déterminer par un géomètre expert), pour une surface totale de 943 m² environ et une valeur totale de 16 336 € calculée comme suit :
- Parcelles AW107/108/109(361m²) : considérées comme délaissés routiers d'une valeur de 1€/m² conformément à l'évaluation de France Domaine, d'une valeur de 361 €.
- Parcelle AW 110 sur une emprise de 582 m² environ d'une valeur de 16 005€ soit 27.5€/m² (selon évaluation de France Domaines à 25€/m² et l'application d'une marge de négociation de 10%)

➤ Les modalités d'achat sont proposées comme suit :

- Paiement en numéraire d'une indemnité forfaitaire d'un montant de 11 000€ correspondant à la valeur des parcelles achetées moins la valeur des travaux de clôture.
- Cession pour une valeur forfaitaire de 136 €, d'une partie de la parcelle AW 111 (propriété CCVH) sur une emprise 31.5m² environ (surface exacte à déterminer par un géomètre expert) permettant ainsi de positionner la nouvelle limite parcellaire à 1.5m de la clôture actuelle qui, pour mémoire, n'est pas implantée sur la limite de propriété actuelle mais à l'intérieur de celle-ci.
- Réalisation par la communauté de communes d'une nouvelle clôture pour le locataire « Tradition Couvertures » sur un linéaire de 52 m environ à reprendre (cf. PJ) d'une valeur de 5 200 € HT.

CONSIDERANT en outre, qu'au titre des compensations au titre du réaménagement de la Z.A.C. et de la création du carrefour attenant à la propriété Mannes-Crépin, la communauté de communes prendra également en charge :

- la création de la voie d'accès par l'ancien chemin de Lodève ;
- la réalisation d'un mur de soutènement pour créer le nouvel accès à votre parcelle ;
- la réalisation des enrobés entre l'ancien chemin de Lodève et la plate forme du parking jusqu'au droit du futur bâtiment ;
- le déplacement du compteur si besoin.
- prise en charge des frais de géomètre mais aussi d'acte notarié et de succession non régularisés sur vos parcelles.

CONSIDERANT que cette proposition d'achat a été acceptée par Mme M. CREPIN née MANNES par courrier du 28 décembre 2016,

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'acquérir par acte notarié les parcelles AW107/108/109 (361m²) et AW 110 (sur une emprise de 582 m² environ) dans les conditions suivantes :

- . Paiement en numéraire d'une indemnité forfaitaire d'un montant de 11 000 €,
- . Cession pour une valeur forfaitaire de 136€ d'une partie de la parcelle AW 111 (propriété CCVH) sur une emprise 31.5m² environ (surface exacte à déterminer par un géomètre expert),
- . Réalisation par la communauté de communes d'une nouvelle clôture sur un linéaire de 52 m environ à reprendre (cf. PJ) d'une valeur de 5 200 € HT,
- . la création de la voie d'accès par l'ancien chemin de Lodève,
- . la réalisation d'un mur de soutènement pour créer le nouvel accès à votre parcelle,
- . la réalisation des enrobés entre l'ancien chemin de Lodève et la plate forme du parking jusqu'au droit du futur bâtiment,
- . le déplacement du compteur si besoin,
- . Prise en charge des frais de géomètre mais aussi d'acte notarié et de succession non régularisés sur vos parcelles.

- d'autoriser Monsieur Le Président à signer l'ensemble des pièces afférentes à ce dossier.

Transmission au Représentant de l'Etat
N° 1434 le 22/02/17
Publication le
Notification le
DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE
Gignac, le
Identifiant de l'acte : 034-243400694-20170220-lmc197450-DE-1-1
Le Président de la communauté de communes
Signé : Louis VILLARET

Le Président de la communauté de communes



Montpellier, le 25/10/2016

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE L'HERAULT



BRIGADE D'EVALUATION.

Centre administratif CHAPTAL – bureau 375

34953 MONTPELLIER CEDEX 2

Réception sur rendez-vous

Affaire suivie par Monique Violla.....

téléphone : 0 467 226 266

télécopie : 0 467 226 269

Courriel : monique.violla@dgflp.finances.gouv.fr

**COMMUNAUTE de COMMUNES
De la VALLEE DE L'HERAULT
BP 15
34150 GIGNAC**

Objet: - Demande d'évaluation. Dossier suivi par Uriane Bianciotto

Vos réf : L1609-23

Référence: dossier n°2016-114V1543

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

2-Propriétaire(s) présumé(s) : Divers (29 propriétaires)

3-Situation locative : Biens évalués libres

4-Description sommaire des biens :

Il s'agit de diverses parcelles cadastrées section A et F, selon tableau ci-joint, intégrées dans le périmètre de la ZAC « La Croix », mise en place par la Communauté de Communes de la Vallée de l' Hérault, sur la commune de GIGNAC.

5-Réglementation d'urbanisme :

Zone NC, IINA , IINA et IVNA du POS de la commune. ZAC LA CROIX.

7-Valeur vénale de l'immeuble:

- Concernant les bâtiments, l' évaluation(bâti- terrain intégré) porte sur des locaux d' activités et sur des locaux d' habitation, appelés à être délocalisés dans la cadre d'un projet de réaménagement de la ZAC (secteur économique).

- S' agissant des terrains nus, l' évaluation porte d'une part, sur des parcelles situées dans le secteur réservé aux activités (IVNA) et sur des parcelles situées dans un secteur réservé à l' habitation dans le cadre d'une urbanisation future (IINA-IINA).

Dans ce dernier secteur la Communauté de Communes de la Vallée de l' Hérault a déjà procédé à quelques acquisitions de parcelles auprès de particuliers sur la base de 100 €/m² (soit une valeur supérieure de 58% à celle de 63 €/m² estimée par le service du domaine), en considération d une situation privilégiée de ces terrains, avec réseaux en bordure.

Ces transactions ont donc créé un mini marché immobilier de référence sur ce secteur.

Par ailleurs, les parcelles actuellement classées en zone NC mais devant être intégrées prochainement à la zone

IVNA du POS de la commune ont été évaluées sur la base de 15 €/m², sous réserve de la modification de leur classement.

Montant de l'indemnité principale : 5 055 380 € H.T.

Montant de l'indemnité de emploi : 529 541 €

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 Départemental
des Finances Publiques,
Par délégation,
Le Chef de brigade
Serge de BREMOY

N° de parcelle	surface	Nature du bien (terrain nu, bâti pro, logement)	Destination (économique, logement, équipements publics, aménagement ts paysagers, VRD)	NOM	Indemnités principales	Indemnités de réemploi	
114 A 3410	213	TERRAIN NU	VRD	MANNES			Voir renvoi fin de page
114 A 3411	157	TERRAIN NU	VRD	MANNES			Voir renvoi fin de page
114 A 3147	13	TERRAIN NU	VRD	MANNES			Voir renvoi fin de page
114 A 3406	1012	BATI PRO	ECO	CREPIN née MANNES	520 000,00 €	53 000,00 €	
114 A 1344	6680	TERRAIN NU	LOGEMENT	ZAGO	668 000,00 €	67 800,00 €	
114 A 3655	562	TERRAIN NU	ECO	CREPIN née MANNES	0,00 €		voir éval globale
114 A 3657	3	TERRAIN NU	ECO	CREPIN née MANNES	0,00 €		voir éval globale
114 A 3656	182	TERRAIN NU	ECO	CREPIN née MANNES	0,00 €		voir éval globale
114 A 1340	2530	TERRAIN NU	LOGEMENT	ZAGO	253 000,00 €	26 300,00 €	
114 A 2948	41	TERRAIN NU	VRD	CAPION			Voir renvoi fin de page
114 A 3654	1025	TERRAIN NU	ECO	CREPIN née MANNES	0,00 €		voir éval globale
114 A 3653	757	BATI PRO	ECO	CREPIN SURPLUS HABITAT	0,00 €		voir éval globale
114 A 3658	15	TERRAIN NU	VRD	CREPIN née MANNES			Voir renvoi fin de page
114 F 36	620	TERRAIN NU	ECO	BONET	9 300,00 €	1 645,00 €	
114 F 40	1220	TERRAIN NU	ECO	CREPIN	18 300,00 €	2 830,00 €	
114 F 845	3261	BATI PRO	ECO	VERDEILLE CARROSSERIE	496 000,00 €	50 600,00 €	Hors équip spécif
114 F 837	1183	TERRAIN NU	ECO	CARLES	17 745,00 €	2 775,00 €	
114 F 838	835	TERRAIN NU	ECO	BARTOLOME	12 525,00 €	2 129,00 €	
114 F 972	1297	LOGEMENT	LOGEMENT	MEISSEL	150 000,00 €	16 000,00 €	
114 F 773	1210	LOGEMENT	ECO	THULLIEZ	130 000,00 €	14 000,00 €	
114 F 772	2300	LOGEMENT	ECO	ZAPATA	340 000,00 €	35 000,00 €	
114 F 949	701	TERRAIN NU	ECO	GALERA	10 515,00 €	1 827,00 €	
114 F 833	1760	TERRAIN NU	ECO	PASCAL	26 400,00 €	3 640,00 €	
114 F 832	1888	TERRAIN NU	ECO	PASCAL	28 320,00 €	3 832,00 €	
114 F 831	1252	TERRAIN NU	ECO	BOUILLON	18 780,00 €	2 878,00 €	
114 F 39	1300	TERRAIN NU	ECO	NOIRET née ROUVEIROL	19 500,00 €	2 950,00 €	
114 F 936	2411	BATI PRO	ECO	LES 3 PIERRES PEUGEOT	320 000,00 €	33 000,00 €	Hors équip spécif
114 F 935	2624	BATI PRO	ECO	FS M. BRICOLAGE	900 000,00 €	91 000,00 €	

114 F 1021	1000	BATI PRO	ECO	L'OLIVIER STOCK AFFAIRES	388 000,00 €	39 800,00 €	
114 F 1022	582	BATI PRO	ECO	ZAPATA DELSOL	375 000,00 €	38 500,00 €	
114 F 84	2365	TERRAIN NU	ECO	CONTRERAS née ALONSO	59 125,00 €	6 912,00 €	
114 F 1043	1306	TERRAIN NU	ECO	COMMUNE DE GIGNAC	19 590,00 €	980,00 €	
114 F 997	764	BATI PRO	ECO	WILLENA ET THOMARISSE	150 000,00 €	16 000,00 €	Hors install spécif
114 F 950	355	TERRAIN NU	ECO	ESPAGNON	5 325,00 €	1 049,00 €	
114 F 74	11	TERRAIN NU	ECO	VERDEILLE CARROSSERIE	0,00 €		voir éval globale
114 F 45	1670	TERRAIN NU	ECO	CRESPY née GENIEYS	25 050,00 €	3 505,00 €	
114 F 843	1590	BATI PRO	ECO	VERDEILLE CARROSSERIE	0,00 €		voir éval globale
114 F 841	3490	TERRAIN NU	ECO	GRIBOUL	52 350,00 €	6 235,00 €	
114 F 809	1082	TERRAIN NU	ECO	ETAT	16 230,00 €	812,00 €	
114 F 1041	921	TERRAIN NU	ECO	AZEMA	13 815,00 €	2 322,00 €	
114 F 954	124	TERRAIN NU	ECO	ESPAGNON	1 860,00 €	372,00 €	
114 F 814	841	TERRAIN NU	ECO	VERDEILLE CARROSSERIE	0,00 €		voir éval globale
114 A 2885	8	TERRAIN NU	VRD	SINTES née CANTIE			Voir renvoi fin de page
114 F 44	710	TERRAIN NU	ECO	CRESPY née GENIEYS	10 650,00 €	1 848,00 €	
				TOTAL	5 055 380,00 €	529 541,00 €	
Les parcelles de terrain nu destinées à être maintenues en voirie sont évaluées 1 €.							
Les parcelles en zone IINA sont estimées à 100 €/m², et à 25€/m² en zone IV NA.							
Les parcelles actuellement classées en zone NC du POS de la commune ont été évaluées à 15 €/m², sous réserve de leur intégration en zone IVNA .							

FRANCE DOMAINE HÉRAULT

Evaluations Domainiales

Centre des Finances Publiques C.R.A.P.T.A.L

34953 N. SINTPELLIER cedex 2

Tél. 04.67.22.62.68 FAX 04.67.22.62.69

Chief de la Brigade des évaluations

domainiales