

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 15 juillet 2013**  
~~~~~

ZAC LA CROIX- ACQUISITION DE LA PARCELLE F997.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 15 juillet 2013 à 18h00 sur la commune d'Arboras, sous la présidence de M. Louis VILLARET, Président de la communauté de communes.

Étaient présents ou représentés : M. Philippe SALASC, M. Jean-Pierre VANRUYSKENSVELDE, M. Georges PIERRUGUES, M. Michel SAINTPIERRE, M. Christian LASSALVY, Mme Sylvie CONTRERAS, Mme Anne-Marie DEJEAN, M. Robert POUJOL, M. Gérard CABELLO, M. Eric CORBEAU, M. Jean-Pierre DURET, M. Claude CARCELLER, M. Louis VILLARET, M. André YVANEZ, M. Jacques DONNADIEU, Mme Martine BONNET, M. Bernard DOUYSSSET, M. Jean-Pierre PECHIN, M. Michel COUSTOL, M. Jean-François RUIZ, Mme Agnès CONSTANT, Mme Fabienne GALVEZ, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Jacky GALABRUN, M. Eric PALOC, M. David CABLAT, Mme Catherine JOSIEN, Madame Danielle MORALES, Mme Florence QUINONERO, M. Jean Pierre VANLUGGENE -M. Jean BOSCH suppléant de M. Jean-Marcel JOVER, M. Alain CALAS suppléant de Mme Marie-Claude BEDES, M. François BECKER suppléant de M. Bernard JEREZ, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND

Procurations : Madame Monique GIBERT à Mme Fabienne GALVEZ

Excusés : M. Jean-Claude MARC

Absents : M. Jérôme CASSEVILLE, M. Maurice DEJEAN, Mme Maguelonne SUQUET, M. René GOMEZ, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, M. Franck DELPLACE, M. Jean-Pierre GABAUDAN, M. Frédéric GREZES, M. Robert SIEGEL, M. Pascal DELIEUZE, M. Sébastien LAINE, Monsieur Christan DOUCE

Quorum : 25	Présents : 34	Votants : 35	Pour 35 Contre 0 Abstention 0
-------------	---------------	--------------	-------------------------------------

Agissant conformément aux dispositions des articles du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 52 14-1

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

Sur le rapport du Président,

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, conformément au Code de l'expropriation, la parcelle F997 située dans le périmètre de la Z.A.C La Croix à Gignac, appartenant à la SCI Willena et Thomarisse qui loue un local d'activité à la SARL Délices Traiteur selon les modalités suivantes :

* Livraison par la CCVH à la SCI Willena et Thomarisse d'un bâtiment hors d'eau hors d'air de 230 m² environ comprenant également un espace sanitaire et bureaux aménagés, sur le lot viabilisé C26 de 778 m² environ situé sur la Z.A.C La Croix réaménagée.

Ce bien d'une valeur de 242 600€ sera construit par la CCVH à concurrence de 212 600€ et 5% d'imprévus et la SCI paiera à la CCVH 30 000€ correspondant à la différence de prix entre le coût du bâtiment neuf et l'estimation du bâtiment actuel ;

* Livraison par la CCVH à la SARL Délices Traiteur des travaux d'aménagements intérieurs du nouveau bâtiment, spécifiques à son activité d'un montant de 69 500€ avec des imprévus sur travaux de 10% maximum.

* Verser à la SARL Délices Traiteur une indemnité de « transfert d'activité » d'un montant maximal de 98 500€HT correspondant au matériel de cuisine non transférable et nécessaire à l'obtention de l'agrément sanitaire.

- de prendre en charge les frais de maîtrise d'œuvre liés à la conception du nouveau bâtiment, les frais d'obtention d'agrément sanitaire et les frais de déménagement de la SARL Délices traiteur selon les modalités détaillées dans le présent rapport,

- d'autoriser Monsieur le Président à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier,

- d'autoriser Monsieur le Président à solliciter toutes demandes de financement afférentes à ce dossier.

Transmission au Représentant de l'Etat
N° 854 le 17/07/13
Publication le 17/07/13
Notification le
DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE
Gignac, le 17/07/13
Identifiant de l'acte : 034-243400694-20130715-lmc162917-DE-1-1
Le Président de la communauté de communes
Signé : Louis VILLARET

Le Président de la communauté de communes



RAPPORT 5 - 3 <i>Rapporteur : M. Philippe SALASC</i>	DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE
ZAC LA CROIX	
ACQUISITION DE LA PARCELLE F997.	

Le Conseil communautaire du 19 mars 2007 a voté favorablement pour la définition du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de la Croix, commune de Gignac. Le dossier de création modifié a été approuvé par délibération du 18 avril 2011. La Z.A.C La Croix a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral n° 12-III-058 du 11 juillet 2012. Le même arrêté déclare également cessibles les parcelles nécessaires à la réalisation de la Z.A.C. Le dossier de réalisation de la tranche 1 « Aménagement du cœur de Z.A.C » a été approuvé le 27 mai 2013.

La parcelle F997 appartient à la SCI Willena et Thomarisse qui loue un local d'activité à la SARL Délices Traiteur. Cette parcelle d'une superficie de 778m² est incluse dans le périmètre de DUP et a été déclarée cessible par l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2012.

Vu le Code de l'expropriation et les obligations de la communauté de communes en matière de relogement des locataires (ici la SARL Délices Traiteur) et d'indemnisation de la SCI pour la valeur de son bâtiment dont elle est propriétaire.

Considérant les évaluations de France Domaines du 13 août 2012, évaluant la parcelle F997 à 150 000€ d'indemnités principales et 16 000€ d'indemnités principales hors coût des installations spécifiques liées à l'activité professionnelle avec marge d'appréciation de 10% soit un montant maximum de 182 600€. Considérant, l'accord de vente de la SCI Willena et Thomarisse en date du 09 juillet 2013.

Il est proposé au Conseil communautaire l'acquisition de la parcelle F997 et le relogement de la SARL Délices Traiteur dans les conditions suivantes :

1. INDEMNISATION SCI WILLENA ET THOMARISSE : livraison d'un bien équipé à l'identique

La CCVH livre le lot C26 viabilisé (AEP/EP/EU/Gaz/Fibre/Electricité/Télécom), clôturé et terrassé de 778m² sur la Z.A.C La Croix.

Elle prend à sa charge la construction d'un bâtiment de taille et d'équipement identiques que le bâtiment actuel, soit un bâtiment hors d'eau hors d'air de 230m² environ avec aménagement d'espace bureaux.

La SCI Willena et Thomarisse versera à la CCVH la somme de 30 000€ correspondant à la différence de prix entre le coût du bâtiment neuf et l'estimation du bâtiment actuel.

Valeur actuelle du bâtiment	Valeur future du bâtiment en HT (cf. coût détaillé en annexe)
<u>Evaluation France Domaines 182 600€ :</u>	<u>Coût total 242 600€ :</u>
- Indemnité principale : 150 000€	- Construction hors d'eau hors d'air : 193150€
- Indemnité de réemploi : 16 000€	- Aménagement intérieurs des espaces bureaux : 30 000€
- Marge d'appréciation : 16 600€	- Terrain : 19 450€ (778m ² x25€)
<u>Estimation équipement spécifiques non évalués par France Domaines (cloisons</u>	

spécifiques carrelage spécifiques, bac à graisse) : - 30 000€	
Total : 212 600€	Indemnisation C.C.V.H. : 212 600€
	Prise en charge S.C.I. : 30 000€

Conformément au Code de l'expropriation et à ses obligations de relogement, la CCVH prendra également à sa charge les frais de maîtrise d'œuvre évalués à 21 500€HT et les imprévus sur travaux à hauteur de 5% maximum.

2. INDEMNISATION DE LA SARL DÉLICES TRAITEUR – Transfert et maintien de l'activité :

Lorsque le nouveau bâtiment sera totalement opérationnel et lorsque la SARL aura obtenu son nouvel agrément sanitaire (sans lequel elle ne peut exercer son activité principale de « cuisine centrale »), le transfert de l'activité de la SARL sera organisé selon les modalités suivantes :

- **La CCVH livre à la SARL les aménagements intérieurs du bâtiment qui sont impérativement liés à son activité de traiteur (ex. carrelage des murs, etc.)**

Conformément au Code de l'expropriation et à ses obligations de relogement, la CCVH prendra en charge :

- les aménagements intérieurs avec des imprévus sur travaux de 10% maximum,
- les frais de maîtrise d'œuvre.

Cette indemnité versée à la SARL, sera payée en nature dans le cadre de la construction du bâtiment. Elle est évaluée comme suit :

Estimation	En € HT
Travaux aménagement intérieur (Lots 3,4,5,6,7,8)	88 000€
Aménagement intérieur des parties sanitaires et bureaux(en partie les lots 3,4,5,6,7,8)	-30 000€ (déjà indemnisé à la SCI)
Frais de maîtrise d'oeuvre	11 500€
TOTAL estimation bâtiment livré à la S.A.R.L.	69 500€

- **Le matériel de cuisine :**

La SARL Délices Traiteur exerce une activité de cuisine centrale qui nécessite l'obtention d'un agrément sanitaire préalablement au transfert de la SARL dans le nouveau bâtiment. Certains éléments ne sont pas transférables (chambres froides, piano de cuisine, ...) et nécessitent donc le rééquipement.

La CCVH versera à la SARL une indemnité de « transfert d'activité » d'un montant maximal de 98 500€ HT (cf. annexes devis) correspondant à l'achat et l'installation de matériel non transférable et nécessaire à l'obtention de l'agrément sanitaire.

Le versement de cette indemnité s'effectuera selon les modalités suivantes :

- 1/3 à la signature du compromis de vente permettant de faire une pré réservation des matériaux,
- 1/3 à la livraison du lot C26,
- le solde à la signature de l'acte de vente.

● **Autres éléments pris en charge directement par la CCVH :**

- Les frais de déménagement, sur présentation de trois devis par Délices Traiteur. La CCVH validera un devis et prendra en charge directement le paiement.
- Les frais liés à l'obtention de l'agrément sanitaire sur présentation de facture présentée par la SARL Délices Traiteur.

Le coût de cette opération est budgété dans le budget annexe de la ZAC LA CROIX.

Je propose donc à l'Assemblée :

- d'acquérir, conformément au Code de l'expropriation, la parcelle F997 située dans le périmètre de la Z.A.C La Croix à Gignac, appartenant à la SCI Willena et Thomarisse qui loue un local d'activité à la SARL Délices Traiteur selon les modalités suivantes :

o Livraison par la CCVH à la SCI Willena et Thomarisse d'un bâtiment hors d'eau hors d'air de 230 m² environ comprenant également un espace sanitaire et bureaux aménagés, sur le lot viabilisé C26 de 778 m² environ situé sur la Z.A.C La Croix réaménagée.

Ce bien d'une valeur de 242 600€ sera construit par la CCVH à concurrence de 212 600€ et 5% d'imprévu et la SCI paiera à la CCVH 30 000€ correspondant à la différence de prix entre le coût du bâtiment neuf et l'estimation du bâtiment actuel ;

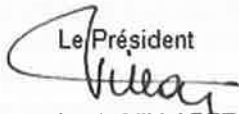
o Livraison par la CCVH à la SARL Délices Traiteur des travaux d'aménagements intérieurs du nouveau bâtiment, spécifiques à son activité d'un montant de 69 500€ avec des imprévus sur travaux de 10% maximum.

o Verser à la SARL Délices Traiteur une indemnité de « transfert d'activité » d'un montant maximal de 98 500€HT correspondant au matériel de cuisine non transférable et nécessaire à l'obtention de l'agrément sanitaire.

- de prendre en charge les frais de maîtrise d'œuvre liés à la conception du nouveau bâtiment, les frais d'obtention d'agrément sanitaire et les frais de déménagement de la SARL Délices traiteur selon les modalités détaillées dans le présent rapport,

- d'autoriser Monsieur le Président à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier,

- d'autoriser Monsieur le Président à solliciter toutes demandes de financement afférentes à ce dossier.

Le Président

Louis VILLARET

ESTIMATION DU MONTANT DES TRAVAUX DE BATIMENT :

N°Lots	Descriptif des lots	Montant Total HT	Montant SCI HT	Montant SARL
Lot 1	Gros oeuvre/Charpente/Bardage	175 150€	175 150€	
Lot 2	Menuiseries extérieures alu.	18 000€	18 000€	
Lot 3	Cloisons/Doublages	21 000€		21 000€
Lot 4	Menuiserie intérieurs	5 000€		5 000€
Lot 5	Revêtements de sols	15 000€		15 000€
Lot 6	Electricité/Chauffage	20 000€		20 000€
Lot 7	Plomberie/Sanitaires/Ventilation	20 000€		20 000€
Lot 8	Peinture/Signalétique/Nettoyage	7 000€		7 000€
TOTAL HT		281 150€	193 150€	88 000€



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

Montpellier, le 13/08/2012

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



BRIGADE D'ÉVALUATION.

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

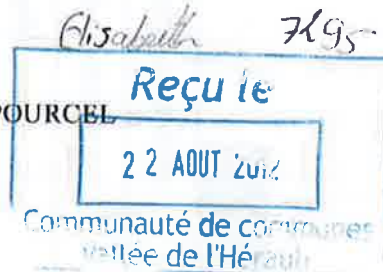
Courriel : monique.violla@dgfip.finances.gouv.fr

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

Objet: - Demande d'évaluation. Dossier suivi par Mme. E POURCEL
et Uriane DE BARGUE

Vos réf : L1208-10

Référence: dossier n°2012-114V1515



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 , IIINA 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-IIINA).

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.



**MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
ET DES FINANCES**



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 l'Administratrice générale
des Finances Publiques,
Par délégation,
Le Chef de brigade
Serge de BREMOY

114 F 997		764 BATT PRO		ECO	WILLENA ET THOMARISSE	150 000,00 €	18 000,00 €	Hors Install spécifique
TOTAL						5 065 380,00 €	529 541,00 €	

Les parcelles de terrain nu destinées à être maintenues en voirie sont évaluées 1 €.

Les parcelles en zone INA sont estimées à 100 €/m² et les parcelles en zone IVNA à 25€/m² (parcelles équipées)

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.





Commune de Gignac

Z.A.C LA CROIX - Achat des parcelles F 997



-  Périmètre de la Z.A.C.
-  Route départementale
-  Autoroute
-  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
-  Biens en cours d'achats : accord de vente obtenu

