

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

~~~~~  
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 24 juin 2013  
~~~~~

ZAC LA CROIX- GIGNAC
ACQUISITION DE LA PARCELLE F1022
ANNULE ET REMPLACE LA DÉLIBÉRATION N°510 DU 26 SEPTEMBRE 2011

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 24 juin 2013 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. Jean-Pierre VANRUYSKENSVELDE, M. Georges PIERRUGUES, M. Michel SAINTPIERRE, M. Maurice DEJEAN, Mme Anne-Marie DEJEAN, Mme Maguelonne SUQUET, M. René GOMEZ, M. Robert POUJOL, M. Gérard CABELLO, M. Eric CORBEAU, M. Claude CARCELLER, M. Bernard JEREZ, M. Louis VILLARET, M. André YVANEZ, M. Jacques DONNADIEU, Mme Martine BONNET, M. Jean-Pierre PECHIN, M. Franck DELPLACE, M. Jean-Pierre GABAUDAN, M. Michel COUSTOL, M. Robert SIEGEL, Mme Agnès CONSTANT, Mme Fabienne GALVEZ, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Jacky GALABRUN, M. Eric PALOC, M. Jean Pierre VANLUGGENE, Madame Danielle MORALES, Monsieur Christian DOUCE, M. Pascal DELIEUZE -Mme Nicole MORERE suppléant de M. Jérôme CASSEVILLE, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND

Procurations :

M. Jean-Marcel JOVER à Mme Anne-Marie DEJEAN, M. Christian LASSALVY à Mme Maguelonne SUQUET, Mme Marie-Claude BEDES à M. Claude CARCELLER, M. Jean-Claude MARC à M. Jacques DONNADIEU, Mme Catherine JOSIEN à M. Louis VILLARET, M. David CABLAT à M. Eric PALOC, Mme Florence QUINONERO à M. Robert POUJOL, Madame Monique GIBERT à Mme Agnès CONSTANT

Excusés :

M. Jean-Pierre DURET, M. Bernard DOUYSSSET, M. Jean-François RUIZ

Absents :

Mme Sylvie CONTRERAS, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, M. Frédéric GREZES, M. Sébastien LAINE

Quorum : 25	Présents : 33	Votants : 41	Pour 40 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.

Vu la délibération du 19 mars 2007 par laquelle le Conseil communautaire a voté favorablement pour la définition du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de la Croix, commune de Gignac,
Vu délibération du 18 avril 2011 par laquelle le Conseil communautaire a approuvé le dossier de création modifié,

Vu l'arrêté préfectoral n° 12-III-058 du 11 juillet 2012 déclarant la Z.A.C La Croix d'utilité publique, et cessibles les parcelles nécessaires à sa réalisation,

Vu que la S.C.I LUDO et M. ZAPATA sont propriétaires de la parcelle F1022, comprenant six locaux commerciaux d'une superficie totale de 300m² environ, sur un terrain de 582m²,

Vu qu'actuellement, seulement deux locaux sont loués à Mme MARITATO Fleuriste et Mme DUPIN Coiffeuse,

Vu la délibération communautaire du 26 septembre 2011 par laquelle le conseil communautaire a approuvé l'acquisition de cette parcelle selon les modalités suivantes :

- La CCVH verse à la SCI Ludo une indemnité de 400 450€ pour la reconstruction des six locaux d'activités sur une parcelle viabilisée individuellement de la Z.A.C La Croix, fournie par la CCVH.
- Signature de l'acte authentique à la livraison de la parcelle viabilisée par la communauté de communes.
- Propriété avec jouissance différée de la parcelle F1022, pour permettre à M. ZAPATTA la reconstruction des six locaux d'activités sur la parcelle de la Z.A.C livrée par la communauté de communes. La communauté de communes s'engageant à maintenir les six locaux d'activités en place pendant les travaux de réaménagement de la ZAC, le transfert ayant lieu à la livraison de la reconstruction des six nouveaux locaux.
- Prise en charge par la CCVH des frais de déménagement des six locaux à hauteur de 35 000€ soit 5 800€ par local occupés, des frais liés à l'acquisition du nouveau bien et des taxes liées au permis de construire.

Vu qu'aucun compromis de vente n'a pu être signé sur la base des modalités exposées ci-dessus car une hypothèque grève la parcelle F1022 et la SCI LUDO et M. Zapata ne sont pas en mesure de lever cette hypothèque,

Vu que la voie amiable n'ayant pas aboutie, la communauté de communes a formulé par courrier AR du 19 septembre 2012 une offre indemnitaire pour l'achat de la parcelle F1022, conformément au code de l'expropriation, dont les modalités sont les suivantes :

- Indemnisation de la parcelle F1022 selon l'estimation de France Domaines d'un montant total de 413 500€ comprenant 375 000€ d'indemnités principales et 38 500€ d'indemnités de réemploi (cf. annexe).
- Prise en charge par la CCVH du relogement des locataires en place : la Coiffeuse et la Fleuriste.

Vu que par courrier du 12 mars 2013, la SCI LUDO nous a fait part de son accord de vente de la parcelle F1022 pour un montant de 420 000€,

Vu que par courriers AR IA07175925060 et IA07175925053, la communauté de communes a notifié l'ordonnance d'expropriation n°12/00989 en date du 25 février 2013 à la SCI Ludo et M. Zapata, transférant la propriété de la parcelle F1022 à la communauté de communes **sans prise de possession**, (*Conformément au code de l'expropriation l'ordonnance d'expropriation a pour effet de transférer la propriété du bien à l'expropriant et éteint tous droits réels ou personnels existant sur les biens expropriés. Néanmoins, l'exproprié conserve toujours la possession de son bien*).

Vu l'estimation de France Domaines du 12 août 2012, évaluant la parcelle F1022 appartenant à la SCI LUDO et M. ZAPATA à 375 000€ d'indemnités principales et 38 500€ d'indemnités de réemploi avec une marge d'appréciation.

Considérant que le montant total d'acquisition de 420 000€ est donc conforme à l'avis de France Domaines.

Considérant que l'expropriant est tenu d'offrir aux occupants un relogement ou un droit de priorité pour l'acquisition d'un bien équivalent, la communauté de communes a transféré l'obligation de relogement à l'opérateur retenu « Pitch Promotion » qui aura la charge de construire des locaux destinés à la fleuriste et la coiffeuse sur le lot C7 ; elles pourront ainsi, selon leur souhait, rester locataires ou devenir propriétaires,

Considérant les modalités proposées de **prise de possession de la parcelle F1022 par traité d'adhésion** (voie amiable) :

- Pour la communauté de communes :

- o Versement à la SCI LUDO et M. ZAPATA de la somme de 420 000€ comprenant 375 000€ d'indemnités principales, 38 500€ d'indemnités de réemploi et 6 500€ d'indemnités complémentaires.
- o Garder à bail Mme MARITATO Fleuriste et Mme DUPIN Coiffeuse, le temps du transfert sur la Z.A.C La Croix réaménagée, sur les mêmes niveaux de loyers sous la forme de baux précaires, conformément au code de l'expropriation.
- o Prendre en charge le relogement sur la Z.A.C La Croix réaménagée, de Mme MARITATO Fleuriste et Mme DUPIN Coiffeuse actuellement locataires, soit en leur proposant de devenir propriétaires soit en restant locataires conformément au code de l'expropriation.
- o Prendre en charge les frais de transfert des deux locataires (frais de déménagement sur présentation de 3 devis validés par la communauté de communes et les frais liés à l'interruption d'activité si nécessaire sur présentation de bilan comptable).

- Pour la SCI LUDO et M. Zapata :

- Restitution à la communauté de communes des cautions pour garantie de loyers, versées par Mme MARITATO Fleuriste et Mme DUPIN Coiffeuse, conformément à leurs baux locatifs.

**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° 510 du 26 septembre 2011 par la présente délibération,
- de verser à la SCI LUDO et M. ZAPATA un montant total de 420 000€ comprenant 375 000€ d'indemnités principales, 38 500€ d'indemnités de remplacement et 6 500€ d'indemnités complémentaires,
- d'autoriser M. le Président à signer un traité d'adhésion selon les modalités exposées ci-dessus, pour prendre possession de la parcelle F1022,
- d'autoriser M. le Président à signer les baux précaires de location avec Mme MARITATO Fleuriste et Mme DUPIN Coiffeuse et de prendre en charge les frais de transfert des deux locataires,
- d'autoriser M. le président à solliciter toutes demandes de subvention afférentes à ce dossier,
- d'autoriser M. le Président à signer l'ensemble des pièces afférentes à ce dossier.

Transmission au Représentant de l'Etat

N° 838 le 27/06/13

Publication le 27/06/13

Notification le

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le 27/06/13

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20130624-lmc161783-DE-1-1

Le Président de la communauté de communes

Signé : Louis VILLARET

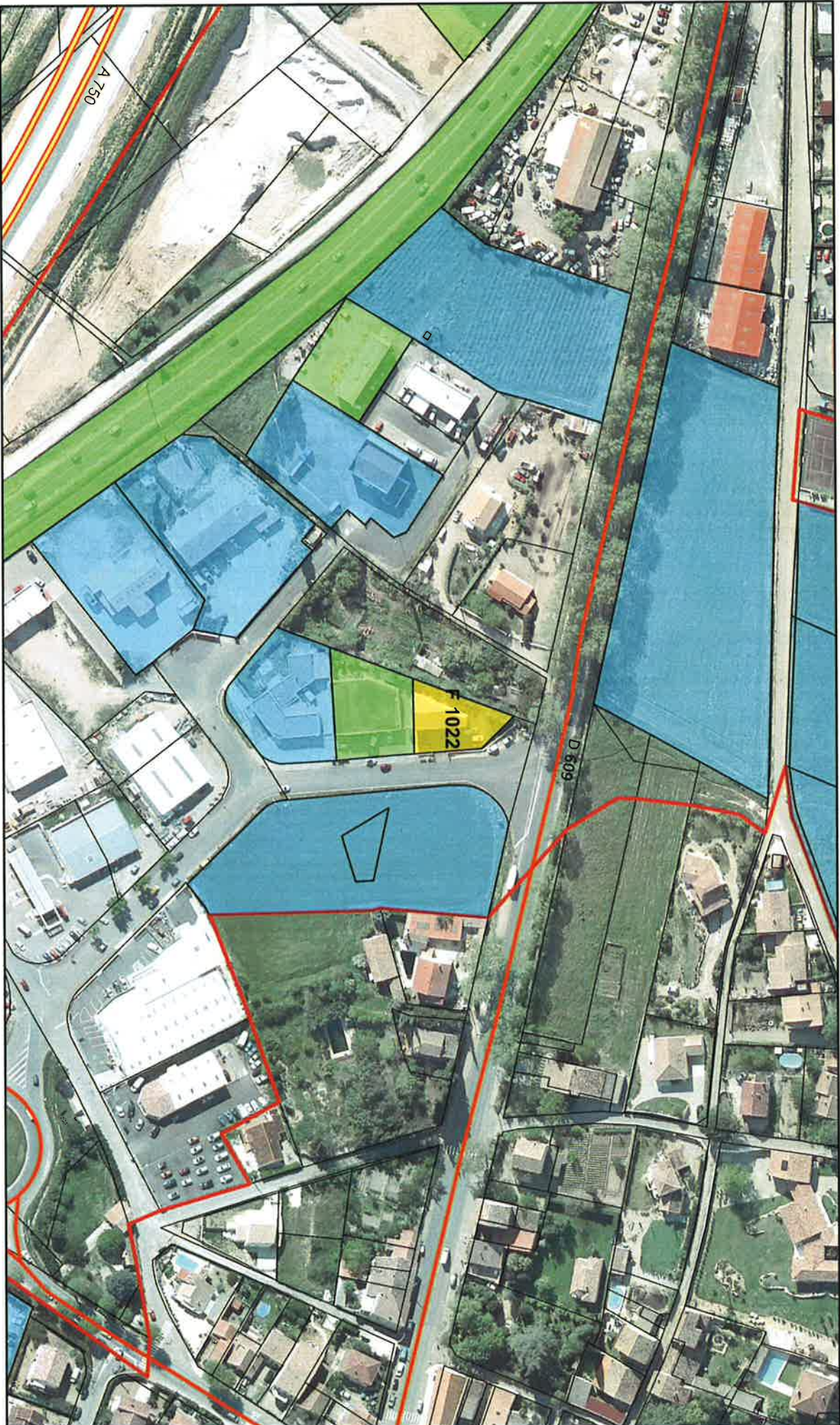
Le Président de la communauté de communes








Commune de Gignac

Z.A.C LA CROIX - Achat de la parcelle F 1022





 Périmètre de la Z.A.C. **Statut des acquisitions**


 Biens achetés

 Biens en cours d'achat : en préparation chez le notaire



 Biens en cours d'achat : parcelle proposée à l'achat au Conseil communautaire

 Biens en cours d'achat : accord de vente obtenu

 Route départementale

 Autoroute

0 50 100
1 = 1 900
Mètres



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'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

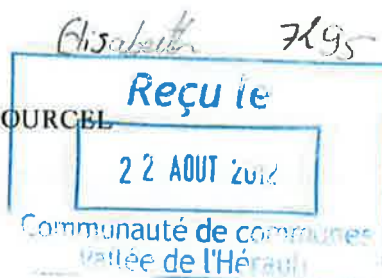
Courriel : monique.vialla@dgfip.finances.gouv.fr

**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-Règlementation 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

N° de parcelle	surface	Nature du bien (terrain nu, bâti pro, logement)	Destination (économique, logement, équipements publics, aménagements paysagers, VRD)	NOM	Indemnités principales	Indemnités de réemploi	
111 000	2024	BAILLEUV					

114 F 1022	582 BATI PRO	ECO	ZAPATA	DELSOL		
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 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.

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	DÉPÔT	DATE	
		VOL	N°
TAXES :			
SALAIRES :			
		TOTAL _____	

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU TRIBUNAL DE
GRANDE INSTANCE DE MONTPELLIER

N° 12/00989
DATE : 25 Février 2013

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal de Grande Instance de Montpellier
a rendu la décision dont la teneur suit

ORDONNANCE D'EXPROPRIATION

Nous, **Jacques FOURNIÉ**, Vice-président, Juge de l'expropriation du Département de l'Hérault désigné par ordonnance de Monsieur le Premier Président de la Cour d'Appel de Montpellier, en conformité des dispositions des articles L.12-1 et L.13-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

assisté de **Monique MENARD**, Greffier

Vu ledit code;

Vu la requête du Sous-Préfet de LODEVE en date du 1er octobre 2012 transmettant le dossier prévu à l'article R.12-1 du code de l'expropriation;

Vu la lettre de transmission du dossier au Préfet de l'Hérault en date du 20 septembre 2012 par la **COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEE DE L'HERAULT**, autorité expropriante;

Vu l'arrêté pris le 11 juillet 2012 par le Sous-Préfet de LODEVE qui a déclaré d'utilité publique :

- **l'aménagement de la ZAC LA CROIX sur la commune de GIGNAC ;**

Vu le plan parcellaire des terrains ou bâtiments à exproprier et la liste des propriétaires;

Vu l'arrêté du Préfet de l'Hérault, en date du 9 mars 2012, ordonnant l'enquête prescrite par la section II du Chapitre 1^{er} du Titre 1er de la Deuxième partie du code susvisé, et désignant **M. Jean-Pierre BRACONNIER** comme commissaire enquêteur;

Vu un exemplaire de l'affiche de l'arrêté susvisé et le procès-verbal publiant cet arrêté dressé les 26 mars 2012 et 10 avril 2012 par le Maire de GIGNAC certifiant que l'affichage a eu lieu;

Vu le numéro du journal LE MIDI LIBRE en date du 25 mars 2012 publiant cet arrêté certifié conforme; (rappel du 15 avril 2012)

Vu le numéro du journal L'HERAULT DU JOUR du 25 mars 2012 publiant cet arrêté certifié conforme; (rappel du 15 avril 2012)

Vu les accusés de réception et le bordereau de distribution de la poste du 23 mars 2012 des lettres recommandées du 19 mars 2012 notifiant à M. ZAPATA Jean-Claude et à la SCI LUDO le dépôt du dossier en mairie;

Vu le procès-verbal en date du 12 juin 2012 de l'enquête parcellaire ouverte à GIGNAC du 10 avril 2012 au 15 mai 2012 et l'avis du commissaire enquêteur en date du 12 juin 2012;

Vu l'arrêté pris par le Préfet de l'Hérault le 11 juillet 2012 qui a déclaré cessibles immédiatement, pour cause d'utilité publique, divers immeubles, portions d'immeubles et droits réels immobilier, indiqués audit arrêté et nécessaires pour parvenir à l'exécution de l'acte déclaratif d'utilité publique sus-énoncé;

Déclarons expropriés immédiatement pour cause d'utilité publique, au profit de :

COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEE DE L'HERAULT
Identifiant SIRET 243 400 694 00010, dont le siège social est 2 Parc d'Activités de Camalcé - BP 15 - 34150 - GIGNAC, représentée par son Président en exercice

autorité expropriante, les immeubles, portions d'immeubles et droits réels immobiliers désignés ci-dessous, dont l'acquisition est nécessaire pour parvenir à l'exécution de l'acte déclaratif, et ce, conformément au plan parcellaire;

m

GIGNAC	
PROPRIETAIRE REEL (personne physique)	
Nom : M. ZAPATA	Prénom : Jean-Claude Albert Antoine
Né le : 09/10/1959	à : CLERMONT L HERAULT(34)
Célibataire :	
Demeurant : 2 RTE DE SAINT ALBAN	
Commune : LE BOSC	Code Postal : 34700

Commune	Section	Référence cadastrale			N° du Plan	Emprise nécessaire (m ²)	Observations
		N°	Nature	Lieu-dit			
GIGNAC	F	1022	Sols (S)	AV PIERRE MENDES FRANCE	582	582	

GIGNAC	
PERSONNE MORALE	
Dénomination : LUDO	Forme juridique: Société civile immobilière
Siège social : ZAE La Croix GIGNAC (34)	
N° SIREN	380 633 065
Immatriculation	Registre du commerce et des sociétés à : MONTPELLIER (34)
Représentée par	M. ZAPATA Jean-Claude né le 09/10/1959 à CLERMONT L HERAULT(34)
Domicilié à : 2 RTE DE SAINT ALBAN	Code Postal : 34700 LE BOSC

Commune	Section	Référence cadastrale				N° du Plan	Emprise nécessaire (m ²)	Observations
		N°	Nature	Lieu-dit	Surface (m ²)			
GIGNAC	F	1072	Sols (S)	AV PIERRE MENDES FRANCE	582	1072	582	

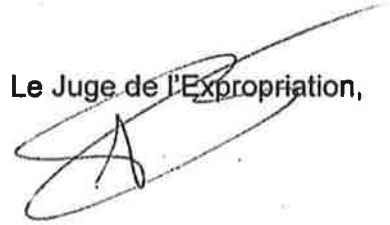
En conséquence, envoyons la **COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEE DE L'HERAULT**, identifiant **SIRET 243 400 694 00010**, dont le siège social est **2 Parc d'Activités de Camalcé - BP 15 - 34150 - GIGNAC**, représentée par son **Président en exercice**, autorité expropriante, en possession des immeubles, portions d'immeubles et droits réels immobiliers sus-indiqués, à charge par elle de se conformer aux dispositions du Chapitre III, section III et du Chapitre V du Titre 1^{er} de la Première partie du code de l'expropriation.

Fait à Montpellier, le 25 Février 2013.

Le Greffier,



Le Juge de l'Expropriation,



Enregistré à : **SIE DE MONTPELLIER SUD EST**

Le 29/03/2013 Bordereau n°2013/732 Case n°2

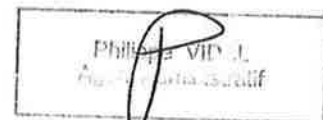
Est 3842

Enregistrement : Exonéré Pénalités :

Total liquidé : zéro euro

Montant reçu : zéro euro

L'Agent administratif des finances publiques



R.G.: 12/00989

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE L'HERAULT contre
S.C.I. LUDO, Monsieur Jean-Claude Albert Antoine ZAPATA**

Date: 25 Février 2013

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous huissiers de justice sur ce requis de mettre la présente ordonnance à exécution;

Aux Procureurs généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main ;

A tous Commandants et Officiers de la Force Publique d'y prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis ;

En foi de quoi, la présente ordonnance d'expropriation a été signée sur la minute par Monsieur le Juge de l'Expropriation et le greffier.

POUR EXPÉDITION



P/ LE GREFFIER-EN-CHEF
LE GREFFIER,

Je soussigné, greffier en chef du Tribunal de Grande Instance de Montpellier, certifie que la présente a été exactement collationnée et est conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication établie sur 6 Pages et approuve 0 Renvois et 0 Mots rayés nuls.

Le 05 Avril 2013



P/ LE GREFFIER-EN-CHEF
LE GREFFIER,

