

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

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 28 septembre 2015

ZAC LA CROIX
ACQUISITION DE LA PARCELLE AW74 PAR DATION EN PAIEMENT DU LOT C28

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 28 septembre 2015 à 18h00 à la Salle du Conseil communautaire, sous la présidence de M. Louis VILLARET, Président de la communauté de communes.

Étaient présents ou représentés :

M. Philippe SALASC, M. Georges PIERRUGUES, M. Michel SAINTPIERRE, M. Maurice DEJEAN, M. René GOMEZ, M. Gérard CABELLO, M. Claude CARCELLER, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, M. Louis VILLARET, Mme Martine BONNET, Mme Agnès CONSTANT, M. Jean-Pierre BERTOLINI, Madame Chantal COMBACAL, Monsieur Christian VILOING, Madame Béatrice WILLOQUAUX, Monsieur Max ROUSSEL, Madame Edwige GENIEYS, Monsieur Bernard SALLES, Mme Florence QUINONERO, Mme Nicole MORERE, M. David CABLAT, Monsieur Marcel CHRISTOL, Madame Evelyne GELLY, Monsieur Guy-Charles AGUILAR, Madame Michèle LAGACHERIE, Madame Lucie TENA, Madame Véronique NEIL, Mme Josette CUTANDA, Madame Isabelle ALIAGA, Madame Marie-Hélène SANCHEZ, Monsieur Olivier SERVEL, Madame Amélie MATEO, Monsieur Jean-François SOTO, Monsieur Jean-André AGOSTINI, Monsieur Patrick LAMBOLEZ, Madame Marie-Françoise NACHEZ, Monsieur Stéphane SIMON -M. Sébastien LAINE suppléant de Monsieur Jean-Claude CROS, Monsieur Pascal THEVENIAUD suppléant de Monsieur Grégory BRO

Procurations :

M. Jacky GALABRUN à M. Louis VILLARET, M. Jean-Claude MARC à M. Georges PIERRUGUES, M. Philippe MACHETEL à M. René GOMEZ, Monsieur Christophe GAUX à Monsieur Max ROUSSEL, M. Bernard GOUZIN à M. Michel SAINTPIERRE

Excusés :

M. Daniel REQUIRAND, Monsieur Alexis PESCHER, Monsieur Jean-Luc DARMANIN, Madame Béatrice NEGRIER

Absents :

Madame Viviane RUIZ

Quorum : 25	Présents : 39	Votants : 44	Pour 44 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 et suivants.

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

Vu le Code Général de la Propriété des personnes publiques (CG3P), en particulier ses articles L2221- 1, L3211-14 et L3211-21 ;

Vu l'article L5211-37 al 2 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT),

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 mai 2014 approuvant le 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'avis des domaines ;

Considérant que dans le cadre de la réalisation de la tranche I, il est envisagé de se porter acquéreur de la parcelle AW74 selon les modalités qui suivent :

La parcelle (ancienne F935) appartient la SCI FS (représentée par M. Pérez) qui loue deux locaux d'activités :

- 1 226m² loués à l'enseigne Mr Bricolage (exploité par la SARL GIGNAC BRICOLAGE représentée par M. Pérez)
- 153m² loués à M. Lenadier pour un contrôle technique sous l'enseigne Sécuritétest (déjà propriétaire d'Autosur derrière Intermarché).

Considérant que cette parcelle d'une superficie de 2 627m² est incluse dans le périmètre de DUP et a été déclarée cessible par l'arrêté précité,

Considérant que suite aux négociations intervenues entre les acteurs en présence et conformément au code de l'expropriation, il est envisagé de procéder au relogement des locataires identifiés ci-dessus et de verser une indemnité de dépossession à la SCI propriétaire,

Considérant qu'il est ainsi envisagé de proposer à la SCI une indemnité totale de dépossession de 991.000€. Soit 900.000€ d'indemnité principale correspondant à la valeur des biens et 91.000€ d'indemnité de remploi qui représente le montant des frais et droits (droits de mutation, frais d'acte et honoraires de négociation) que devrait supporter l'exproprié pour reconstituer en nature son patrimoine et calculée forfaitairement en proportion du montant de l'indemnité principale,

Considérant en outre que le projet de développement de l'activité de M. Bricolage (*augmentation des surfaces de vente passant à 1 500m² environ, augmentation des surfaces réservées à la vente de matériaux et création d'un espace jardinerie d'environ 300m²*), conforme à l'objet de la ZAC, permet logiquement sa réimplantation par le jeu de son droit de priorité sur le lot C28,

Considérant l'activité de Sécuritest, conforme à l'objet de la ZAC, permet également sa réimplantation par le jeu de son droit de priorité sur le même lot,

Considérant la demande initiale d'indemnisation de la SCI FS ;

Considérant que la dernière proposition de la communauté de communes de novembre 2014, acceptée par la SCI FS (21/04/15), s'est traduite de la manière suivante :

- Transfert de l'activité de M. Bricolage et de Sécuritest sur le lot C28 de la Z.A.C de 4 373 m² avec 2 186,5 m² de surface maximale de plancher (SDP).
- Maintien des deux activités pendant les travaux de réaménagement de la ZAC, le transfert ayant lieu à la livraison du nouveau bâtiment (cf. schéma s'implantation).
- Versement d'une indemnité pour la reconstruction des deux nouveaux bâtiments (M. Bricolage +Sécuritest) d'un montant de **724 525€ net de toutes taxes** correspondant à :
 - l'évaluation par France Domaines de la parcelle AW79(F935) d'un montant de 991 000€
 - moins la dation en paiement du lot C28 d'un montant de 266 475€TTC (calculée comme suit : 2 186,5 m² SDP lot 28 – 1 379 m² SDP actuelle = 807,5 m² de SDP x 330€TTC/m² = 266 475 € TTC)
- Versement par la communauté de communes d'une indemnité forfaitaire de **100 000€ HT** pour le transfert des deux activités M. Bricolage et Sécuritest, correspondant aux frais de déménagement et la perte de chiffre d'affaires occasionnée par le déménagement.
- La prise en charge par la communauté de communes des frais de notaire liés à l'acquisition de la parcelle C28.
- **Soit un montant total d'indemnisation de 724 525€ net de toutes taxes pour la reconstruction et 100 000€ HT pour le transfert des deux activités.**

**Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault,
APRÈS EN AVOIR DELIBERE,**

Le quorum étant atteint

DÉCIDE

à l'unanimité des suffrages exprimés,

- de se prononcer favorablement sur le montage de l'opération permettant l'achat de la parcelle AW74 d'une superficie de 2 413m² par la dation en paiement du lot C28 à la SCI FS, dont les modalités sont les suivantes :

* achat de la parcelle AW 74 pour un montant total de 991 000 € selon l'avis des domaines du 13/08/2012 ;

* vente du lot C28 d'une surface de 4373 m² sur la base de 330 € net de toutes taxes de SDP nouvelle ;

* soit un paiement en nature d'une valeur de 266 475 € et un paiement numéraire de 724 525€ net de toutes taxes,

- de verser à la SCI FS une indemnité forfaitaire maximale de 100 000€ HT pour le transfert des activités de Mr Bricolage et de Sécuritest sur le lot C28 de la ZAC La Croix correspondant aux frais de déménagement et à 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 le Président à élaborer et signer toutes les pièces afférentes à ce dossier.

Transmission au Représentant de l'Etat

N° 1195 le 01/10/15

Publication le 01/10/15

Notification le

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le 01/10/15

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20150928-lmcl73746-AU-1-1

Le Président de la communauté de communes

Signé : Louis VILLARET

Le Président de la communauté de communes

