

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 2 mai 2016**  
~~~~~

ZAC LA CROIX
ACQUISITION DE LA PARCELLE AW68 PAR DATION EN PAIEMENT DU LOT C29.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 2 mai 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. Georges PIERRUGUES, M. Michel SAINTPIERRE, M. René GOMEZ, M. Gérard CABELLO, M. Claude CARCELLER, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, M. Louis VILLARET, Mme Martine BONNET, M. Daniel REQUIRAND, Mme Agnès CONSTANT, M. Jean-Pierre BERTOLINI, Monsieur Christian VILOING, Madame Béatrice WILLOQUAUX, Monsieur Max ROUSSEL, Monsieur Bernard SALLES, Mme Florence QUINONERO, Mme Nicole MORERE, M. Bernard GOUZIN, M. David CABLAT, Monsieur Marcel CHRISTOL, Madame Lucie TENA, Monsieur Jean-Luc DARMANIN, Madame Véronique NEIL, Mme Josette CUTANDA, Madame Marie-Hélène SANCHEZ, Monsieur Olivier SERVEL, Madame Amélie MATEO, Monsieur Jean-François SOTO, Monsieur Stéphane SIMON, Monsieur Guy-Charles AGUILAR, Madame Béatrice NEGRIER, Madame Marie-Françoise NACHEZ -Monsieur Pascal THEVENIAUD suppléant de Monsieur Grégory BRO

Procurations : M. Philippe SALASC à Mme Nicole MORERE, M. Maurice DEJEAN à M. Gérard CABELLO, M. Jacky GALABRUN à Mme Agnès CONSTANT, Monsieur Christophe GAUX à Madame Marie-Hélène SANCHEZ, Madame Edwige GENIEYS à M. Claude CARCELLER, Madame Isabelle ALIAGA à M. Louis VILLARET, M. José MARTINEZ à Mme Martine BONNET, Madame Evelyne GELLY à M. Jean-Pierre BERTOLINI, Madame Viviane RUIZ à M. Michel SAINTPIERRE, Madame Michèle LAGACHERIE à M. David CABLAT, Monsieur Patrick LAMBOLEZ à Monsieur Max ROUSSEL

Excusés : Monsieur Alexis PESCHER, Monsieur Jean-André AGOSTINI, Monsieur Jean-Claude CROS

Absents : M. Philippe MACHETEL, Madame Chantal COMBACAL

Quorum : 25	Présents : 33	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 (CGPPP), en particulier ses articles L2221-1, L3211-14 et L3211-21 ;

Vu l'article L5211-37 al 2 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le code de l'expropriation,

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 la 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 d'utilité publique la Z.A.C La Croix et déclare également cessibles les parcelles nécessaires à la réalisation de la Z.A.C,

Vu que la modification du dossier de réalisation de la tranche I « Aménagement du cœur de Z.A.C » de la Z.A.C La Croix a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 21 mars 2016, 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 France Domaine du 18 août 2015, évaluant la parcelle AW68 à 353 000 € correspondant à 320 000 € d'indemnités principales et 33 000 € d'indemnités de réemploi,

Considérant que la parcelle AW68(F936) d'une superficie de 2 413m² comprenant 1 bâtiment de 400m² avec un atelier de garage, une halle d'exposition et un espace de bureau, appartient la SCI Les trois pierres, représentée par M. RYCWEART,

Considérant que cette parcelle est incluse dans le périmètre de DUP et a été déclarée cessible par l'arrêté préfectoral précité,

Considérant les obligations de la communauté de communes en matière de relogement et d'indemnisation de la SCI pour la valeur de son bâtiment dont elle est propriétaire,

Considérant le projet de développement de l'activité : transfert de l'enseigne Peugeot et création de l'enseigne Citroën sur une parcelle de 3000m² et la demande d'implantation sur le C29 de la Z.A.C La Croix,

Considérant les accords de transferts de la SCI les trois pierres en date du 14/12/2015 et le montant des devis de déménagement et le chiffre d'affaire moyen :

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

Considérant que la dernière proposition d'achat de la communauté de communes en date du 1^{er}/02/2016 acceptée par la SCI Les trois pierres (28/02/16), s'est traduite de la manière suivante :

- ✓ 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 000m² sur le lot C29 de Z.A.C la Croix afin de permettre le développement de l'activité PEUGEOT et la création d'une activité concomitante sous l'enseigne CITROEN.
- ✓ La communauté de communes verse à la SCI Les trois pierres, une indemnité d'un montant de 231 120 € 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 157 180€ : valeur de la parcelle viabilisée de 3 000m² livrée sur le lot C29 (2 413m² à 25€/m² soit 60 325€ et 587m² à 330€/m² de SDP soit 96 855€)
- ✓ Maintien de l'activité PEUGEOT pendant les travaux de réaménagement de la ZAC, la prise de possession de la parcelle AW68, ayant après transfert de votre 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€ HT maximum (soit 18 000€HT pour frais de déménagement et 32 000€ HT pour l'indemnité de perte exploitation correspondants à 5 jours ouvrés).

**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,

- de valider 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 une procédure de paiement en dation dont les modalités sont les suivantes :

* Achat de la parcelle AW 68 pour un montant total de 388 300€ € selon l'avis des domaines du 18/08/2015 avec application marge négociation de 10%.

* Vente du lot C29 d'une surface de 3000 m² sur la base de 330 €TTC de SDP nouvelle créée (soit une valeur de 157 180€).

=> Soit un paiement en nature d'une valeur de 157 180€ et un paiement numéraire de 321 120€ net de toutes taxes,

- de verser à la SCI les trois pierres une indemnité forfaitaire maximale de 50 000€ HT 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 le Président à élaborer et signer toutes les pièces afférentes à ce dossier et à accomplir tous actes et formalités utiles nécessaires.

Transmission au Représentant de l'Etat

N° 1300 le 04/05/16

Publication le 04/05/16

Notification le

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le 04/05/16

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20160502-Imc181443-DE-I-I

Le Président de la communauté de communes

Signé : Louis VILLARET

Le Président de la communauté de communes





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

Montpellier le 18/08/2015



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@dgifp.finances.gouv.fr

**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 :
Affaire suivie par Mme BIANCIOTTO

Référence: dossier n°2015-114V1555

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 régional des Finances Publiques,

Par déléation,
Le Chef de brigade
Serge de BREMOY

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

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	784	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 maltrétenues en voirie sont évaluées 1 €.

Les parcelles en zone IINA sont estimées à 100 €/m², et à 15€/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 Domaniales
 Centre des Finances Publiques CHARENTAL
 34953 MONTPELLIER cedex 2
 Tél. 04.67.42.62.69 Fax/04.67.22.62.69
 BERTHIER BALEMOY
 Chef de la Brigade des évaluations
 demandeur



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

Montpellier le 03/12/2015

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

**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).

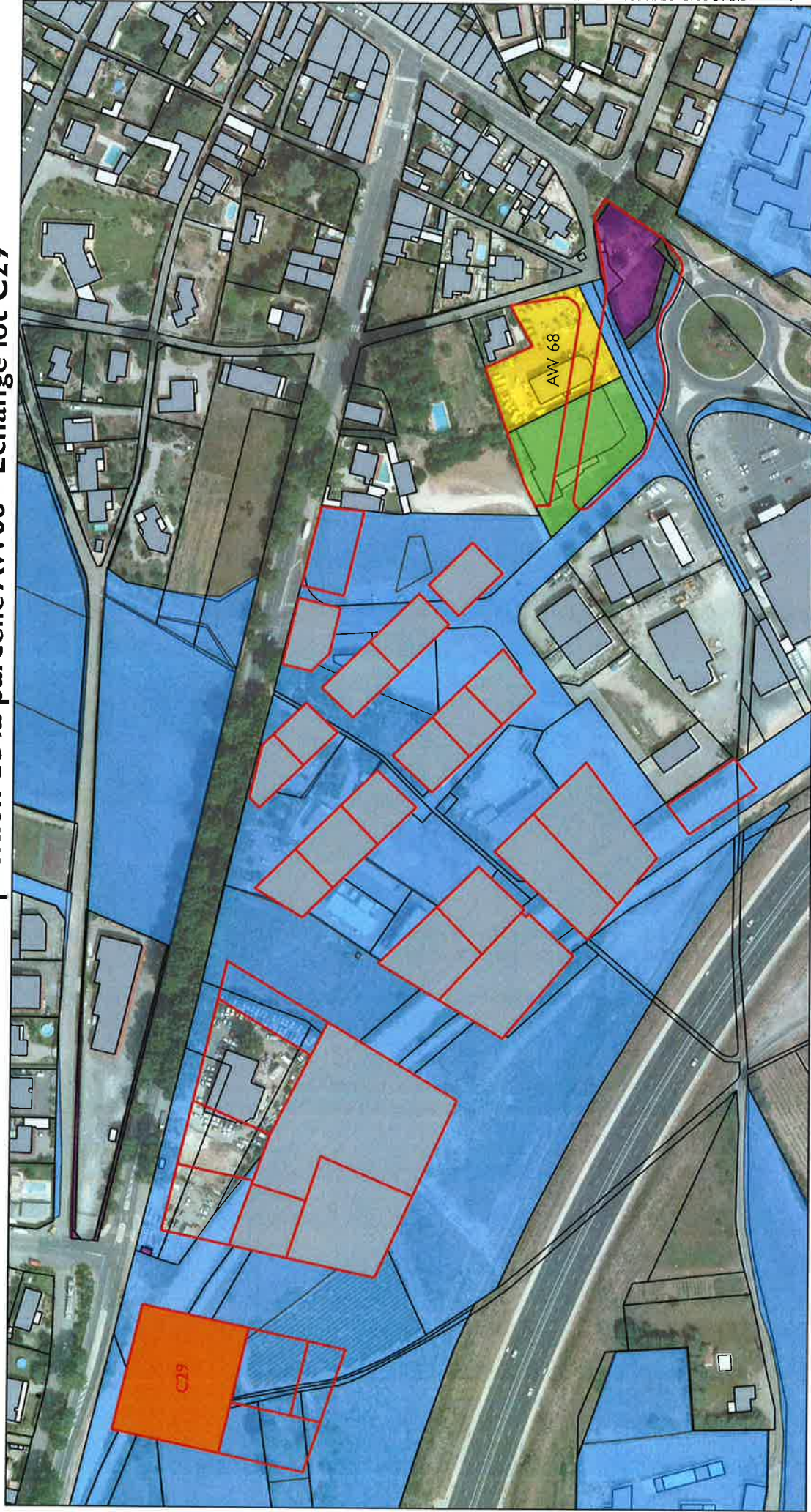
Pour le Directeur régional des Finances Publiques,
Par délégation,
Le Contrôleur Principal
Monique Vialla

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS



Commune de Gignac

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



Sources : SIG-IR 2012, CCVH 2016 - Réalisation : CCVH, mars 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

86
Conseil communautaire

Lots tranche I
Disponible
Lot proposé à la vente au Conseil communautaire
Vendu ou en cours de vente

