

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 27 novembre 2017**  
~~~~~

**BAIL COMMERCIAL**  
**LOCATION DE LOCAUX POUR LES BESOINS DES SERVICES DE L'EAU ET SERVICES**  
**TECHNIQUES DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT.**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 27 novembre 2017 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, Madame Roxane MARC, M. Maurice DEJEAN, Monsieur Claude CARCELLER, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, M. Louis VILLARET, Mme Martine BONNET, M. Jean-Pierre PECHIN, M. Jean-Pierre GABAUDAN, M. Daniel REQUIRAND, Mme Agnès CONSTANT, Monsieur Jean-Pierre BERTOLINI, M. Bernard GOUZIN, Mme Maria MENDES CHARLIER, Monsieur René GARRO, Monsieur David CABLAT, Monsieur Guy-Charles AGUILAR, Monsieur Henry MARTINEZ, Madame Béatrice FERNANDO, Madame Marie-Françoise NACHEZ, Monsieur Jean-François SOTO, Monsieur Olivier SERVEL, Madame Marie-Hélène SANCHEZ, Madame Isabelle ALIAGA, Mme Josette CUTANDA, Madame Véronique NEIL, Monsieur Christian VILOING, Madame Annie LEROY, Monsieur Grégory BRO, Monsieur Yannick VERNIERES -M. Daniel JAUDON suppléant de M. Jacky GALABRUN, M. Sébastien LAINE suppléant de Monsieur Jean-Claude CROS, Monsieur Yves KOSKAS suppléant de Monsieur Stéphane SIMON

Procurations :

M. René GOMEZ à Madame Béatrice FERNANDO, M. Gérard CABELLO à M. Maurice DEJEAN, Monsieur Jean-Luc DARMANIN à Mme Agnès CONSTANT, Madame Amélie MATEO à Monsieur Olivier SERVEL, Madame Chantal COMBACAL à Monsieur Guy-Charles AGUILAR, Monsieur Marcel CHRISTOL à Monsieur Jean-François SOTO

Excusés :

M. José MARTINEZ, Mme Florence QUINONERO, Mme Nicole MORERE

Absents :

M. Philippe MACHETEL, Monsieur Jean-Luc BESSODES, Monsieur Jean-André AGOSTINI

Quorum : 24	Présents : 35	Votants : 41	Pour 40 Contre 0 Abstention 1
-------------	---------------	--------------	-------------------------------------

Agissant conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-1 et suivants et L 5211-6 alinéa 1.

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

VU le Code général des collectivités territoriales, en particulier ses articles L. 5211-1 et L. 2122-21 ;

VU le même code, en particulier les articles L. 1311-9 et suivants ;

VU le code de commerce, en particulier ses articles L. 145-1 et suivants relatifs au statut des baux commerciaux ;

VU l'arrêté préfectoral n°2016-1-1349 du 23 décembre 2016 fixant les derniers statuts en vigueur de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, et prévoyant en particulier l'exercice à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 des compétences Eau et Assainissement ;

VU l'avis ci-annexé de la Direction Générale des Finances Publiques, direction départementale de l'Hérault, Pôle évaluations domaniales du 26 octobre 2017 ;

CONSIDERANT que la communauté de communes assurera de nouvelles compétences relatives à la gestion de l'eau et de l'assainissement à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018 principalement assurée en régie avec le concours d'équipes administratives et techniques,

CONSIDERANT que l'exercice de ces compétences nécessite par ailleurs de prévoir un accueil du public pour assurer la gestion des relations avec les usagers du service de l'eau potable et de l'assainissement (*abonnements, facturation, etc.*),

CONSIDERANT qu'afin d'accueillir les équipes de la communauté de communes et le public, il est nécessaire de disposer de locaux adaptés dans la mesure où les locaux de la communauté de communes ne sont pas à ce jour configurés pour accueillir les effectifs supplémentaires découlant des nouvelles prises de compétences,

CONSIDERANT qu'à ce titre, il est proposé de contracter un bail auprès du promoteur de la zone « COSMO » à Gignac compte-tenu des potentialités de locations qu'offre aujourd'hui le site (centralité géographique pour les usagers, de sa visibilité et de sa facilité d'accès),

CONSIDERANT que le local proposé aux services de la Communauté de communes remplit les conditions d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et est raccordable sur le réseau du siège de la communauté de communes notamment pour la gestion informatique des futurs fichiers clientèle,

CONSIDERANT qu'il est ainsi proposé de conclure avec PITCH PROMOTION, un bail commercial pour un local d'une surface estimée de 304m<sup>2</sup>, situé au 65 place Pierre Mendès France - 34150 GIGNAC, pour un montant de 46 816 €HT/an, soit 3 900 €HT/mois (154 € HT/m<sup>2</sup>/an),

CONSIDERANT que ce bail comprendrait également une participation aux charges de fonctionnement dont le montant prévisionnel est évalué à 22 € HT du m<sup>2</sup>/an au tantième des surfaces communes de l'immeuble concerné,

CONSIDERANT que ledit bail, conformément au statut des baux commerciaux, serait d'une durée de 9 ans, avec possibilité pour la communauté de communes de donner congé à l'issue de chaque période triennale,

CONSIDERANT que la prise à bail de ce local permettrait, en plus des services de la Direction de l'eau, d'accueillir une partie des services techniques de la Communauté de communes,

CONSIDERANT qu'à cet effet, une clé de répartition déterminera les charges locatives dues par la Direction de l'Eau et celles revenant à la communauté de communes,

CONSIDERANT que compte-tenu des contraintes liées à l'emménagement et au déménagement des services, il est proposé de conclure un tel bail à compter du 27 novembre 2017, pour permettre à la Direction de l'eau d'être opérationnelle dès le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et assurer ainsi la continuité des services de l'eau,

**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 se prononcer favorablement sur la conclusion d'un bail commercial d'une durée de 9 ans avec le promoteur Pitch Promotion sur un local situé 65 place Pierre Mendès France 34150 GIGNAC, d'une surface estimée à 304m<sup>2</sup> pour un montant de loyer de 154 € HT /m<sup>2</sup>/an, soit 46 816 €HT/an, auquel s'ajoutent les charges d'un montant prévisionnel de 22 €HT/m<sup>2</sup>/an au tantième des surfaces communes de l'immeuble concerné,

- d'autoriser Monsieur le Président à accomplir l'ensemble des formalités afférentes à ce dossier, en ce compris l'élaboration et la signature dudit bail ainsi que son suivi et son éventuelle dénonciation à l'issue de chaque période triennale.

Transmission au Représentant de l'Etat

N° 1551 le 28/11/17

Publication le 28/11/17

Notification le

**DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE**

Gignac, le 28/11/17

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20171127-lmcl105017-DE-I-I

Le Président de la communauté de communes

Signé : Louis VILLARET

Le Président de la communauté de communes



**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L' HÉRAULT**  
Pôle d'évaluations domaniales  
Centre Chaptal – BP 70001  
34953 MONTPELLIER cedex 2  
télécopie : 04 67 226 269

Montpellier, le 26/10/2017

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

Évaluateur : Monique VIALLA  
Téléphone : 04 67 226 266  
Courriel : monique.vialla@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf. : 2017-114L1404

### **AVIS du DOMAINE sur la VALEUR LOCATIVE**

Désignation du bien : Locaux situés au sein de la ZAC La Croix à GIGNAC

**1 – SERVICE CONSULTANT :**

CCVH à GIGNAC

Affaire suivie par : Sandie MAYOUSSIER

**2 – Date de consultation**

16/10/2017

**Date de visite**

visite du  
20/10/2017

**3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Evaluation de la valeur locative annuelle des locaux pris à bail par la communauté de communes de la Vallée de l' Hérault.

Le contrat de location devra porter sur deux cellules pour une surface cumulée de 304 m<sup>2</sup>.

Le contrat de bail commercial sur une durée de 9 ans avec résolution triennale s'effectuerait à/c du 27/11/2017.

#### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Il s'agit de locaux situés au sein de la ZAC La Croix à Gignac, zone à vocation commerciale et de services.

Construction neuve édifée sur la parcelle cadastrée section AW 235, située Avenue Pierre Mendès France à Gignac.

Lors de la visite les locaux sont encore à l'état brut. Le bien est à ce jour en cours d'achèvement d'aménagement intérieur. La livraison est prévue le 20/11/2017. Le propriétaire va procéder à toutes les finitions et tous les aménagements nécessaires d'ici là.

Locaux lumineux, nombreuses ouvertures vitrées.

#### 5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom des propriétaires : PITCH PROMOTION SNC

#### 6 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

Les modalités financières prévues par le bailleur correspondent à un loyer annuel de 46 816 € ( soit 154€TTC ou 130€HT/m<sup>2</sup>/an) pour un coût TTC mensuel de 3900€. Cette valeur s'inscrit dans la fourchette haute du marché mais reste acceptable pour des locaux neufs situés dans un secteur attractif.

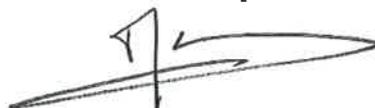
En sus du loyer ci-dessus mentionné, le Preneur sera redevable de la somme de 24 € HT-HC/ m<sup>2</sup>, au titre de travaux d'aménagement à réaliser aux frais du Bailleur et par le Bailleur à la demande du Preneur.

#### 7 – DURÉE DE VALIDITÉ

1 an

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation

Le Contrôleur Principal



Monique VIALLA