

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 25 février 2013**  
~~~~~

ZAC LA CROIX - GIGNAC
ACHAT PARCELLE F772 – PROCÉDURE D'ÉCHANGE AVEC LE BIEN DES CONSORTS
BARRAL (EN PARTIE PARCELLES B1461/B1462/B1463/B1464)

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 25 février 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. Jean-Marcel JOVER, Mme Sylvie CONTRERAS, Mme Anne-Marie DEJEAN, M. René GOMEZ, M. Robert POIJOL, M. Gérard CABELLO, M. Eric CORBEAU, M. Jean-Pierre DURET, M. Claude CARCELLER, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, M. Louis VILLARET, M. Jacques DONNADIEU, Mme Martine BONNET, M. Bernard DOUYSET, M. Jean-Pierre PECHIN, M. Franck DELPLACE, M. Jean-Pierre GABAUDAN, M. Jean-François RUIZ, Mme Agnès CONSTANT, Mme Fabienne GALVEZ, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Eric PALOC, Madame Monique GIBERT, Monsieur Christian DOUCE, M. David CABLAT, M. Sébastien LAINE, M. Pascal DELIEUZE, Madame Danielle MORALES, Mme Catherine JOSIEN -Mme Nicole MORERE suppléant de M. Jérôme CASSEVILLE, M. François BECKER suppléant de M. Bernard JEREZ, Mme Anne-Marie BIZEUL suppléant de M. André YVANEZ, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND, M. Patrick JOURDAN suppléant de Mme Florence QUINONERO

Procurations :

M. Robert SIEGEL à M. Louis VILLARET, M. Jacky GALABRUN à Mme Agnès CONSTANT, M. Jean-Claude MARC à M. Jacques DONNADIEU

Excusés :

Absents :

M. Maurice DEJEAN, M. Christian LASSALVY, Mme Maguelonne SUQUET, Mme Marie-Claude BEDES, M. Frédéric GREZES, M. Michel COUSTOL, M. Jean Pierre VANLUGGENE

Quorum : 25	Présents : 38	Votants : 41	Pour 42 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 (ZAC) de la Croix, commune de Gignac,

Vu la délibération du 18 avril 2011 par laquelle le conseil communautaire a modifié et approuvé le dossier de création de la ZAC La Croix,

Vu l'arrêté préfectoral n° 12-III-058 du 11 juillet 2012 qui déclare la ZAC d'utilité publique et déclare également cessibles les parcelles nécessaires à sa réalisation,

Vu que M. et Mme ZAPATA sont propriétaires de la parcelle F772, comprenant une maison de 150m² environ avec 2 300 m² de terrain, située en zone d'activité,

Vu que cette parcelle est nécessaire à la réalisation de la première tranche de la ZAC La Croix ; par conséquent elle figure dans l'arrêté de cessibilité du 11 juillet 2012,

Vu que conformément aux dispositions de l'article L.314-2 du code de l'urbanisme et L. 14-1 du code de l'expropriation, M. et Mme ZAPATA bénéficient d'un droit au relogement pour un bien de type analogue,

Vu que ce droit au relogement doit porter au moins sur deux propositions de biens situés sur la même commune ou une commune limitrophe,

Vu que par courrier du 20 novembre 2012, la communauté de communes a notifié à M. et Mme ZAPATA trois propositions de relogement :

- Une villa de 156m² habitable avec un terrain de 1 400m² environ située sur la commune de Gignac.
- Une villa de 133m² habitable avec un terrain de 1 250m² environ située sur la commune de St André de Sangonis
- Une villa de 103m² habitable avec un terrain de 1 340m² environ située sur la commune de Gignac.

Vu que le 17 décembre 2012, M. et Mme ZAPATA ont visité la villa de 156 m² habitable avec un terrain de 1400m² environ située sur la commune de Gignac.

Vu que cette maison cadastrée en partie sur les parcelles B1461, B1462, B1463, B1464 appartient à l'indivision Barral.

Vu que par courrier du 7 février 2013, M. et Mme ZAPATA ont accepté l'offre de relogement dans la maison des consorts Barral aux deux conditions suivantes :

- Prise en charge d'aménagements liés à l'accessibilité pour Personne à Mobilité Réduite nécessaires (rampe, main courante, adaptation salle de bain).
- La prise en charge des frais de procédure et d'avocats d'un montant de 3 000€.

Vu que par courrier du 25/02/2013, l'indivision Barral a accepté la vente à la communauté de communes de son bien pour le prix de 392 000€,

Vu l'estimation de France Domaines du 12 août 2012, évaluant la parcelle F772 de M. et Mme ZAPATA à 340 000€ d'indemnités principales et 35 000€ d'indemnités de réemploi avec une marge d'appréciation de 10%, soit un montant maximum possible de 412 500€,

Considérant que la communauté de communes pourrait se porter acquéreur de la villa de 156m² pour un montant de 392 000€ **en échange** de la parcelle F772 appartenant à M. et Mme ZAPATA,

Considérant que les aménagements nécessaires seraient également à la charge de la communauté de communes pour un montant de 4 000€, ainsi que le paiement d'une indemnité de 3000 €,

Le montant total d'acquisition, de 399 000 €, est donc conforme à l'avis des domaines.

Considérant que la procédure d'achat pourrait donc être la suivante :

- La communauté de communes signe concomitamment deux compromis de vente :
 - o avec M. et Mme Zapata sous condition suspensive que la communauté de communes devienne propriétaire du bien cadastré en parti sur les parcelles B1461, B1462, B1463, B1464 appartenant à l'indivision Barral.
 - o avec l'indivision Barral pour l'achat de la maison cadastrée en partie sur les parcelles B1461, B1462, B1463, B1464 pour reloger M. et Mme ZAPATA, sous condition suspensive de la régularisation de l'acte de vente de la propriété F772 appartenant à M. et Mme ZAPATA.
- Puis signature concomitante de deux actes de vente :
 - o Acte de vente avec l'indivision Barral pour l'achat de la maison cadastrée en partie sur les parcelles B1461, B1462, B1463, B1464 (exonération de droits car achat par une collectivité)
 - o Acte d'échange entre la communauté de communes et M. et Mme ZAPATA. (parcelle F772 contre bien cadastré en partie sur les parcelles B1461, B1462, B1463, B1464). Il y aura également exonération de droits (échange entre un particulier et une collectivité publique).

**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 le bien cadastré en parti sur les parcelles B1461/B1462/B1463/B1464 situé à Gignac comprenant une maison de 156m² habitable sur un terrain d'environ 1 400m², appartenant à l'indivision Barral, en vue d'y reloger M. et Mme ZAPATA, en échange de leur parcelle F772 située dans le périmètre de la Z.A.C La Croix à Gignac ;
- de prendre en charge les aménagements liés à l'accessibilité pour Personne à Mobilité Réduite nécessaires dans la maison évalués à 4 000€;
- de verser aux consorts ZAPATA une somme de 3000€ au titre des frais de procédure et d'avocats,
- de prendre en charge les frais de déménagement, après validation d'un des trois devis présentés par les consorts ZAPATA ;
- d'autoriser Monsieur le Président à solliciter les subventions afférentes à ce dossier ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer l'ensemble des pièces afférentes à ce dossier.

Transmission au Représentant de l'Etat

N° 778 le 27/02/2013

Publication le 27/02/2013

Notification le

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20130225-lmc139782-DE-I-I

Le Président de la communauté de communes

Signé : Louis VILLARET

Le Président de la communauté de communes



Louis VILLARET



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 Violla.....

téléphone : 0 467 226 266

télécopie : 0 467 226 269

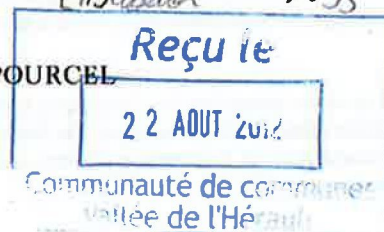
Courriel : monique.violla@dgflp.finances.gouv.fr

**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 :

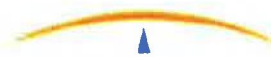
Zone NC, IINA , IIINA et IVNA du POS de la commune. ZAC LA CROIX.

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



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
114 F 772	2300	LOGEMENT	ECO	ZAPATA	340 000,00 €	35 000,00 €



Commune de Gignac

Z.A.C LA CROIX - Achat de la parcelle F772



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

 Route départementale

 Autoroute

 Biens achetés

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

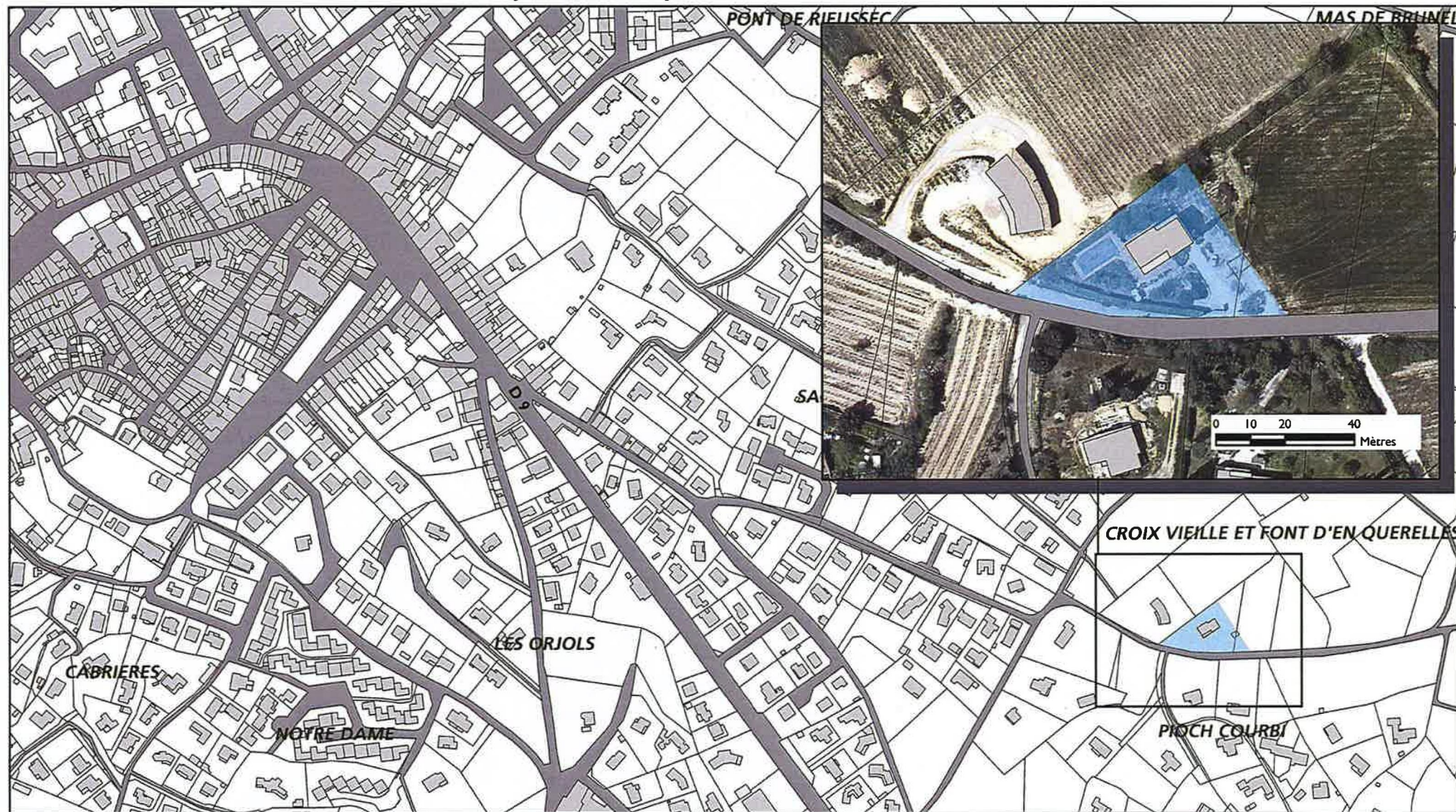
 Biens en cours d'achats : parcelle proposée à l'achat au Conseil communautaire

 Biens en cours d'achats : accord de vente obtenu

0 60
Mètres



Commune de Gignac
LOCALISATION MAISON CONSORTS BARRAL
PARCELLES (EN PARTIE) : B1461 - B1462 - B1463 - B1464



Cadastre

Parcels
Voirie publique

Bâti dur
Bâti léger

Parcelles (en partie) : B1461 - B1462 - B1463 - B1464

0 200 Mètres