

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 16 décembre 2019**  
~~~~~

**Z.A.C. LA CROIX – GIGNAC - VENTE DU LOT B02 PARCELLE AW257
ET MODIFICATION DU DOSSIER DE RÉALISATION TRANCHE I.**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 16 décembre 2019 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. Georges PIERRUGUES, M. Michel SAINTPIERRE, Madame Roxane MARC, M. René GOMEZ, Monsieur Claude CARCELLER, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, M. Louis VILLARET, Mme Martine BONNET, M. Jean-Pierre PECHIN, M. Jean-Pierre GABAUDAN, Madame Jocelyne KUZNIAC, Mme Agnès CONSTANT, Monsieur Jean-Pierre BERTOLINI, M. Daniel JAUDON, Monsieur David CABLAT, Monsieur Marcel CHRISTOL, Monsieur Henry MARTINEZ, Madame Marie-Françoise NACHEZ, Monsieur Jean-François SOTO, Monsieur Olivier SERVEL, Madame Marie-Hélène SANCHEZ, Madame Véronique NEIL, Monsieur Jean-Claude CROS, Monsieur Christian VILOING, Mme Nicole MORERE, Mme Maria MENDES CHARLIER, M. Pascal DELIEUZE, Monsieur Yannick VERNIERES -M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND, Monsieur Xavier PEYRAUD suppléant de Monsieur Stéphane SIMON, Monsieur Jean-Louis RANDON suppléant de M. Bernard GOUZIN

Procurations : Madame Béatrice FERNANDO à Mme Martine BONNET, Monsieur Jean-Luc DARMANIN à Mme Agnès CONSTANT, Mme Josette CUTANDA à M. Louis VILLARET, Madame Amélie MATEO à Monsieur Jean-François SOTO

Excusés : Monsieur Jean-André AGOSTINI

Absents : M. Maurice DEJEAN, M. Gérard CABELLO, Mme Florence QUINONERO, Monsieur René GARRO, Madame Isabelle ALIAGA, Monsieur Jean-Luc BESSODES, Monsieur Grégory BRO, Madame Annie LEROY, Monsieur José MARTINEZ, M. Philippe MACHETEL

Quorum : 24	Présents : 32	Votants : 34	Pour 34 Contre 0 Abstention 0
-------------	---------------	--------------	-------------------------------------

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 et en particulier son article L 1511-8 ;

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 311-5, R. 311-7, R. 311-9 et R. 311-12 ;

VU l'arrêté préfectoral n°2019-1-995 du 02 août 2019 fixant les derniers statuts en vigueur de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, et en particulier sa compétence obligatoire en matière d'« aménagement de l'espace communautaire » et sa compétence supplémentaire de « Santé » ;

VU la délibération du 19 mars 2007 par laquelle le Conseil communautaire a approuvé la définition du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de la Croix sur la commune de Gignac ;

VU la délibération du 18 avril 2011 par laquelle le Conseil communautaire a approuvé la modification du dossier de création ;

VU l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gignac en date du 27 septembre 2012, intégrant les nouvelles règles d'urbanisme applicables à la Z.A.C. La Croix ;

VU que le dossier de réalisation de la tranche I « Aménagement du cœur de Z.A.C. » de la Z.A.C. La Croix a été approuvé le 27 mai 2013, modifié par délibération du 26 septembre 2016 et une nouvelle fois par délibération du 18 novembre 2019 ;

VU la délibération n°1902 du conseil communautaire en date du 25 mars 2019 approuvant le plan de financement prévisionnel de l'aménagement et des travaux de viabilisation des terrains nécessaires à l'accueil du futur pôle santé ;

VU la délibération n°2062 du conseil communautaire en date du 30 septembre 2019 approuvant les termes de la convention partenariale du pôle santé de la vallée de l'Hérault conclue avec FDI groupe et Languedoc Mutualité ;

VU l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 13 décembre 2019.

CONSIDERANT que le lot B02 avait été identifié comme une réserve foncière pour un équipement public dans le dossier de réalisation de la ZAC tranche I,

CONSIDERANT que dans le cadre d'une convention tripartite partenariale entre la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, Languedoc Mutualité et FDI Groupe, approuvée par délibération du 30 septembre 2019, une opération immobilière est réalisée pour la réalisation d'un Pôle Santé,

CONSIDERANT que ce projet de Pôle Santé sur la commune de Gignac a pour objectif de permettre la construction d'une structure pérenne permettant l'installation dans un même immeuble de médecins présentant les spécialités manquantes sur le territoire et de permettre également aux professionnels de santé déjà présents sur le territoire de pouvoir s'établir au sein de ce pôle,

CONSIDERANT que FDI GROUPE s'engage, dans le cadre de ce projet partenarial, à assurer la construction et la promotion immobilière du projet de pôle Santé conformément aux objectifs du projet de santé défini et porté par Languedoc Mutualité. Il s'engage pour se faire à :

- Se porter acquéreur de l'emprise foncière nécessaire à la réalisation du projet ;
- Construire à l'horizon 2021-2022 un bâtiment exemplaire sur des objectifs de développement durable, répondant aux caractéristiques décrites à l'article 2 en vue d'accueillir le futur Pôle Santé ;
- Maintenir une destination médicale, et de manière élargie, au domaine de la santé du bâtiment pendant une période minimale de 20 ans ; au-delà, garantir un droit de préférence à la Communauté, FDI GROUPE faisant son affaire de la répercussion de cet engagement sur ses cocontractants dans les actes afférents à l'immeuble concerné ;
- Consentir des baux, le cas échéant en état futur d'achèvement, à Languedoc Mutualité pour une surface minimale de 6700 m² et dont les prix pratiqués tiendront nécessairement compte des aides et facilités de paiement consenties par la Communauté ;
- Réserver une partie des locaux construits à la vente, le cas échéant en l'état futur d'achèvement, au profit des professionnels de santé. ;
- Valoriser dans tous supports de communication le soutien apporté par la Communauté à la réalisation du projet.

CONSIDERANT que la parcelle AW257, sur laquelle ce projet de Pôle Santé aura lieu, est aujourd'hui évaluée à 720 000 € conformément à l'avis la Direction de l'Immobilier de l'Etat ci-annexé,

CONSIDERANT qu'un plan de financement prévisionnel pour l'aménagement et les travaux de viabilisation de terrains nécessaires à l'accueil du futur Pôle Santé a été approuvé par délibération le 25 mars 2019 ; la DSIL subventionne en partie ces travaux à hauteur de 30%,

CONSIDERANT qu'il est donc proposé au conseil communautaire la vente du lot B02 de 1 364 m² d'emprise foncière sur la parcelle AW257 à FDI Foncière pour une construction de 2 632 m² de surface de plancher dans les conditions suivantes :

- Montant de la vente : 599 700 € correspondant à 523 800 € pour 2 632 m² SDP x 199€/m² sur la base du PC déposé, et 75 900 € pour 276 m² x 275€/m² pour la réserve foncière.
- Prise en charge des frais notarié par FDI Foncière.

CONSIDERANT que l'acquisition de la réserve foncière de 276 m² d'emprise au sol est prévue pour une extension de cet équipement d'intérêt public correspondant à environ 870 m² de surface plancher supplémentaire,

CONSIDERANT qu'il semble opportun de rappeler les efforts de la CCVH sur l'implantation du projet (foncier disponible, travaux d'aménagement et emplacement de premier choix),

CONSIDERANT également son soutien envers FDI GROUPE pour accompagner et faciliter le montage de cette opération, pour la recherche des financements publics (subventions, appel à projet, etc), et pour l'accès au foncier sur la Z.A.C. La Croix avec une minoration foncière d'environ 28%, ce qui correspond à une aide de 200 000 €,

CONSIDERANT que ce montant sera ponctionné sur le budget annexe de la Z.A.C. La Croix ; cette minoration foncière intervient au titre de l'article L1511-8 du CGCT, dans le cadre des règles de minimis. « [...] Les EPCI peuvent attribuer des aides visant à financer des structures participant à la permanence des soins, notamment des maisons médicales. [...] »,

CONSIDERANT que d'une part, un EPCI peut céder un terrain à une personne privée pour un prix inférieur à sa valeur lorsque cette cession est justifiée par des motifs d'intérêt général et comporte des contreparties suffisantes (cf. articles 4 et 5 de la convention partenariale, dont les engagements seront repris dans l'acte de vente).

CONSIDERANT d'autre part, que dans le cadre des minimis, le plafond des aides publiques perçues par une entreprise ne peut dépasser 200 000 €,

CONSIDERANT que dans le cadre de cette minoration foncière, les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps, du dossier de réalisation de la tranche I sur son extension, ont été modifiée, suivant :

- o Le montant des travaux est estimé à 730 000 € HT
- o Le montant prévisionnel des recettes est estimé à 1 479 820 € HT (275 € SDP/ m² pour, le lot B01 et le lot B03, 199€ SDP/m² pour la 1^{ere} phase de construction du lot B02, 275 € /m² pour la réserve foncière du lot B02 et 186€ SDP/m² pour la 2nd phase de construction du lot B02)
- o L'équilibre budgétaire prévisionnel reste inchangé, seule la part de l'autofinancement est augmentée.

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,

Monsieur Jean-François SOTO ne prenant pas part au vote.

- d'approuver la vente du lot B02, soit 1 364 m² d'emprise foncière sur la parcelle AW257 à FDI Foncière pour un montant de 599 700 €, dans les conditions exposées ci-dessus ;
- d'approuver la modification de la pièce n°4 du dossier de réalisation de la tranche I « Aménagement du cœur de Z.A.C. » de la Z.A.C. La Croix, relative aux modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps, due à la minoration foncière appliquée sur cette vente ;
- d'autoriser le Président à signer toutes les pièces afférentes à la bonne exécution de ce dossier.

[illegible]

FICHE DE LOT

B02

Superficie :	1364 m ² (sous réserve du bornage définitif)
Zonage PLU :	2 AU z 1
Surface de plancher autorisée :	3 500 m ² SDP
Organisation générale des constructions :	- Voir le plan masse dans le cahier des prescriptions architecturales
Implantation :	<p>L'implantation des futurs bâtiments sera faite en respectant l'esprit du plan de composition et du plan de masse indicatif avec notamment</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le respect des alignements sur voirie - Le respect des mitoyennetés souhaitées en cohérence entre les différents lots <p>Dans le plan d'implantation ci-joint sont définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la « zone aedificandi » à l'intérieure de laquelle pourra se faire l'implantation des constructions (zone hachurée de croix) - le front bâti obligatoire (hachure) - les retraits autorisés en RDC (zone hachurée de pointillés bleu) - les accès au lot à privilégier (flèche pleines noir) - les accès véhicules à privilégier (flèches triangulaire) - la cote NGF du plafond maximum imposé des hauteurs - les hauteurs maximum par rapport à la rue
Hauteur :	<p>La hauteur maximale des constructions est portée à 10m et 3 niveaux. Le rapport entre la hauteur des constructions et la largeur de la rue est non réglementé. Le plafond maximum imposé des hauteurs est 63.00m NGF. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics et aux équipements d'intérêt public</p>

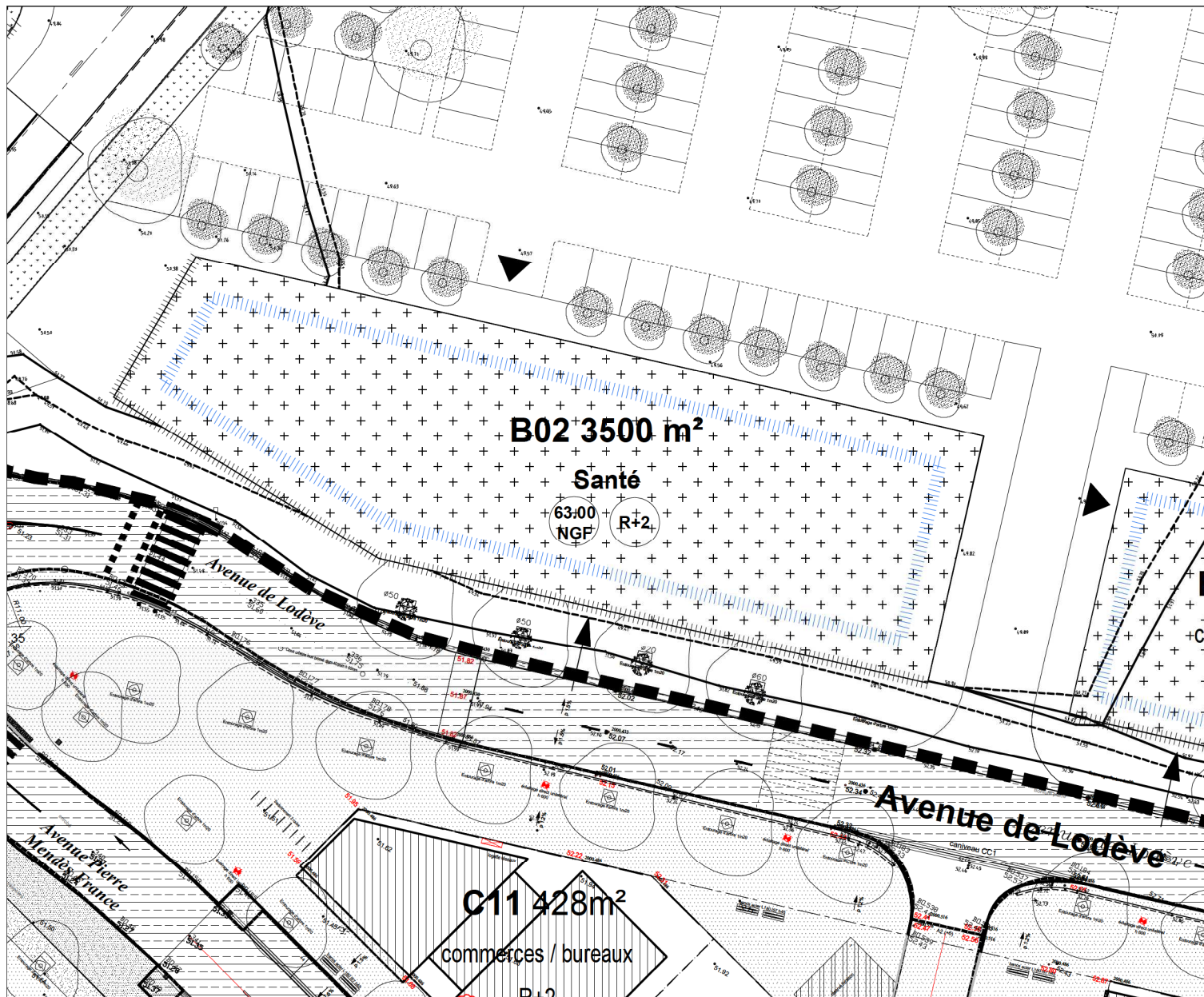
Implantation :	<p>Le secteur 2AUZ1 a vocation mixte, de commerces, de bureaux, de résidence hôtelière structuré autour d'un équipement public à vocation intercommunale.</p> <p>Règles particulières liées au secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions seront édifiées à l'alignement dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définies par le présent règlement. • 30% de la longueur maximum de la façade des constructions peut avoir un recul maximum de 3m par rapport à l'alignement. • Les constructions seront édifiées conformément aux retraits définis dans l'orientation d'aménagement de la zone (pièce 3.3 du dossier de P.L.U.). <p>Les façades des constructions peuvent être implantées jusqu'en limite séparative, dans la limite de l'emprise maximale des constructions définies par le présent règlement.</p> <p>Un retrait strictement égal à 2m par rapport à la limite séparative peut être opéré pour les façades nord-ouest et sud-est afin de ménager des circulations douces.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lors d'espaces libres aménagés sur les parcelles voisines (retrait de 2m), les façades des constructions devront respecter un retrait strictement égal à 2m vis-à-vis de ces espaces libres.
Volumétrie, façades et toitures :	<p>La volumétrie des constructions sera simple et l'articulation des volumes devra faire l'objet d'un soin particulier.</p> <p>Les édifices peuvent être constitués de plusieurs volumes aux formes géométriques simples articulées à un volume principal.</p> <p>Le dernier étage des édifices dont la hauteur est supérieure ou égal au R+2 pourra être traité en attique. Cet attique est une variation de la modénature et non un changement brutal du matériau de la façade.</p> <p>Aucune émergence technique ne sera visible en façade et / ou en toiture. Elles seront intégrées dans des volumes traités à l'échelle du bâtiment. Ces derniers devront en outre permettre un entretien aisé des édicules techniques.</p> <p>Tout lieu de stockage à l'air libre sera intégré au projet par un traitement paysager de l'espace.</p> <p>Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparité manifeste entre elles.</p> <p>Les grandes façades linéaires ne seront pas admises. Elles devront être segmentées afin de contribuer à l'expression d'une richesse spatiale.</p> <p>Des décalages d'ouvertures, des alternances de vides et de pleins suivant un rythme cohérent permettant d'apporter une variété dans l'expression architecturale contemporaine tout en assurant une unité d'ensemble sont à rechercher.</p> <p>Les toitures en pentes sont tolérées à condition que le relevé d'acrotère périphérique masque la pente de la toiture. Le relevé devra être au minimum aussi haut que le faîtage du toit.</p> <p>Les couvertures en tuiles canal ou similaires, et les toitures dont la pente est supérieure à 15% sont proscrites en RDC.</p>

Couleurs et matériaux :	<p>Les matériaux de sols extérieurs situés entre les bâtiments et les voiries devront être choisis dans une volonté d'harmonie avec les matériaux mis en œuvre sur les emprises publiques.</p> <p>Les matériaux exprimant un ouvrage contemporain sont prescrits. Les bardages en lames métalliques ou panneaux profilés sont prescrits. Les nervures devront être horizontales et non verticales. Sur les façades sud et ouest, les systèmes de brise-soleil, double-peau, volets coulissants et volets classiques, favorisant le confort thermique sont prescrits.</p> <p>Une unité de couleur entre les différentes façades sera recherchée. Trois teintes de base seront utilisées en façades : <ul style="list-style-type: none"> - Tout parement métallique sera de couleur gris. Les parements métalliques non gris sont tolérés s'ils ne dépassent pas 10% de la surface totale des façades (toiture non comprise) - Les enduits seront proscrits. - L'ensemble des serrureries extérieures seront de teintes RAL 7035 ou 7038 ou 9018. </p>
Stationnement :	<p>Le stationnement relatif aux besoins du projet ne sera pas exigé sur l'emprise du lot.</p> <p>Les places de stationnements seront réalisées hors lot et entretenues par l'aménageur conformément au dossier de réalisation de la Tranche 1 de la Z.A.C La Croix approuvé le 27 mai 2013 par la communauté de communes Vallée de l'Hérault.</p> <p>Le prix de cession comprend donc la participation pour réalisation et entretien des places de stationnement.</p> <p>Ainsi, le pétitionnaire est autorisé à intégrer dans l'assiette de son projet les places de stationnements réalisés dans le cadre de l'aménagement de la Z.A.C afin de répondre à la réglementation sur les places de stationnements décrites ci-dessous :</p> <p>Selon la nature et l'affectation des immeubles, le nombre de places de stationnement correspondra aux normes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constructions destinées aux bureaux : - 1 place pour 25 m² de SDP • Constructions destinées au commerce et à l'artisanat : - 1 place pour 2 emplois - 1 place pour de 50m² de SDP et 1 place supplémentaire par tranche de 60m² de SDP supplémentaire <p>Les dimensions à prendre en compte sont au minimum 5.00m pour la longueur et 2.50m pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3.30m pour un parking handicapé et à 2.00 s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.</p>
Action pour la réalisation	<p>Les épaisseurs de terre végétale minimum sont de 15cm pour les surfaces enherbées, 40cm pour les surfaces arbustives.</p> <p>Les aires de stationnement devront être plantées.</p> <p>Les espaces libres doivent être plantés d'1 arbre de haute tige pour 25m².</p> <p>Le traitement des espaces extérieurs devra figurer au plan de masse joint à la demande de permis de construire.</p>
Clôture :	<p>Les clôtures sont proscrites à l'exception pour les équipements publics ou à intérêt public.</p>

Affichage et enseignes :	<p>La hauteur maximale d'une enseigne disposée verticalement est fixée à 75cm</p> <p>Tout bâtiment à vocation commerciale, artisanal ou de bureau peut disposer d'une et d'une seule enseigne en drapeau par commerce, artisan ou bureau.</p> <p>Les enseignes en drapeau devront être strictement incluses dans un rectangle de 100cm de haut par 40cm de large. Celles-ci ne doivent pas être distantes de la façade de plus de 50 cm.</p> <p>Les enseignes en drapeau peuvent être implantées en saillie sur le domaine public.</p> <p>Toute enseigne commerciale verticale et / ou horizontale implantée dans le plan de la façade ne peut dépasser latéralement ou verticalement de la façade.</p> <p>Les enseignes situées en saillie sur l'emprise publique doivent être disposées au minimum 2m20 au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un espace piéton, et ne doivent rien entraver dans la circulation des personnes et des véhicules.</p> <p>Les enseignes situées en saillie sur l'emprise publique ne peuvent en aucun cas être implantées au-dessus d'une voie accessible aux engins motorisés.</p> <p>Les mats isolés supports d'enseignes commerciales sont proscrits.</p> <p>Les enseignes commerciales lumineuses sont proscrites.</p> <p>Tout bâtiment d'une hauteur supérieure à un niveau ne peut disposer que d'enseignes verticales ne pouvant excéder 75cm de large.</p> <p>L'ensemble des enseignes d'un bâtiment d'une hauteur supérieure à un niveau devront être incluses dans un et un seul rectangle d'une largeur de 75cm et d'une hauteur strictement égale à la façade. Les enseignes en drapeau ne sont pas concernées par le présent point.</p>
Réseaux :	<p>Eau potable : Service des eaux de la Vallée de l'Hérault – 04 97 57 36 26</p> <p>Eau usée : Service des eaux de la Vallée de l'Hérault – 04 97 57 36 26</p> <p>Eau brute : ASA du Canal de Gignac ; tél : 09 79 59 93 84</p> <p>Electricité : Gignac Energie ; tél : 04 67 57 52 30</p> <p>Téléphonie : France Télécom au 1016 ou autres fournisseurs</p> <p>Gaz naturel : GDF ou autres fournisseurs</p> <p>Fibre optique : Tous les fournisseurs de fibre optique</p>

ZAC LA CROIX - GIGNAC

FICHE DE LOT B02



LEGENDE

Front bâti obligatoire

Retrait autorisé

Emprise maximale des bâtiments

63.00 NGF Cote NGF du plafond maximum imposé des hauteurs

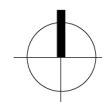
R+2 Hauteurs maximum par rapport à la rue

Accès bâtiment. Emplacement indicatif sur façade imposée

Accès secondaire au bâtiment. Emplacement indicatif

Accès véhicules. Emplacement indicatif sur façade imposée.

0 20



DOSSIER DE REALISATION

Tranche 1 « Aménagement du cœur de Z.A.C »

Z.A.C LA CROIX - GIGNAC



4. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

NOVEMBRE 2019

Contact :

Mathilde COTA, cheffe de mission Stratégie urbaine durable

Mathilde.cota@cc-vallee-herault.fr

04 67 67 16 74

SOMMAIRE

I	COUTS DE REALISATION DE LA TRANCHE I Z.A.C LA CROIX ECHELONNES DANS LE TEMPS :	3
2	RECETTES PREVISIONNELLES DE LA TRANCHE I Z.A.C LA CROIX ECHELONNEES DANS LE TEMPS :	4
3	DEFINITION DU PRIX DE CESSIION ET DU MONTANT DE LA PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS AUTONOMES :.....	5
ANNEXES		6

I COUTS DE REALISATION DE LA TRANCHE I Z.A.C LA CROIX ECHELONNES DANS LE TEMPS :

Dépenses	% du cout total HT	Montant total HT	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
I. TOTAL																		
Acquisitions	28,6%	4 122 690 €	143 267 €	819 472 €	313 293 €	726 635 €	64 427 €	0 €	1 211 141 €	792 046 €	52 410 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
- acquisitions foncières		3 922 602 €	139 094 €	795 604 €	304 168 €	705 471 €	62 550 €	0 €	1 175 865 €	739 850 €	21 039 €							
- frais notariés		117 678 €	4 173 €	23 868 €	9 125 €	21 164 €	1 877 €	0 €	35 276 €	22 196 €	1 371 €							
- Frais déménagement		60 000 €								30 000 €	30 000 €							
2. Etudes	4,4%	636 350 €	0 €	0 €	55 608 €	21 204 €	18 239 €	100 000 €	63 600 €	197 850 €	75 850 €	0 €	60 000 €	0 €	0 €	10 000 €	34 000 €	0 €
- Etudes préalables et pré opérationnelles		95 050 €		0 €	55 608 €	21 204 €	18 239 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
- MOE travaux viabilisation +extension T1 Pôle Santé		372 000 €						100 000 €	50 000 €	90 000 €	28 000 €		60 000 €			10 000 €	34 000 €	
- MOE constructions		145 000 €							5 000 €	100 000 €	40 000 €							
- Etude commercialisation Témah		8 600 €							8 600 €									
- Frais mission archi coordinateur		15 700 €								7 850 €	7 850 €							
3. Travaux d'aménagement	50,5%	7 293 548 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3 136 899 €	2 886 649 €	0 €	540 000 €	0 €	0 €	0 €	730 000 €	0 €
- VRD +extension T1 Pôle Santé		6 989 750 €								3 000 000 €	2 749 750 €		540 000 €				700 000 €	
-Imprévus (5% travx)		303 798 €								136 899 €	136 899 €						30 000 €	
4. Frais techniques	9,5%	1 376 264 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	114 954 €	423 030 €	796 780 €	5 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	36 500 €	0 €
- Frais CSPS		2 500 €							1 250 €	1 250 €								
- Démolition bâtiments existants		390 000 €							90 000 €	150 000 €	150 000 €							
- construction lot C7 et C26		800 000 €								200 000 €	600 000 €							
- Frais Géomètre		41 500 €							15 000 €	10 000 €	5 000 €	5 000 €					6 500 €	
- Frais annexes (commercialisation)		78 704 €							8 704 €	30 000 €	10 000 €						30 000 €	
- imprévus (5%)		63 560 €								31 780 €	31 780 €							
5. Frais financiers	6,9%	1 000 000 €	66 600 €	66 600 €	66 600 €	66 600 €	66 600 €	66 600 €	66 600 €	66 600 €	66 600 €	66 600 €	66 600 €	66 600 €	66 600 €	66 600 €	67 600 €	
TOTAL Tranche I "Cœur de ZAC"	100,0%	14 428 852 €	209 867 €	886 072 €	435 501 €	814 439 €	149 265 €	166 600 €	1 456 295 €	4 616 425 €	3 878 289 €	71 600 €	666 600 €	66 600 €	66 600 €	76 600 €	868 000 €	0 €

2 RECETTES PREVISIONNELLES DE LA TRANCHE I Z.A.C LA CROIX ECHELONNEES DANS LE TEMPS :

Recettes	% du cout total HT	Montant total HT	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
I. Vente	68,9%	9 743 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	360 000 €	3 654 000 €	3 054 100 €	959 200 €	154 000 €	154 000 €	154 000 €	1 253 700€	646 200€
vente foncier (27 363m²+2632m² B02partiel +276 m² réserve foncière B02 1 320m² B01+608m²B03 = 31923m²)		8 415 176 €								300 000 €	3 500 000 €	2 900 100 €	805 200€				599 700 €	530 200€
participation constructeur autonome (6 000m²)		1 754 000 €								60 000 €	154 000 €	154 000 €	154 000 €	154 000 €	154 000 €	154 000 €	654 000 €	116 000 €
2. Subvention	15,5%	2 238 345 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	317 345 €	400 000 €	582 000 €	350 000 €	370 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	219 000 €	0 €
-CG		1 349 345 €						317 345 €		382 000 €	350 000 €	300 000 €						
-1%paysage		70 000 €										70 000 €						
- FNADT/DETR/DSIL		819 000 €							400 000 €	200 000 €							219 000 €	
3. Autofinancement	15,6%	2 487 420 €	209 867 €	886 072 €	435 501 €	814 439 €	149 265 €	-150 745 €	1 056 295 €	3 674 425 €	-125 711 €	-3 352 500 €	-252 588€	-87 400 €	-87 400 €	-77 400 €	- 604 700 €	0 €
TOTAL Tranche I "Cœur de ZAC"	100,0%	14 428 852 €	209 867 €	886 072 €	435 501 €	814 439 €	149 265 €	166 600 €	1 456 295 €	4 616 425 €	3 878 289 €	71 600 €	666 600 €	66 600 €	66 600 €	76 600 €	868 000 €	0 €

Version des recettes prévisionnelles avec le Pôle Santé à 2 632 m² / 199 € + Réserve foncière 276 m²/275€

3 DEFINITION DU PRIX DE CESSION ET DU MONTANT DE LA PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS AUTONOMES :

Les travaux de viabilisation de la tranche I « Aménagement du cœur de Z.A.C », vont permettre la viabilisation de 35 lots pour une surface de plancher de 33 477 m²(cf. pièces programme des constructions). Toutefois, la communauté de communes ne maîtrise pas l'ensemble du foncier du périmètre de la tranche I, ainsi il reste 6 000m² de surface de plancher potentiellement mutables qui ne seront pas viabilisés par la communauté de communes.

C'est pourquoi, conformément à l'article L.311-4 du code de l'urbanisme, une participation aux coûts des équipements de la Tranche I de la Z.A.C sera exigible aux constructeurs autonomes sur ces 6 000m² de surface de plancher pour toute demande d'autorisation de construire.

Le détail du coût des équipements publics est le suivant :

Désignation des travaux	Montant total HT	Surface de plancher maximale autorisée	cout/m² de SDP max autorisée
Terrassement	522 489 €	33 360	16 €
Voirie/(hors revêtement béton)	1 707 795 €	33 360	51 €
Réseaux humides hors pluviales	731 919 €	33 360	22 €
Réseaux secs	1 229 691 €	33 360	37 €
Réseaux sec Gignac énergie	110 019 €	33 360	3 €
Revêtement béton et Mobilier urbain	794 366 €	33 360	24 €
Espace vert	280 911 €	33 360	8 €
Total travaux	5 377 190 €	33 360	161 €
5% Imprévus	244 578 €	33 360	7 €
TOTAL ESTIMATION TRAVAUX HORS EP	5 621 768 €	33 360	169 €
Réseaux d'eaux pluviales	615 865 €	36 860	17 €
5% Imprévus	29 220 €	36 860	1 €
Total EP	645 085 €		18 €
TOTAL COUT TRAVAUX			186 €

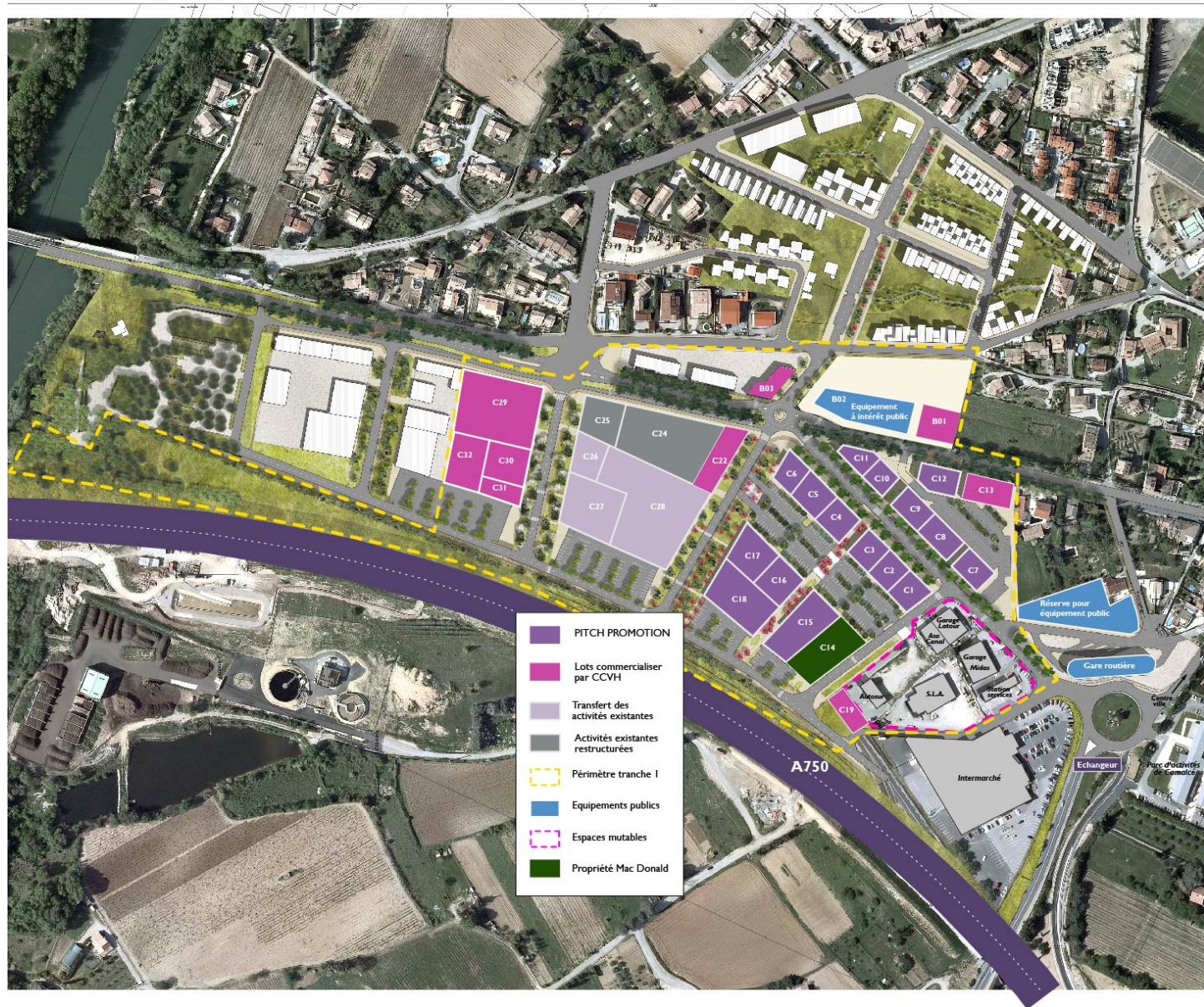
* L'emprise du réseau d'eaux pluviales est supérieure à l'emprise de la tranche I car il correspond à un bassin versant. Ainsi, il dessert un volume plus important 33 360m² de SDP au lieu de 36 860m² de SDP pour les autres réseaux.

En conséquence il est proposé d'appliquer :

- Un prix de vente de 275€ HT/m² de surface de plancher potentielle pour les lots vendus viabilisés par la communauté de communes.
- Une participation de 186€HT/m² de surface de plancher potentielle au coût des équipements de la zone pour les constructeurs autonomes. Cette participation sera exigible via la convention de participation (dont le modèle est annexé) à fournir au dépôt des permis de construire, conformément à l'article L.311-4 du code de l'urbanisme.

Les montants du prix de vente et de la participation seront actualisés en fonction l'indice national des travaux publics TP01, tel qu'il est établi par le Ministère de l'Economie et des Finances et publié au Bulletin Officiel de la concurrence.

ANNEXES



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 22 62 69

Évaluateur : Genevieve JEAN

Téléphone : 04 67 22 62 67

Courriel : genevieve.jean@dgfip.finances.gouv.fr

Lido 2019-114V1626

Montpellier, le 13/12/2019

Communauté de Communes Vallée de l'Hérault

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : TERRAIN POUR UN ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT PUBLIC

Adresse du bien : ZAC de la croix -Ancien chemin de Lodève - 34150 GIGNAC

VALEUR VÉNALE : 720 000€ avec marge de négociation de 10 %

1 – SERVICE CONSULTANT : COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

Affaire suivie par : Mathilde COTA

2 – Date de consultation

13/11/2019

Date de réception

02/12/2019

Date de visite

non visité

Date de constitution du dossier « en état »

13/12/2019

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

Vente de la parcelle AW 257 afin de construire un équipement public :

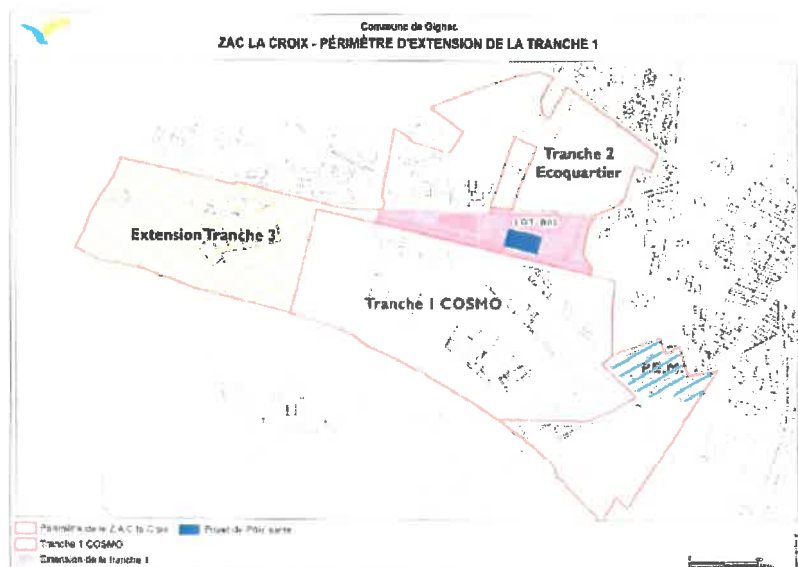
Réalisation du Pôle Santé dans le cadre d'une convention tripartite entre la Communauté de communes, Languedoc Mutualité et FDI Groupe.

Ce pôle permettra l'installation dans un même immeuble de plusieurs médecins spécialistes
Surface SDP « pôle santé-équipement public » prévue : 2 632 m²

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrale : Section AW 257, issue de la division de la parcelle AW 111
emprise foncière de 1364m²
correspondant au lot partiel B02 de la ZAC La Croix tranche 1





5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT (CCVH)

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

PLU de la commune: 2AUZ 1

secteur à vocation mixte de commerces et d'activités

Parcelle Viabilisée et aménagée

SDP maximale autorisée : 3500 m² sur le lot B02

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du bien estimée sur la base d'une surface de plancher de 2632m² est de l'ordre de 720 000€.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

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 directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation

L'Inspectrice Divisionnaire des Finances Publiques

Corinne SOUBEYRAN

