

EXTRAIT du PROCÈS-VERBAL des DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES Althen-des-Paluds – Bédarrides – Montoux – Perthes-les-Fontaines – Sorgues			
Nombre de délégués en exercice	47	Absents représentés :	8
Présents	35	Absents non représentés :	4
VOTANTS			43

Le Conseil de la Communauté de Communes « Les Sorgues du Comtat » s'est réuni en séance publique au siège des Sorgues du Comtat à Montoux, le 11 décembre 2017, après convocation légale reçue le 05 décembre 2017, sous la présidence de M. Christian GROS, Président de la Communauté de Communes « Les Sorgues du Comtat ».

Etaient présents :

Mme Ingrid APPRIOU, M. Henri BERNAL, M. Pascal BONNIN, M. Alain BRES, M. Didier CARLE, Mme Martine CASADEI, M. Gwenaël CLAUDON, M. Jean-Claude DANY, M. Dominique DESFOUR, Mme Evelyne ESPENON, Mme Maryline EYDOUX, Mme Sylviane FERRARO, M. Pierre GABERT, M. Stéphane GARCIA, Mme Annie GARNERO, M. Gérard GERENT, M. Jacques GRAU, M. Christian GROS, M. Mario HARELLE, M. Robert IGOULEN, Mme Françoise LAFAURE, M. Bernard LE MEUR, Mme Annie MILLET, Mme Laurence MONTERDE, Mme Nicole NEYRON, M. Claude PARENTI, Mme Mireille PEREZ, M. Michel PERRAND, M. Christian RIOU, Mme Emmanuelle ROCA, M. Serge SOLER, M. Michel TERRISSE, M. Christian TORT, Mme Maryse TORT, Mme Sylviane VERGIER.

Etaient Absents représentés :

M. Jean BERARD (pouvoir donné à Mme Maryse TORT), Mme Sandrine BRAUD (pouvoir donné à M Dominique DESFOUR), Mme Karine CANDALE (pouvoir donné à M. Pierre GABERT), Mme Patricia COURTIER (pouvoir donné à Mme Emmanuelle ROCA), M. Thierry LAGNEAU (pouvoir donné à M. Stéphane GARCIA), Mme Nadia MARTINEZ (pouvoir donné à Laurence MONTERDE), M. Michel MUS (pouvoir donné à M. Claude PARENTI), Mme Fabienne THOMAS (pouvoir donné à Mme Sylviane FERRARO).

Etaient Absents non représentés :

M. Rémy ARNAUD, M. Yannick LIBOUREL, M. Alain MILON, Mme Isabelle VINSTOCK

Il a été procédé conformément au Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil de la Communauté de Communes : **M Pierre GABERT** ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

ZAC du Quartier de Beaulieu – Signature d'une promesse de vente pour la réalisation d'un programme immobilier avec la Société La Provence Autrement

Monsieur Christian GROS, Président, rappelle à l'assemblée que conformément à la délibération n°12 en date du 8 Juillet 2015, la Communauté de Communes a signé une promesse de vente avec la société La Provence Autrement, le 23 Juillet 2015 pour le promettant et le 24 Juillet 2015 pour le bénéficiaire, pour la réalisation d'un programme immobilier dans le Quartier de Beaulieu. Ce programme prévoyait la construction de programmes d'habitat individuel et groupé, y compris de petits collectifs.

La réalisation d'un parking sur l'emprise foncière de l'îlot G1, en accompagnement du parc de loisirs Spirou, rend notamment caduque cette promesse de vente. Il s'agit donc de signer une

Acte Exécutoire

Loi N° 82.213 du 2 Mars 1982

Loi N° 82.623 du 22 juillet 1982

Envoyé le :

Affiché le : 15/12/2017

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE
COMMUNAUTE DE COMMUNES
LES SORGUES DU COMTAT

nouvelle promesse de vente avec la SAS La Provence Autrement, selon les conditions substantielles suivantes :

Cocontractant : Société par actions simplifiée « La Provence Autrement ». 40 quai des entreprises, 84 660 Maubec. Le bénéficiaire pourra se substituer toute personne morale de son choix sous conditions expresses :

1. que 20% minimum du capital de la société soit détenu par LE BENEFICIAIRE
2. que le BENEFICIAIRE reste tenu avec le substitué des obligations nées de la présente promesse de vente jusqu'à sa réitération par acte authentique ;
3. que l'acte de substitution soit notifié par lettre recommandée avec accusé de réception au promettant s'il n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter.

Programme de l'opération :

L'assiette foncière du programme est à prendre et à détacher des parcelles suivantes : Commune de MONTEUX – Section E – Lieudit La Sorguette – Numéros 110, 198, 199, 201, 1221, 1229, 1259 pour la partie constructible.

Le programme est mis en œuvre sur 7 îlots, dont la superficie respective figure dans le descriptif des tranches ci-après.

Pour l'ensemble des îlots, la cession est consentie en vue de la réalisation d'un programme immobilier constitué d'habitats individuels et d'habitats groupés, y compris petit collectifs.

La cession peut aussi permettre la vente de terrains à bâtir.

Les terrains et constructions doivent rester affectés à un usage d'habitation ou pour des activités libérales sauf accord express et préalable du vendeur.

Ce programme peut évoluer selon les besoins de la clientèle. Ces modifications du programme feront l'objet d'avenants.

Superficies des assiettes foncières du programme :

Les 7 îlots couvrent une superficie d'environ 41 993 m².

Une surface constructible de 35 000 m² de Surface de Plancher est attribuée au programme.

Montant de la transaction :

Le prix de vente de l'assiette bâtie du programme est fixé à 4 788 881,72 € H.T.

Durée de la promesse de vente :

La durée de la Promesse de Vente est consentie pour une durée totale de 7 années entières et se décompose en 7 levées d'option, correspondant chacune à la vente d'une tranche.

Le BENEFICIAIRE devra lever au minimum une option par an avant la date anniversaire de la signature de la promesse.

Conditions suspensives :

La promesse de vente est assortie des conditions suspensives suivantes :

- ✓ Obtention par le bénéficiaire des financements nécessaires à la réalisation des différentes tranches
- ✓ Le cas échéant, obtention par le bénéficiaire des agréments et financements de la part des acteurs du logement social.
- ✓ Obtention par le bénéficiaire des autorisations d'urbanisme purgées du recours des tiers.

Descriptif des tranches :

Les parcelles ci-dessus désignées sont réparties en 7 îlots, de la façon suivante (voir plan ci-annexé) :

ILOTS	SURFACE m ²	PRIX H.T.
E2/E3	Environ 21 745 m ²	2 479 799,80 €
E4	Environ 4 505 m ²	513 750,20 €
E6/E7	Environ 4 961 m ²	565 752,44 €
G2	Environ 3 194 m ²	364 243,76 €

Acte Exécutoire

Loi N° 82.213 du 2 Mars 1982

Loi N° 82.623 du 22 juillet 1982

Envoyé le :

Affiché le : 15/12/2017

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE
COMMUNAUTE DE COMMUNES
LES SORGUES DU COMTAT

G3 a	Environ 4 118 m ²	469 616,72 €
G3 b	Environ 2 754 m ²	312 066,16 €
G4	Environ 716 m ²	81 652,64 €
TOTAL	Environ 41 993 m²	4 788 881,72 €

Cahier des Charges de Cession de Terrain :

Il est identique à celui qui accompagne la Promesse de vente signée les 23 et 24 Juillet 2015 avec la SAS LPA, à l'exception de l'Annexe 3 « Cahier des Limites des Prestations Générales et Techniques Particulières », adaptée aux présentes.

Vu le Code civil,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération du Conseil communautaire n°12 du 8 juillet 2015 autorisant le Président à signer une promesse de vente avec la Société La Provence Autrement pour la réalisation d'un programme immobilier dans le Quartier de Beaulieu,

Vu la promesse de vente signée, le 23 juillet 2015 pour le promettant et le 24 juillet 2015 pour le bénéficiaire chez Maître VERBASCO, Notaire à Monteux,

Vu le cahier des charges et ses annexes,

Vu le plan ci-annexé,

Vu l'avis du Domaine du 6 Décembre 2017,

Vu l'avis favorable du Bureau communautaire du 4 Décembre 2017,

Le Conseil Communautaire, Monsieur Christian GROS, Président, entendu, et après en avoir délibéré à 39 voix pour et 4 abstentions (M. Gérard GERENT, M. Pascal BONNIN, M. Gwenaël CLAUDON et M. Robert IGOULEN) des membres présents et représentés :

APPROUVE les conditions de la promesse de vente avec la SAS LPA portant sur les îlots E2/3, E4, E6/E7, G2, G3a, G3b et G4.

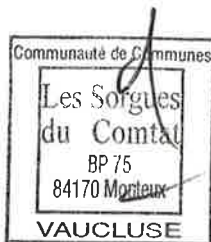
APPROUVE le Cahier des Charges de Cession de Terrain et ses annexes.

AUTORISE Monsieur le Président ou en son absence les Vice-Présidents de la Communauté de Communes à signer la promesse de vente pour la réalisation d'un programme immobilier, le Cahier des Charges de Cession de terrain, ses annexes et tous documents y afférents,

AUTORISE Monsieur le Président ou en son absence les Vice-Présidents de la Communauté de Communes à signer les actes authentiques de vente qui feront suite à la promesse de vente ainsi que toutes les pièces afférentes à cette transaction,

AUTORISE Monsieur le Président ou en son absence les Vice-Présidents de la Communauté de Communes à signer le dépôt du Cahier des Charges de Cession de Terrain,

PRECISE que les actes seront signés par devant Maître Karine VERBASCO, Notaire à Monteux.



Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an susdits.
 Et ont signé au registre les membres présents.
 Pour copie conforme.

Christian GROS

**Président de la Communauté de Communes
 Les Sorgues du Comtat**

Le Président,



Acte Exécutoire
 Loi N° 82.213 du 2 Mars 1982
 Loi N° 82.623 du 22 juillet 1982

Envoyé le : 15/12/2017
 Affiché le :



N° 7300-SD
(mars 2016)

2017
15 12 17

Le 6 décembre 2017

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE VAUGLUSE

Pôle d'évaluation domaniale

Adresse : Cité administrative, avenue du 7ème Génie

BP 31091

84097 AVIGNON CEDEX 9

courriel : ddfip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Alexia GRUSON-DAVID

Téléphone : 04 90 80 41 46

Courriel : alexia.gruson-david@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. LIDO : 2017-84080V0502-2

L'Administrateur Général des Finances Publiques

Directeur départemental des Finances Publiques

à

M. le Président de la Communauté de Communes

Les Sorgues du Comtat

340, bd de Paris – BP 75

84170 MONTEUX

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : ÎLOTS DE TERRAIN À BÂTIR

ADRESSE DU BIEN : ZAC DE BEAULIEU À MONTEUX

VALEUR VÉNALE : 108 €/m² HT

1 – SERVICE CONSULTANT : COMMUNAUTÉ DE COMMUNES « LES SORGUES DU COMTAT »

AFFAIRE SUIVIE PAR : Mme Eve BAGNOLI, Assistante Service Beaulieu

2 – Date de consultation : 27 novembre 2017
Date de réception : 28 novembre 2017
Date de visite : Néant
Date de constitution du dossier « en état » : 28 novembre 2017

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

Demande d'actualisation de l'estimation des îlots de terrain à bâtir E2/E3, E4, E6/E7, G2, G3a, G3b et G4 dépendant de la ZAC de Beaulieu dans le cadre d'un projet de cession par le consultant.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : E n^{os} 110, 198, 199, 201, 1221, 1229, 1259

Superficie : Emprise à détacher de 41.993 m²

Parcelles de bonne configuration et planimétrie, nues, équipées par la communauté de communes « Les Sorgues du Comtat », dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de Beaulieu, laquelle a réalisé toutes les voies primaires avec l'ensemble des réseaux (assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, eau, électricité, télécommunications, défense incendie, éclairage public).

La viabilisation complémentaire et la voirie secondaire doivent être assurées par l'acquéreur des îlots E2/E3, E4, E6/E7, G2, G3a, G3b et G4.

L'assiette foncière de ces îlots est destinée à la réalisation d'un programme comprenant de l'habitat individuel.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Communauté de communes « Les Sorgues du Comtat »

Origine de propriété : Ancienne

Occupation : Bien évalué libre d'occupation

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

PLU de la commune de MONTEUX

Zone 1AUy : C'est une zone spécifique à la ZAC du quartier de Beaulieu. Il s'agit d'un quartier destiné à l'accueil de fonctions multiples et complémentaires : habitat, activités économiques, commerces, bureaux, services et équipements publics et d'intérêt collectif, hébergements hôteliers, activités de loisirs, sportives et culturelles, aménagements paysagers.

Sont uniquement autorisés dans le secteur 1AUy les ouvrages publics tels que la voirie, les noues.....

Zone 1AUyb : Le secteur 1AUyb a une vocation mixte permettant d'accueillir des fonctions d'habitat, de bureaux, commerces, artisanat, services et équipements publics et d'intérêt collectif, hébergements hôteliers, activités sportives et de loisirs.

Réalisation de 30 % de logements sociaux répartis entre le secteur 1AUyb et 1AUyc.

Emprise au sol des constructions limitée à 60 %. Hauteur des constructions limitée à un R+3.

Surface de plancher maximale de 136.900 m² autorisée pour le secteur 1AUyb.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode d'évaluation par comparaison directe qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

La valeur vénale du bien est estimée à 4.535.000 € HT, sur la base d'une valeur unitaire de 108 €/m².

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 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.

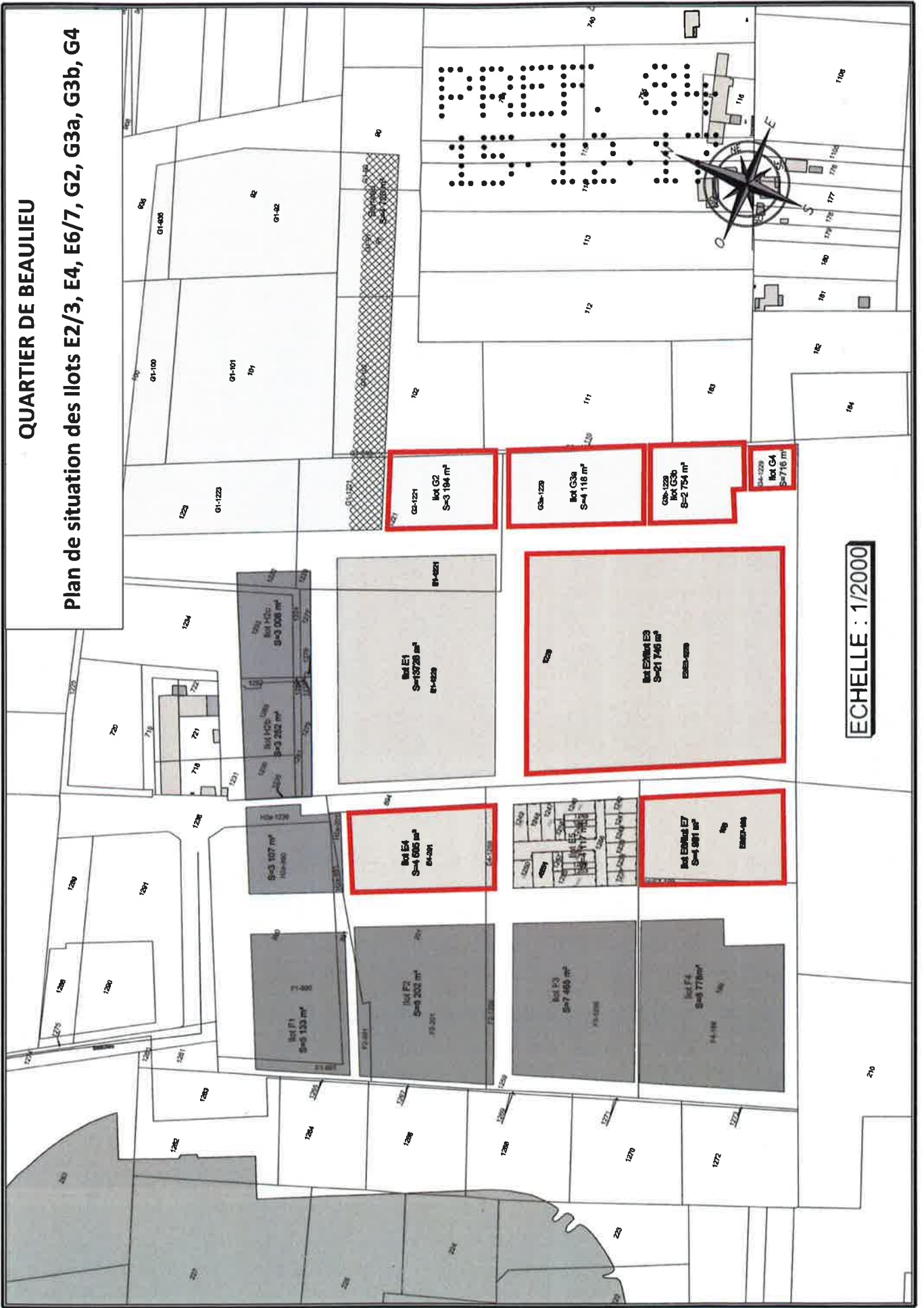
Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Le Directeur départemental des Finances publiques

Bertrand GAUTIER

QUARTIER DE BEAULIEU

Plan de situation des Ilots E2/3, E4, E6/7, G2, G3a, G3b, G4



ECHELLE : 1/2000