

EXTRAIT du PROCES-VERBAL des DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES Althen-des-Paluds – Bédarrides – Monteux – Pernès-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 Monteux, 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 CASADEÏ, 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 – Vente de l'îlot E1 à la Société La Provence
Autrement**

Monsieur Christian GROS, Président, expose à l'assemblée que la Société La Provence Autrement envisage d'acheter l'îlot E1.

Cette vente fait notamment suite à la délibération n°12 en date du 8 Juillet 2015 autorisant le Président à signer une promesse de vente avec cette société, 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.

Cette vente pourrait s'effectuer selon les conditions substantielles suivantes :

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

Acheteur : Société par actions simplifiée « La Provence Autrement ». 40 quai des entreprises, 84 660 Maubec avec possibilité de substitution à une société détenue à 20% minimum du capital par l'acquéreur

Surface foncière de l'ilot : 13 726 m² en plusieurs parcelles

Désignation : Immeuble non bâti, situé à Montoux (Vaucluse), ZAC du Quartier de Beaulieu, figurant au cadastre sous les références suivantes (avant document d'arpentage).

Nom parcelle	Adresse parcelle	Surface totale	Zonage PLU
80 E 1221	LA SORGUETTE	10 559	1AUyb
80 E 1229	LA SORGUETTE	53 219	1AUyb

Surface constructible accordée : 9 500 m² de Surface De Plancher

Prix de la transaction : La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de 114,04 € H.T./ m², soit un prix Hors Taxe de UN MILLION CINQ CENT SOIXANTE CINQ MILLE TROIS CENT TREIZE euros et QUATRE centimes (1 565 313,04 € H.T.), soit un prix TTC de UN MILLION HUIT CENT SOIXANTE DOUZE MILLE QUATRE VINGT DIX NEUF Euros et DIX SEPT centimes (1 872 099.17 €).

Cette somme se décompose comme suit :

- Le prix hors taxe, servant d'assiette à la taxe sur la valeur ajoutée,
Soit : 1 565 313.04 €
 - Et la taxe sur la valeur ajoutée, au taux de : 20,00 % sur la marge,
Soit : 306 786.13 €
- Total égal au prix principal
- Ci 1 872 099.17 €

Conditions de paiement du prix : le prix sera payé en deux versements :

- Le premier versement de 936 049.00 € sera effectué à la date de la signature de l'acte authentique
- Le deuxième versement, soit 936 050.17 € correspondant au solde du prix, sera payé sans intérêt en une seule fois dans les six mois de la constatation par acte authentique de la non réalisation de la condition résolutoire.

Clause pénale : en cas d'absence de paiement du prix, une somme correspondant à 10 % du prix TTC de la vente restera à la Communauté de communes après résolution de la vente.

Conditions résolutoires : La vente est soumise à la condition résolutoire de la défaillance au plus tard dans les deux ans de la signature de l'acte authentique de l'une ou l'autre des conditions suivantes :

1. L'obtention par l'acquéreur d'un ou plusieurs Permis de construire purgés de tous recours des tiers ou administratifs, pour la réalisation de programmes immobiliers comprenant, sur l'ensemble de l'ilot E1, des immeubles collectifs et groupements d'habitations de maisons en bandes. Ces permis de construire devront être conformes au règlement du PLU en vigueur régissant le secteur dans lequel est inclus l'ilot E1 de la ZAC de Beaulieu, et le maximum de surface de plancher qui est attribuée à l'ilot E1. L'acquéreur s'engage à déposer le ou les permis de construire pour les immeubles collectifs dès l'accord des organismes sociaux et le ou les autres permis de construire nécessaires avant le 31 janvier 2019, sous réserve de l'obtention des premiers.
2. La pré commercialisation à hauteur de 50% de l'ensemble de ces programmes, validée par des contrats de réservation avec accord de financement devenus

Acte Exécutoire
Loi N° 82.213 du 2 Mars 1982
Loi N° 82.623 du 22 juillet 1982
Envoyé le :
Affiché le : 15/11/2017

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE
COMMUNAUTE DE COMMUNES
LES SORGUES DU COMTAT

définitifs de la part des acquéreurs des logements mis en vente. L'acquéreur s'engage à faire toutes les diligences nécessaires à la commercialisation, notamment la mise en place d'un point de vente à l'emplacement prévu par l'aménageur, la pré-commercialisation au sein de son réseau, ainsi que de proposer ces ventes aux prix du marché.

3. L'obtention de financement de crédit-promoteur consenti par des organismes bancaires à l'acquéreur, pour la réalisation de ses opérations de promotion, à hauteur de 90% du cout total de l'opération de construction, y compris le foncier, et les garanties d'achèvement de ces programmes immobiliers. L'acquéreur s'engage à faire une demande de financement avant le 28 février 2019.
4. L'obtention du financement pour les logements destinés à être cédés à des bailleurs sociaux et vendus en état futur d'achèvement sous réserve de l'agrément délivré par l'Etat à ces bailleurs et obtention de leurs propres financements et de toutes les garanties d'emprunts auprès des collectivités. L'acquéreur s'engage à contacter les organismes potentiels avant le 30 juin 2018, à réaliser un pré-programme sur simple demande de l'un d'eux et de manière générale à être diligent dans les obligations qui sont les siennes tout au long de la procédure permettant la réalisation de l'opération.

La présente condition étant stipulée au bénéfice exclusif de L'ACQUEREUR, ce dernier pourra y renoncer à tout moment tant que la condition n'est pas accomplie, si bon lui semble. En cas de réalisation de la condition résolutoire, le VENDEUR disposera d'un délai de 6 mois pour restituer le prix de vente à l'ACQUEREUR.

Cahier des charges de cession de terrain : Il est similaire à celui annexé à la promesse de vente des 23 et 24 juillet 2015, à l'exception de l'article 4 « DELAIS », adapté à la présente vente.

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 de Cession de Terrains 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 substantielles du contrat ci-dessus exposées,

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

Acte Exécutoire

Loi N° 82.213 du 2 Mars 1982

Loi N° 82.623 du 22 juillet 1982

Envoyé le :

Affiché le : 25/12/2017

**DEPARTEMENT DE VAUCLUSE
COMMUNAUTE DE COMMUNES
LES SORGUES DU COMTAT**

AUTORISE Monsieur le Président ou en son absence les Vice-Présidents de la Communauté de Communes à signer l'acte de vente de l'Ilot E1, 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 le dépôt de pièces du Cahier des Charges de Cession de Terrain,

AUTORISE Monsieur le Président ou en son absence les Vice-Présidents de la Communauté de Communes à constater éventuellement la réalisation ou non de la condition résolutoire,

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



Ainsi fait et délibéré les 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 :
Affiché le : 15/12/2017



N° 7300-SD
(mars 2016)

15 12 17

Le 6 décembre 2017

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE VAUCLUSE
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 : 2017-84080V0502-1

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 : ÎLOT DE TERRAIN À BÂTIR « E1 »

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 de l'îlot de terrain à bâtir E1 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° 1221p et E n° 1229p
Superficie : 13.726 m²


**MINISTÈRE DE L'ACTION
ET DES COMPTES PUBLICS**

Parcelles de bonne configuration et planifiées, situées, 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 de l'îlot E1.

L'assiette foncière de cet îlot est destinée à la réalisation d'un programme mixte comprenant de l'habitat individuel et collectif.

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 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 1.482.000 € 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.

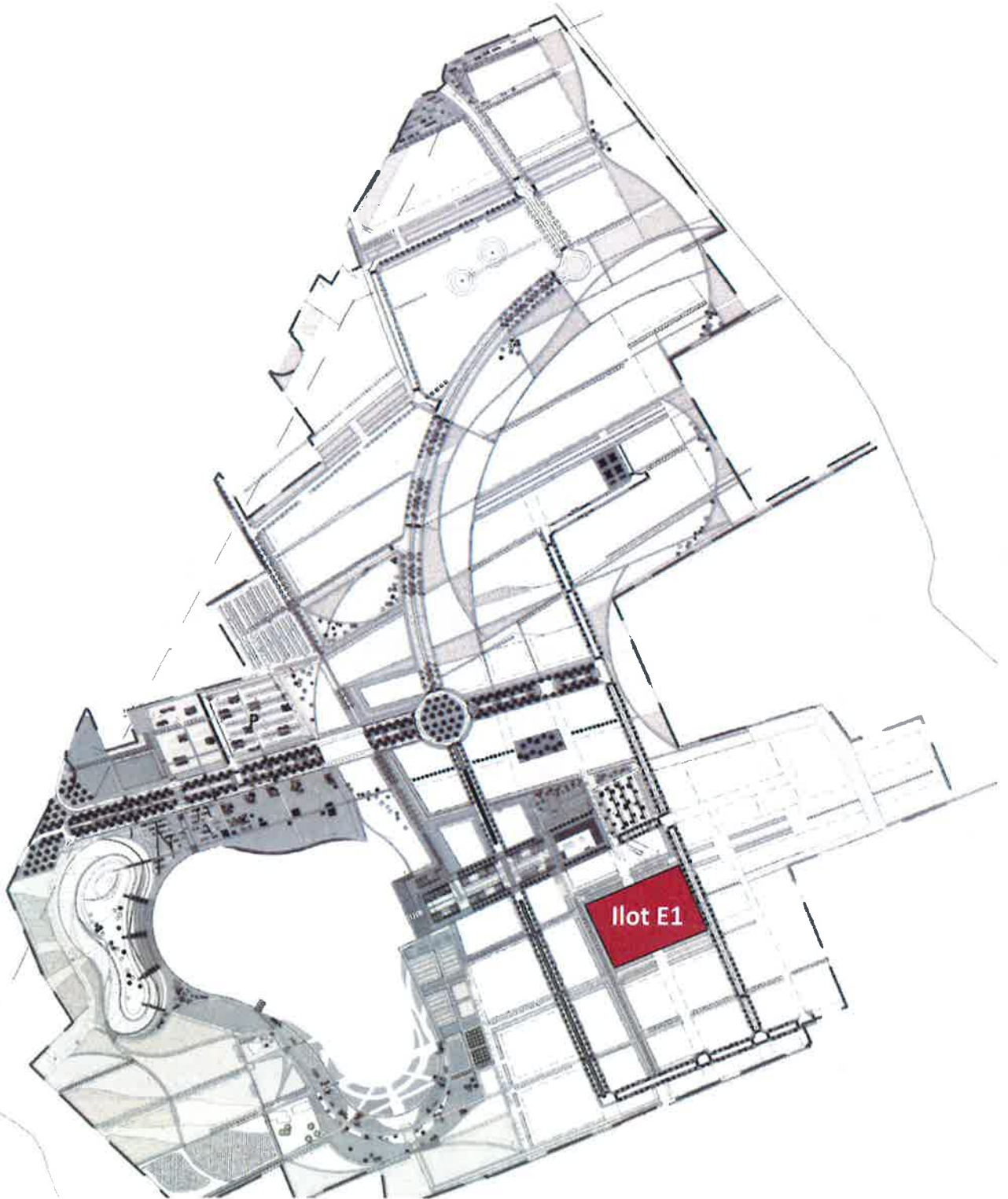
Le Directeur départemental des Finances publiques

Bertrand GAUTIER

QUARTIER DE BEAULIEU

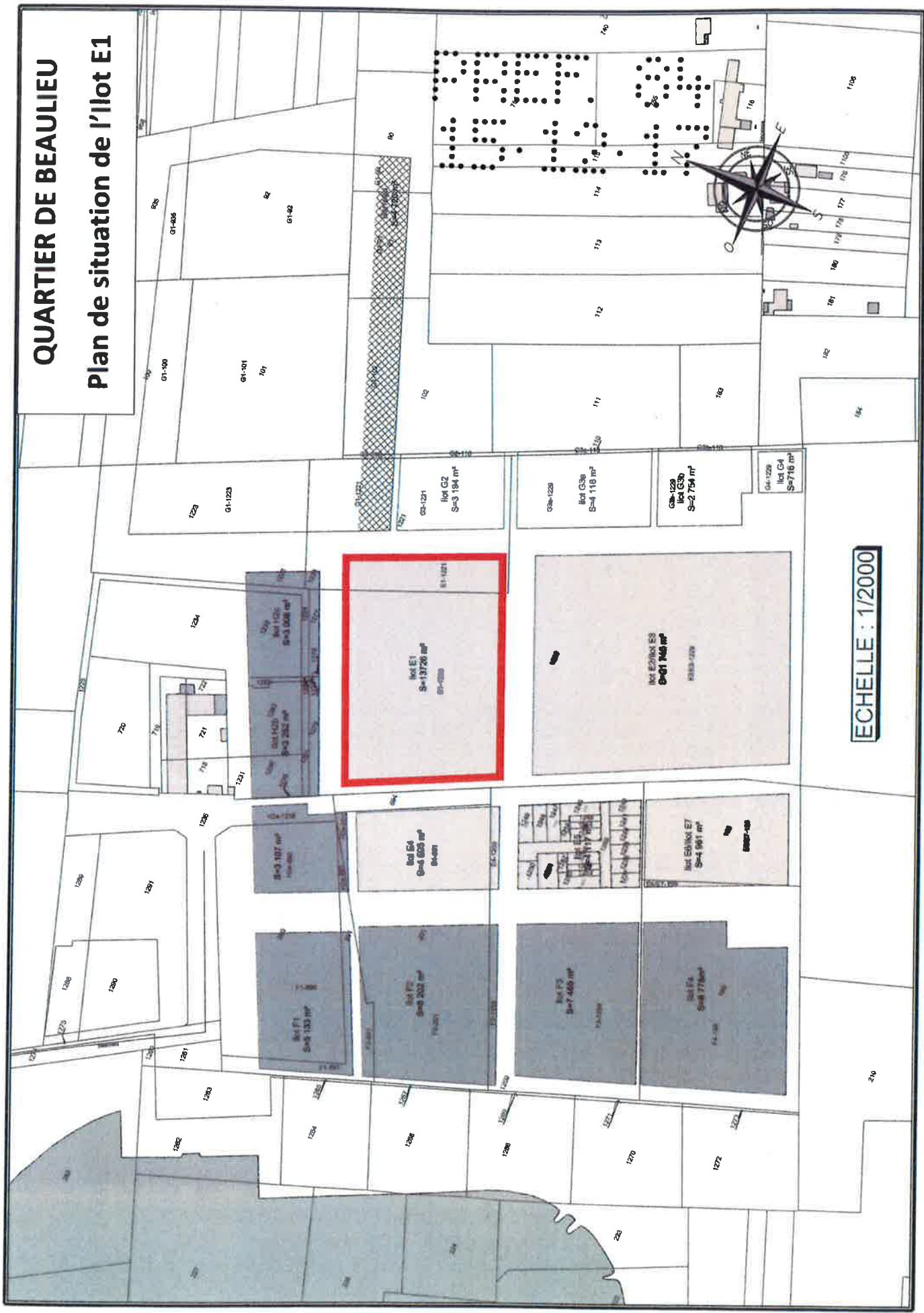
Plan de situation de l'ilot E1

15 17 04



QUARTIER DE BEAULIEU

Plan de situation de l'îlot E1



ECHELLE : 1/2000