

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS
SÉANCE DU 15 OCTOBRE 2013 À 18 HEURES 30

PUBLIE LE

18 OCT 2013

N° 4 - 146 / 2013 : ZAC ECO²RIEUMAS - ACCORD AMIABLE SCI PRO EQUIT

L'An Deux Mille Treize, le 15 octobre 2013

Le conseil de la communauté d'agglomération de l'Albigeois s'est réuni en mairie d'Albi le mardi 15 octobre 2013 à 18 heures 30 en séance publique, sur convocation de monsieur Philippe BONNECARRÈRE, président de la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

Présidait la séance : monsieur Philippe BONNECARRÈRE

Secrétaire : madame Christine DEVOISINS

Membres présents :

Membres titulaires : Mesdames, Messieurs, Philippe BONNECARRÈRE, Christine DEVOISINS, Jean-Michel BOUAT, Alain ALABERT, Monique HUBERT, Geneviève PARMENTIER, Michèle BARRAU-SARTRES, Louis BARRET, Stephen JACKSON, Michel FOURNIALS, Pierre DOAT, Paul JUAREZ, Sarah LAURENS, Thierry GINESTET, Robert GAUTHIER, Dominique SANCHEZ, Christian CHAMAYOU, Claude JULIEN, Claude COSTES, Gérard POUJADE, Anne-Marie ROSÉ, Thierry DUFOUR, Jacques LASSERRE, Maryse BERTRAND, Robert BOUDES, Michel DELPOUX, Serge NEAU, Jean-Philippe ROQUES.

Membres suppléants votants : Mesdames, Messieurs, Gisèle DEDIEU, Daniel GAUDEFROY, Jean ESQUERRE, Marie-Louise AT, Marie-France DE TRUCHIS, Alain LONG, Max CHAIZE, Thierry MALLÉ.

Membres suppléants présents non votants : Messieurs, Jean-Marie COUDERC, Gérard FABRE, Jean-Michel DOUREL, Jean MAURIÈS.

Membres excusés :

Membres titulaires : Mesdames, Messieurs, Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, Patrick GARNIER, Marie-Pierre GRANIER, Naïma MARENGO, Dominique BILLET, Jean-Claude De LAPANOUSE, William NION, Thierry ASTOULS, Bruno LADOUCKETTE, Philippe HEIM, Michel TRÉBOSC, Viviane COMBES.

Membres suppléants : Mesdames, Messieurs, Michel FRANQUES, Françoise LARROQUE, Christelle GUILLAUMOT, Laurence PUJOL, Pierre-Yves LAMBOLEZ, Frédéric ESQUEVIN, Bernard GILABERT, Claude DEUTSCHMEYER, Michel ALBARÈDE, Françoise LESCURE, Pascal LAMESLE, Marie-Claude DURAND, Alain GRIMAL, Michel ANDRAL, Robert PAGGI, Francine ALARY, Noël RAMON, Jean-Charles BALARDY, Anne ROUMÉGAS-PORCHE, Benoît DÉLÉRIS, Jean-Charles BORGOMANO, Monique MILHAU, David KOWALCZYK, Blandine THUEL, Marc DE GUALY, Dominique BALOUP, Eliane CARLES, Emmanuelle VIEILLEDENT.

Présents (titulaires, suppléants votants et suppléants non votants) : 40

Votants (titulaires, suppléants votants) : 36

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU MARDI 15 OCTOBRE 2013**N° 4 – 146 / 2013 : ZAC ECO²RIEUMAS – ACCORD AMIABLE SCI PRO EQUIT**

Pilote : Développement économique, enseignement supérieur et recherche

Autres services concernés par le présent rapport : Direction générale des services
Affaires générales, juridiques et marchés publics
Finances et Budget

Monsieur Rober GAUTHIER, Rapporteur,

Dans le cadre des travaux d'aménagement de la phase 1 de la ZAC Eco²Rieumas, des négociations ont été menées avec la SCI Pro Equit en vue de l'acquisition du terrain appartenant à cette dernière et qui abrite un centre équestre géré par les écuries du sagittaire. La parcelle concernée est référencée n°ZL 109 et couvre une surface de 20 000 m².

Les négociations se sont tenues avec leur avocat M^o Plazoles Sonia et un accord amiable a pu intervenir sur la base de l'évaluation faite par le service des domaines et de la prise en compte des éléments comptables pour la réinstallation de l'exploitant.

Le montant de l'indemnité de dépossession pour le propriétaire (la SCI Pro Equit) est de 217 100 € conforme à l'évaluation des domaines tant pour le bâti que le non bâti), 22 710 € au titre de l'indemnité de réemploi et 48 750 € pour la carrière et les équipements qui ont été réalisés.

En ce qui concerne les écuries du Sagittaire, il s'agit d'une activité spécifique qui est considérée comme activité agricole. L'indemnité pour sa réinstallation a été basée sur la moyenne de la marge brute telle que notée dans les documents comptables ainsi que le coût du déménagement de l'exploitation. Le montant total s'élève à 140 331 €.

Avec cet accord, nous pourrons faire intervenir l'INRAP pour finaliser le diagnostic archéologique et nous serons en mesure de pouvoir répondre à des sollicitations de porteurs de projets qui nous ont fait la demande pour s'installer sur cette zone.

C'est pourquoi, je vous propose :

- D'approuver l'accord amiable passé avec le propriétaire (SCI Pro Equit) pour l'acquisition de la parcelle ZL 109 pour une surface de 20 000 m²,
- D'approuver l'accord amiable passé avec les écuries du sagittaire pour sa réinstallation afin qu'il puisse continuer son activité,
- De confier la rédaction du traité d'adhésion à Maître Dumons Jean Bernard notaire à Albi,
- D'autoriser le président à signer cet accord amiable ainsi que tout acte afférent à cette opération.

Le Conseil de Communauté Agglomération de l'Albigeois

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'expropriation,

Vu le code rural et de la pêche maritime,

Vu l'estimation des domaines en date du 20 mars 2012,

VU l'avis favorable du bureau communautaire du 17 septembre 2013,

CONSIDERANT l'intérêt pour le développement économique de la communauté d'agglomération de l'Albigeois de l'aménagement de la ZAC « Eco² Rieumas » afin de pouvoir répondre aux attentes des entreprises locales et régionales,

ENTENDU LE PRÉSENT EXPOSÉ,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ,

APPROUVE l'accord amiable passé avec le propriétaire pour l'expropriation de la parcelle ZL 109 pour une surface de 20 000 m².

FIXE le montant de l'indemnité de dépossession à 288 560 €

APPROUVE l'accord amiable passé avec la SCI « les écuries du sagittaire » pour sa réinstallation afin qu'il puisse continuer son activité.

FIXE l'indemnité due à la société « les écuries du Sagittaire » à la somme de 140 341 € pour son déménagement et sa réinstallation.

CONFIE la rédaction du traité d'adhésion à Maître Dumons Jean Bernard notaire à ALBI

PRÉCISE que les crédits nécessaires seront inscrits au budget annexe « ZAC Eco² Rieumas ».

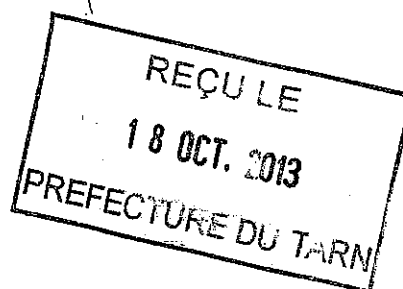
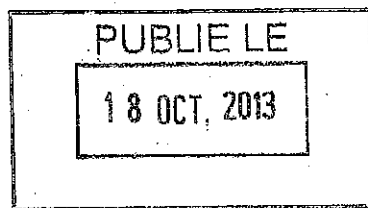
AUTORISE monsieur le président à procéder à la signature de ces accords amiables ainsi que de tout acte y afférent et à accomplir toutes les formalités nécessaires pour cette opération.

Pour extrait conforme,
Fait le 15 octobre 2013,

Le Président,



Philippe BONNECARRÈRE



PUBLIE LE

18 OCT. 2013



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE des FINANCES PUBLIQUES du TARN
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DES DOMAINES
209 RUE DU ROC
81014 ALBI CEDEX 9
TÉLÉPHONE : 05 63 49 58 00
MÉL. dfip81@dgfip.finances.gouv.fr

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS	
n° d'enregistrement : 2012-06121	
23 MARS 2012	COURRIER ARRIVÉ LE : 27 MAR. 2012
Suivi : ECO	
Information :	DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Communauté d'Agglomération de l'Albigeois
Service Développement économique
- M. CONDE
Parc François Mitterrand
81 160 SAINT JUERY

Evaluation n° 2012-156-V0037 ACQUISITION

Pour nous joindre :
Service du Domaine
Enquêtrice : Mlle BARROIS Mélanie
Téléphone : 05 63 49 66 31 ou 66 34
Courriel : melanie.barrois@dgfip.finances.gouv.fr

AVIS DU DOMAINE

(Valeur Vénale)
(Code du Domaine de l'Etat, art R4 ou décret n° 86-455 du 14 mars 1986)
Loi n°2001-1168 du 11 décembre 2001

1. Service consultant :

Communauté d'Agglomération de l'Albigeois

2. Date de la consultation :

Courrier du 19 janvier 2012 reçu le 23 janvier 2012

3. Opération soumise au contrôle (objet et but) :

Estimation d'un immeuble dans le cadre d'un projet d'acquisition

4. Propriétaire présumé :

Société PRO EQUIT

5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Commune de Marssac sur Tarn

Parcellaire	Adresse	Superficie
ZL 109	Lavergne Sud	20 000m ²

La parcelle ZL 109 a une forme triangulaire. Sa façade Sud – Est longe la voirie sur 225 mètres. Son relief est plat. Elle sert de terrain d'assise à un centre équestre.

REÇU LE
18 OCT. 2013
PREFECTURE DU TARN

Depuis 2004, un bâtiment de 260m² est édifié à proximité de la voirie. Les murs sont en parpaings, la charpente est métallique ; la toiture est en tuiles canalites. Il abrite 8 boxes, deux espaces de pansage, un local de rangement avec sanitaires (carrelé), une sellerie (carrelée) et une pièce de vie. Cette dernière bénéficie d'une arrivée d'eau, d'une installation électrique mais est dépourvue de chauffage. Elle est correctement isolée. Le sol est recouvert de carrelage. Les ouvertures sont pourvues en double vitrage ; les menuiseries et les volets sont en bois. La partie abritant les boxes est peu isolée, son ouverture principale est une porte coulissante.

Le reste du terrain est réparti entre deux carrières (l'une de 30m x 60m ; l'autre de 20m x 15m environ), des paddocks et un terrain en friche à usage de cross.

6. Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S.- Servitudes - Etat du sous-sol - Eléments particuliers de plus-value et de moins-value - Voies et réseaux divers :

PLU modifié et approuvé le 9 mars 2010, zone AUX0 et NL

7. Origine de propriété : Vente du 28 août 2001 enregistrée à la Conservation des Hypothèques d'Albi au volume 2001P n°6769.

8. Situation locative : Evaluation immeuble libre

9. DETERMINATION DE L'INDEMNITE DE DEPOSSESSION :

Indemnité principale relative à l'ensemble immobilier dont les références sont citées en partie « description sommaire » :

Indemnités dues au propriétaire :

Indemnité principale :

Pour les terrains en zone AUX0 (environ 95% soit 19 000m²) :

19 000m² x 6,50€ = 123 500€

Pour les terrains en zone NL (environ 1 000m²) :

1 000m² x 0,60€ = 600€

Pour le bâti : 93 000€

Soit une indemnité principale totale de 217 100€

Indemnités accessoires (indemnité de emploi) :

5 000€ x 20% = 1 000€

10 000€ x 15% = 1 500€

202 100€ x 10% = 20 210€

Soit une indemnité accessoire de 22 710€



Autres indemnités accessoires :

Indemnités pour les carrières : 25 000€

Indemnités de clôtures : 11 000€

Indemnités pour travaux de canalisation d'eau (alimentation des prés) : 12 750€

Total de l'indemnité de dépossession : 288 560 €

Sous réserve d'éventuelles indemnisations complémentaires de frais et préjudices divers.

Indemnités dues au locataire par le propriétaire :

Indemnité pour recherche de nouveaux locaux : 5 400€

Indemnité pour trouble commercial : 14 103€

Sous réserve d'éventuelles indemnisations complémentaires de frais et préjudices divers.

10. Réalisation d'accords amiables : /

11. Observations particulières :

Il n'est pas tenu compte de l'éventuelle présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation de France Domaine est nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an 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.

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.

En outre, il vous appartient d'en informer le propriétaire concerné.

A Albi, le 20 mars 2012

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par
délégation,

L'Inspecteur divisionnaire,

Alain NICOLAS