Envoyé en préfecture le 10/05/2017
Reçu en préfecture le 10/05/2017
Affiché le 10/05/2017
ID : 083-248300493-20170427-C_2017_076-DE

Département du Var
Arrondissement de Draguignan

C_2017_076

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DRACÉNOISE

EXTRAIT DES REGISTRES DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION

SÉANCE DU JEUDI 27 AVRIL 2017

L'an deux mille dix sept, le vingt sept avril à dix-huit heures, le Conseil d'agglomération, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en séance publique, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Olivier AUDIBERT-TROIN, Président.

Direction Générale des Services
Gestion des Assemblées
Aménagement Economique et Urbain

Nombre de Membres		
Afférents au Conseil Communautaire	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
66	66	59

Objet de la délibération:
Callas - Acquisition foncière VEFA - Maison de service

PRÉSENTS :
Olivier AUDIBERT-TROIN, Claude PIANETTI, Claude ALEMAGNA, Alain PARLANTI, Bernard CHILINI, Valérie MARCY, Gérald PIERRUGUES, Gilbert GALLIANO, Hugues MARTIN, Daniel MARIA, Fabien MATRAS, Nicole FANELLI, Richard STRAMBIO, Georges ROUVIER, Serge BALDECCHI, Yves BACQUET, Christophe CARRIERE, Jean-Noël PERRIMOND, André GAYMARD, Jacques GÉRARD, Claude MARIN, Franck AMBROSINO, Anne-Marie AMOROSO, Jutta AUGUIN, Alain BOUCHER, Gilbert BOUZEREAU, Alain CAYMARIS, Stéphan CERET, Christine CHALOT-FOURNET, Bernard CHARDES, Caroline COLLOMBAT, Brigitte DUBOUIS, Francine FIORINI, Sylvie FRANCIN, Nathalie GONZALES, Malika GUELLATI, Françoise LEGRAIEN, Grégory LOEW, Fabrice MAGAUD, André MENET, Jacques MICHEL, Jean-Pierre MOMBAZET, Christine NICCOLETTI, Régis ROUX, Thierry RUDNIK, Jean-Daniel SANTONI, Alain VIGIER

REPRÉSENTÉ(S) :
Jacques LECOINTE pouvoir à Alain CAYMARIS, Sophie DUFOUR pouvoir à Nicole FANELLI, Anne-Marie COLOMBANI pouvoir à Jean-Daniel SANTONI, Marie-Christine GUIOL pouvoir à Olivier AUDIBERT-TROIN, Alain HAINAUT pouvoir à Richard STRAMBIO, Mathilde KOUJI-DECOURT pouvoir à Alain VIGIER, Yves LE POULAIN pouvoir à Valérie MARCY, Florence LEROUX pouvoir à Brigitte DUBOUIS, Sandrine MARY-BOUZEREAU pouvoir à Gilbert BOUZEREAU, Michèle PELASSY pouvoir à Régis ROUX, Thierry PESCE pouvoir à Claude PIANETTI, Christine PREMOSELLI pouvoir à Sylvie FRANCIN

ABSENT(S) :
Liliane BOYER, Raymond GRAS, Frédéric MARCEL, Laure REIG, Sylvain SENES, David SONNEVILLE, Valéria VECCHIO

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Monsieur Fabien MATRAS

RAPPORTEUR : Monsieur Hugues MARTIN

Envoyé en préfecture le 10/05/2017
Reçu en préfecture le 10/05/2017
Affiché le 10/05/2017
ID : 083-248300493-20170427-C_2017_076-DE

Dans le cadre de sa compétence construction aménagement et entretien des équipements culturels et sportifs, la Communauté d'Agglomération Dracénoise va acquérir dans un ensemble immobilier, en cours de construction, deux lots du volume 2 (n°201 et n°203) d'une contenance de 32 m² chacun, soit une superficie totale de 64 m².

Cette acquisition va permettre de créer un espace mutualisé comprenant notamment une médiathèque, une école de musique et un point d'information tourisme.

Située à l'entrée du village et à proximité du cœur de ville, l'opération immobilière projetée a pour objet d'aménager :

- en rez-de-chaussée : une maison de services qui pourront être à la fois publics et privés, comprenant notamment des activités médicales, paramédicales, une crèche, des commerces.
- aux étages R+1 à R+2 : des logements.

Ce programme immobilier dénommé « Les Résidences de Callas » est situé sur une partie des parcelles cadastrées section AC n°281, pour 13 m² et AC n°282, pour 1 987 m² soit une contenance totale de 2 000 m², situé en zone 1NA au POS.
Il est propriété de la société GEPROMO.

L'acquisition projetée sera passée en la forme d'une vente future en l'état d'achèvement (VEFA) par application des articles 1601-3 et suivants du code civil.

Maître MAGIS, notaire à Trans-en-Provence, a été désigné par le promoteur pour rédiger le contrat de VEFA et les actes afférents à l'acquisition desdits lots par la Communauté d'Agglomération Dracénoise.

Conformément aux dispositions de l'article L1311-9 du code général des collectivités territoriales, la Communauté d'Agglomération Dracénoise a saisi France Domaine, en vue d'obtenir l'évaluation de cette acquisition.
Dans son avis (n°2016-028V1236 en date du 24 juin 2016), France Domaine a évalué la présente acquisition à 1 900,16 € HT/m² soit 145 932,29 € TTC.

Cette évaluation ne tient pas compte du montant du coût des prestations supplémentaires qui ont été demandées au promoteur et notamment :

- un renforcement acoustique, rendu nécessaire par la présence de logement aux étages supérieurs, et d'activités médicales dans locaux situés au rez-de-chaussée,
- la mise en place d'un faux-plafond adapté,
- des stores occultants,
- des rideaux métalliques extérieurs pour sécuriser l'entrée de la médiathèque,
- des menuiseries coupe-feu,
- la mise en place d'un système de climatisation,
- la mise en place d'un système électronique de pilotage du chauffage.

De surcroît, la présence d'une crèche dans un secteur classé en zone de sismicité 3 induit un renforcement des fondations de l'ensemble du bâtiment, élément qui entraîne une augmentation importante du coût de la construction, dont France Domaines n'avait pas connaissance.

En conclusion, vu le prix au m² évalué par France Domaine, vu les prestations complémentaires demandées, le prix au m² de l'acquisition des lots n°201 et n°203 est donc porté à 2 425 € :HT/m², soit pour les deux lots environ 155 200 € HT (186 240 € TTC).

Envoyé en préfecture le 10/05/2017
Reçu en préfecture le 10/05/2017
Affiché le 10/05/2017
ID : 083-248300493-20170427-C_2017_076-DE

Comme dans toute VEFA, le paiement du prix est échelonné comme suit :

- 35% à l'achèvement des fondations, soit environ 65 184 € TTC,
- 35% à la mise hors d'eau, soit environ 65 184 € TTC,
- 25% à l'achèvement de l'immeuble, soit environ 46 560 € TTC,
- 5% à la livraison, soit environ 9 312 € TTC *in fine*.

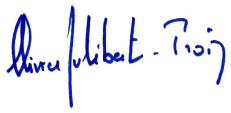
La livraison est programmée à début 2018.

En conséquence et au vu l'avis favorable de la commission Urbanisme et droits des sols réunie le 4 avril 2017, il est proposé au Conseil d'agglomération de bien vouloir :

- autoriser Monsieur le Président, ou toute personne déléguée, à signer le contrat de vente en l'état futur d'achèvement pour l'acquisition des lots n°201 et 203 du programme immobilier « Les Résidences de Callas » situé sur les parcelles nouvellement cadastrées section AC n°281 et n°282, ainsi que tout document afférent à cette acquisition,
- dire que cette VEFA sera conclue pour un montant total de 186 240 € TTC (*cent quatre-vingt-six mille deux cent quarante euros*), hors frais d'acte et de publication,
- dire que l'acte sera passé en la forme notariée. Maître MAGIS, notaire à Trans-en-Provence a été désigné à cet effet. L'ensemble des frais afférents à la rédaction et à la publication de l'acte sont à la charge de la Communauté d'Agglomération Dracénoise,
- de solliciter toutes les subventions les plus hautes,
- dire que les crédits sont prévus au Budget 2017 chapitre 21 - Article 21318 .

Le Conseil d'agglomération, après en avoir délibéré A L'UNANIMITE, décide d'adopter cette délibération.

Signé par : Olivier Audibert-Troin
Date : 10/05/2017
Qualité : Président de la CAD - Député du Var



Conformément au Code de Justice Administrative un délai de deux mois est ouvert à partir de la notification ou de la publication de la présente délibération pour contester celle-ci devant la juridiction administrative territorialement compétente. Dans ce même délai, la présente délibération peut être contestée devant l'autorité dont elle émane par l'exercice d'un recours gracieux. Ce recours suspend le délai de recours contentieux jusqu'à la réponse de ladite autorité ; le silence gardé pendant plus de deux mois valant rejet.