

DEPARTEMENT
DE L'HERAULT

REPUBLIQUE FRANÇAISE

ARRONDISSEMENT
DE BEZIERS

COMMUNE
DE
VIAS

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération n° 2025-07-31-3e

L'An DEUX MILLE VINGT CINQ et le 31 JUILLET

Le Conseil Municipal s'est réuni en séance ordinaire sous la Présidence de Maître Jordan DARTIER, Maire.

Présents :

Mmes et MM. Jordan DARTIER, Bernard SAUCEROTTE, Sandrine MAZARS, Claude DAULIACH, Pascale GENIEIS-TORAL, Jacques BOLINCHES, Nicole LEFFRAY-VINCENTS, Muriel PRADES, Pierre ROS, Chantal MESLARD, Elie SOTOMAYOR, Gilbert GIMBERNAT, Maryse OLIVÉ, Marie SANCHEZ-RUIZ, Carole MAUREL, Jean-Philippe COMPAN, Sylvie MACEL, Nadine CABANEL, Roger GUERIN, Pascal VIVIANI, Olivier CABASSUT (arrivée à 18H40), Sandrine MORONI, Elisabeth CERNEAU.

Procurations :

*Jean-Luc PRADES donne procuration à Muriel PRADES,
Isabelle E SILVA PENDRELICO donne procuration à Sandrine MAZARS,
Carl COIGNARD donne procuration à Carole MAUREL,
Lucien BABAU-RODRIGUEZ donne procuration à Bernard SAUCEROTTE,
Jean-Luc LENOIR donne procuration à Pascal VIVIANI,
Yvon MARTIN donne procuration à Elisabeth CERNEAU.*

Objet : Contrat de réservation – Acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) d'un local d'activités ZAC Fontlongue pour la création d'un pôle médical

La Société par Actions Simplifiée (SAS) MAÏA, représentée par Monsieur ARIKAN Juneyt, a obtenu le 5 novembre 2024 l'autorisation de construire un ensemble immobilier mixte composé de 3 bâtiments à usage d'habitation comprenant 88 logements avec 105 places de stationnement et d'un local d'activités, avec 78 places de stationnement, situé rues Henri Vittumi et Joséphine Baker dans la ZAC Fontlongue, sur les parcelles cadastrées section CY n° 478 et 381.

Le local d'activités d'une surface utile arrondie à 1 275 m² comprend 3 lots en rez-de-chaussée de 82.59 m², 311.48 m², 44.66 m² et de 4 lots au 1^{er} étage de 312.36 m², 276.04 m², 146.07 m² et 101.62 m².

Par sa localisation et sa configuration, cet espace présente un intérêt pour regrouper en un seul lieu les professionnels de santé, les médecins, le laboratoire, les dentistes, les kinésithérapeutes, les infirmières et des auxiliaires médicaux et ainsi constituer un pôle médical facilement accessible et doté de places de stationnement.

Les conditions d'occupation des locaux ainsi créés seront déterminées ultérieurement, une

délibération spécifique viendra les préciser.

Le coût de cette acquisition a été négocié à 2 868 750€ HT soit un montant toutes taxes comprises de 3 442 500 €.

Le prix HT se décompose ainsi :

- Charge foncière : 359 160.37 €
- Travaux de VRD : 208 195.45 €
- Travaux de construction : 2 053 465.60 €
- Honoraires techniques : 244 145.61 €
- Marge : 3 782.97 €

Pour financer cette acquisition, la commune sollicite un emprunt auprès de la Banque des Territoires - Groupe Caisse des Dépôts – dont la spécificité est d'accompagner les collectivités dans la réalisation de projets d'intérêt général. Les financements proposés sont adaptés aux projets financés (différés d'amortissement avec démarrage des remboursements à la perception des 1ers loyers).

Le calendrier prévisionnel d'appels de fonds relatif au paiement de la présente acquisition en VEFA est défini comme suit :

- 5% à la signature de l'acte de vente, remise de la déclaration d'ouverture de chantier et attestation de démarrage de travaux,
- 30% à l'achèvement des fondations,
- 30% à l'achèvement du plancher haut du rez-de-chaussée,
- 30% à l'achèvement des sols,
- Et 5% à la livraison.

Le pôle domanial de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) a été saisi et a validé, par lettre valant avis du domaine le 10 juillet 2025 un prix négocié à 2 875 750 € HT, conforme aux prix de cessions constatés sur le secteur pour des programmes de locaux d'activités à prestations équivalentes.

Il est ici précisé que l'acquéreur prendra à sa charge l'ensemble des frais notariés liés à cette opération.

CECI EXPOSE, LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU les articles L1601-1 et L1601-3 du Code civil,

VU les articles L261-1 et suivants, R261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation,

VU l'arrêté en date du 5 novembre 2024 accordant le permis de construire n° PC34332 24K0018,

VU l'avis du pôle domanial de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) en date 10 juillet 2025,

CONSIDERANT la proposition de la Société par Actions Simplifiée (SAS) MAÏA représentée par Monsieur Juneyt ARIKAN, dont le siège social est situé 85 avenue Georges Frêche à CASTELNAU -LE- LEZ, de céder à la commune de Vias un local d'activités livré selon les prestations définies dans la notice descriptive ci-annexée, d'une surface utile de 1 274m² dans ensemble immobilier sis rues Vuttimi et Joséphine Baker pour un montant de 2 868 750€ HT, soit 3 442 500TTC,

DELIBERE

Et par vote à mains levées, à la majorité (23 Pour / 6 Abstentions),

- **APPROUVE** l'acquisition d'un local d'activités d'une surface utile arrondie à 1 275m² dans un ensemble immobilier situé rues Henri Vuttimi et Joséphine Baker à la SAS MAÏA, représentée par Monsieur Juneyt ARIKAN, domiciliée 85 avenue Georges Frêche à CASTELNAU le Lez, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement pour un montant de 2 868 750€ HT et 3 442 500TTC, en vue d'y créer un pôle médical regroupant les professionnels de santé,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer le contrat de réservation ci-annexé, et l'acte authentique à intervenir,
- **IMPUTE** la dépense au budget de la commune.

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an susdits.

Le Secrétaire de Séance



**Maître Jordan DARTIER
Maire de VIAS**



Le Maire,

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
Informe que la présente peut faire l'objet d'un recours
pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier
dans un délai de deux mois à compter du présent affichage.
Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique
« Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Transmis au représentant de l'Etat le : 07/08/2025
Publié le : 07/08/2025