

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES ALBERES, DE LA CÔTE VERMEILLE ET DE L'ILLIBERIS ◆ Siège : 3 Impasse de Charlemagne 66700 ARGELES-SUR-MER	EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS N° DL2025-0162 Séance du Conseil : 18 JUILLET 2025
ZAE PORTE DES ALBÈRES, COMMUNE D'ARGELÈS-SUR-MER : PROMESSE DE VENTE ENTRE LE GROUPE PUJADE ET LA CC ACVI CONCERNANT DEUX LOTS À VOCATION COMMERCIALE SUR LA ZONE D'ACTIVITÉS	

L'an deux mille vingt-cinq, le vendredi 18 juillet à 18 heures 30, les conseillers communautaires de la Communauté de Communes des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illobérès se sont réunis, sur la convocation qui leur a été adressée le 11 juillet 2025 à la Salle Polyvalente Intercommunale située Espace de la Prade – Rue Saint Antoine à Saint-Genis-des-Fontaines (66740), sous la Présidence de Monsieur Antoine PARRA, Président.

Étaient présents :

Antoine PARRA, Antoine CASANOVAS, Isabelle MORESCHI, Philippe RIUS, Lydie FOURC, Jacques VILANOVE, Maria CABRERA, Georges GUARDIA, Patrice AYBAR, Jean-Michel SOLE, Anne MAURAN, Christian GRAU, Guy LLOBET, Annie LAMARQUE, Jean-Marie LEFEVRE, Christian NAUTE, Laëtitia COPPEE, Huguette PONS, Hervé VIGNERY, Raymond PLA, Marie-Pierre SADOURNY GOMEZ, Bruno GALAN, Françoise DARCHE, Grégory MARTY, Yves BLIN, Marie-Thérèse IMBARD, Gilbert CRITELLI, Nathalie REGOND PLANAS, Didier CHOPLIN, Yves PORTEIX, Yvette PERIOT, Sylvie VILA.

Étaient représentés :

Julie SANZ donne procuration à Jean-Marie LEFEVRE, Guy VINOT donne procuration à Jean-Michel SOLE, Patricia HECQUET donne procuration à Grégory MARTY, José BELTRA donne procuration à Yves BLIN, Samuel MOLI donne procuration à Marie-Thérèse IMBARD, Francis BERTHELIER donne procuration à Nathalie REGOND PLANAS, Frédérique MARESCASSIER donne procuration à Yves PORTEIX, Christian NIFOSI donne procuration à Sylvie VILA.

Étaient absents/excusés :

Guy ESCLOPE, Marie-Clémentine HERRE, Marie ARIZA, Fabrice WATTIER, Marcel DESCOSY.

Nombre de membres en exercice : 45

Nombre de membres présents : 32

Nombre de suffrages exprimés : 40

Nombre de procurations : 8

Secrétaire de Séance :

Nathalie REGOND PLANAS

Monsieur le Président expose :

Accusé de réception en préfecture
066-200043602-20250718-DL2025-0162-DE
Date de télétransmission : 19/08/2025
Date de réception préfecture : 19/08/2025

Dans le cadre de sa politique de développement économique et de valorisation de son foncier, la Communauté de communes est propriétaire de 21 399 m² de foncier économique sur le périmètre de la ZAE Porte des Albères à Argelès-sur-Mer. Un permis d'aménager a été déposé le 28 novembre 2024 pour permettre la création de deux lots privatifs de terrains destinés à la construction d'immeubles individuels à usage commercial : un lot A d'une surface de 11 064 m² et un lot B d'une surface de 7 255 m².

Monsieur David PUJADE, Dirigeant du GROUPE PUJADE, a formulé dès le 2 mai 2022 son intérêt pour se positionner sur ce projet. Sa dernière demande en date du 17 juin 2025 porte sur l'intégralité des deux lots en vue de l'implantation d'un projet d'ensemble commercial.

Le projet présenté se veut qualitatif et s'inscrit dans la stratégie de développement économique portée par la Communauté de communes ; il est de nature à favoriser la complémentarité des activités avec l'existant, et il contribue avant tout à l'attractivité du territoire. L'investissement privé significatif permet la valorisation du patrimoine foncier public.

Se basant sur l'estimation du pôle d'évaluations domaniales de Perpignan en date du 27 juin 2024, la vente des deux lots d'une superficie totale de 18 319 m² est proposée au prix de 2 528 022-€, TVA sur marge comprise. Cette offre de cession propose des terrains au prix de 138-€/m², soit 6,75% inférieur à l'estimation des Domaines jointe en annexe.

L'offre globale du futur acquéreur sur une superficie de 18 319 m² et les contreparties indirectes (création d'emplois, retombées fiscales, revitalisation économique...) de cette implantation justifient l'offre de prix proposée. Ainsi au regard de l'intérêt général manifeste de l'opération, de l'implication du porteur de projet et des garanties apportées à la collectivité, les conditions de vente se justifient.

Après échanges entre la CC ACVI et le futur acquéreur, un projet de promesse de vente (annexé) précise les modalités de cessions aux conditions principales suivantes :

- Identité du bénéficiaire de la promesse de vente : GROUPE PUJADE,
- Description des biens concernés :
 - Lot A d'une superficie de 11 064 m²,
 - Lot B d'une superficie de 7 255 m².
- Durée de validité de la promesse : 31 octobre 2028,
- Prix de vente total des lots : 2 528 022-€, ce prix s'entend taxe sur la valeur sur la marge comprise. Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge au taux de 20 % s'élève à 205 408.06-€,
- Clause résolutoire : la vente d'un lot sera résolue, si bon semble au vendeur, en cas de survenance d'un des événements suivants :
 - Non construction dans le délai de cinq ans (5) à compter du jour de la signature de l'acte authentique sur le terrain ;
 - Vente par l'acquéreur de la parcelle acquise, construite ou non construite dans le délai de cinq ans (5) à compter du jour de la signature de l'acte authentique.
- Conditions suspensives au profit du prometteur et du bénéficiaire dont l'obtention des autorisations administratives nécessaires au projet ainsi que l'obtention d'un financement,
- La faculté de substitution pour le bénéficiaire.

Au vu de ce qui précède, il est proposé au Conseil communautaire de se prononcer sur :

- La cession des deux lots à usage commercial sur la ZAE Porte des Albères à Argelès-sur-Mer au GROUPE PUJADE,
- L'autorisation donnée au Président de signer la promesse de vente annexée selon les conditions exposées ci-dessus,
- L'autorisation donnée au Président de signer tous les documents afférents à cette opération.

Sur proposition de son Président et après en avoir préalablement délibéré, le Conseil communautaire, à l'unanimité des membres présents et représentés,

Approuve la cession au GROUPE PUJADE de deux lots à usage commercial sur la ZAE Porte des Albères, située à Argelès-sur-Mer, d'une contenance totale de 18 319 m², pour un montant net de 2 528 022-€ (deux millions cinq-cent-vingt-huit mille vingt-deux euros),

Autorise le Président à signer la promesse de vente ainsi que toutes pièces relatives à la bonne exécution de ce dossier,

Dit qu'ampliation de la présente délibération sera transmise à l'étude notariale NOTAVIA - Marie-Pierre RIBES-LEON, Hervé PHILIPPE, Xavier DOAT, Laure COURTY & Emilie CARBO VIDAL située 17 Route de Collioure à Argelès-sur-Mer (66700).

Résultat du vote :

Pour : 40

Contre : 0

Abstention : 0

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Fait à Argelès-sur-Mer, le 21/07/2025

Pour extrait certifié conforme et exécutoire, du fait de sa publication et sa transmission en Préfecture
Le Président de la Communauté de Communes

Antoine PARRA

La délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle elle est devenue exécutoire.