

**République Française**  
**Département de l'Hérault**  
**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT**

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 25 septembre 2023**  
~~~~~

**PARC D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (PAE) "LESTREILLES" À ANIANE**  
**COMMERCIALISATION D'UNE PARTIE DE LA PARCELLE AY 334**  
**POUR LA RÉALISATION DE L'ATELIER AUZIER**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 25 septembre 2023 à 18h00 en Salle du Conseil communautaire, sous la présidence de Monsieur Jean-François SOTO, Président de la communauté de communes. La convocation a été adressée le 14 septembre 2023.

Étaient présents ou représentés

M. Yves GUIRAUD, Mme Monique GIBERT, M. Jean-François SOTO, Mme Nicole MORERE, M. Pierre AMALOU, M. Olivier SERVEL, Mme Christine DEBEAUCE, Mme Josette CUTANDA, M. Jean-Pierre PUGENS, Mme Véronique NEIL, M. Robert SIEGEL, M. Pascal DELIEUZE, M. David CABLAT, M. Jean-Pierre GABAUDAN, M. Yannick VERNIERES, Mme Chantal DUMAS, M. Henry MARTINEZ, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Daniel JAUDON, Mme Marie-Françoise NACHEZ, M. José MARTINEZ, M. Jean-Marc ISURE, Mme Martine LABEUR, M. Marcel CHRISTOL, M. Jean-Claude CROS, M. Christian VILOING, Mme Valérie BOUYSSOU, M. Claude CARCELLER, Mme Béatrice FERNANDO, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, Mme Martine BONNET, M. Jean-Luc DARMANIN, Mme Florence QUINONERO - M. Christelle AVIAT suppléant de M. Xavier PEYRAUD, M. Pascal THEVENIAUD suppléant de M. Gregory BRO, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND.

Procurations

M. Philippe SALASC à Mme Nicole MORERE, M. Ronny PONCE à M. David CABLAT, M. Anthony GARCIA à Mme Valérie BOUYSSOU, Mme Jocelyne KUZNIAK à M. Pascal DELIEUZE, Mme Roxane MARC à M. Yannick VERNIERES, Mme Christine SANCHEZ à M. Henry MARTINEZ, M. Nicolas ROUSSARD à M. Jean-Claude CROS, Mme Marie-Hélène SANCHEZ à M. Olivier SERVEL, M. Philippe LASSALVY à M. Marcel CHRISTOL, M. Bernard GOUZIN à M. Christian VILOING, M. Thibaut BARRAL à Mme Josette CUTANDA.

Absents

M. Laurent ILLUMINATI.

Quorum : 25 Secrétaire de séance : <i>Monsieur Daniel JAUDON</i>	Présents : 36	Votants : 47	Pour : 47 Contre : 0 Abstention : 0 Ne prend pas part : 0
---	---------------	--------------	--

*Agissant conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-1 et suivants et L 5211-6 alinéa 1.*

*Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.*

*VU les dispositions des articles du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L5214-1 ;*

*VU le code général des collectivités territoriales et notamment son article L5211-37 alinéa 2 ;*

*VU le code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L3221-1, L3211 14 ;*

*VU l'arrêté préfectoral n°2021-1-439 du 03 mai 2021 fixant les derniers statuts en vigueur de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault et en particulier sa compétence obligatoire en matière de développement économique ;*

*VU l'arrêt du 30 mai 2013 de la Cour d'appel de Marseille annulant la délibération du 13 septembre 2004 par laquelle le Conseil communautaire a voté la création de la ZAC à Aniane entraînant ainsi l'annulation de la délibération du 19 mars 2007 par laquelle le Conseil communautaire avait voté la commercialisation de terrains viabilisés au prix de 85€ HT/m<sup>2</sup> ;*

*VU le rétablissement de l'application du droit commun sur le périmètre de l'ancienne zone d'aménagement concerté et notamment la fiscalité d'aménagement ;*

*VU la délibération du Conseil municipal de la commune d'Aniane en date du 21 septembre 2011 instituant sur l'ensemble du territoire communal la taxe d'aménagement au taux de 5% ;*

*VU l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du 3 janvier 2023 ;*

*VU l'avis favorable émis par les membres de la Commission développement économique consultés par écrit du 10 au 31 juillet 2023 ;*

**CONSIDERANT** le développement économique de l'entreprise artisanale Auzier, active dans les secteurs de la fabrication et du commerce de couteaux,

**CONSIDERANT** la demande de Monsieur Benjamin Auzier, Président de la SASU Auzier, pour implanter ses ateliers de fabrication et son espace de vente sur une partie de la parcelle AY334, en cours de division, du parc d'activités économiques des Treilles à Aniane et d'une surface d'environ 1 560 m<sup>2</sup>,

**CONSIDERANT** la nécessité pour la Communauté de communes Vallée de l'Hérault d'acquérir une partie mitoyenne de la parcelle AY256, afin de rendre accessible le terrain pour lequel Monsieur Benjamin Auzier candidate,

CONSIDERANT que la mise en accessibilité de la parcelle AY334, au moyen de l'acquisition foncière susmentionnée par la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, fera l'objet d'une clause suspensive à prévoir à la promesse unilatérale de vente,

**Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

Le quorum étant atteint

**DÉCIDE**

**à l'unanimité des suffrages exprimés,**

- d'autoriser la commercialisation au profit de Monsieur Benjamin Auzier d'une partie de la parcelle AY334 situé sur le parc d'activités économiques « Les Treilles » à Aniane, d'une superficie d'environ 1 560 m<sup>2</sup>, au prix de 80 € HT/m<sup>2</sup>, soit un montant total prévisionnel de 124 800 € HT, sous réserve d'acquisition par la Communauté de communes Vallée de l'Hérault de la fraction de l'AY256 nécessaire à l'accessibilité de la parcelle AY334,
- d'autoriser Monsieur le Président à signer l'ensemble des documents relatifs à cette vente et à accomplir toutes les formalités utiles y afférentes.

Transmission au Représentant de l'État N° 3279

Publication le 26/09/2023

Notification le

**DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE**

Gignac, le 26/09/2023

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20230925-13813-DE-1-1

Auteur de l'acte : Jean-François SOTO, Président de la  
Communauté de communes Vallée de l'Hérault

Le Président de la communauté de communes

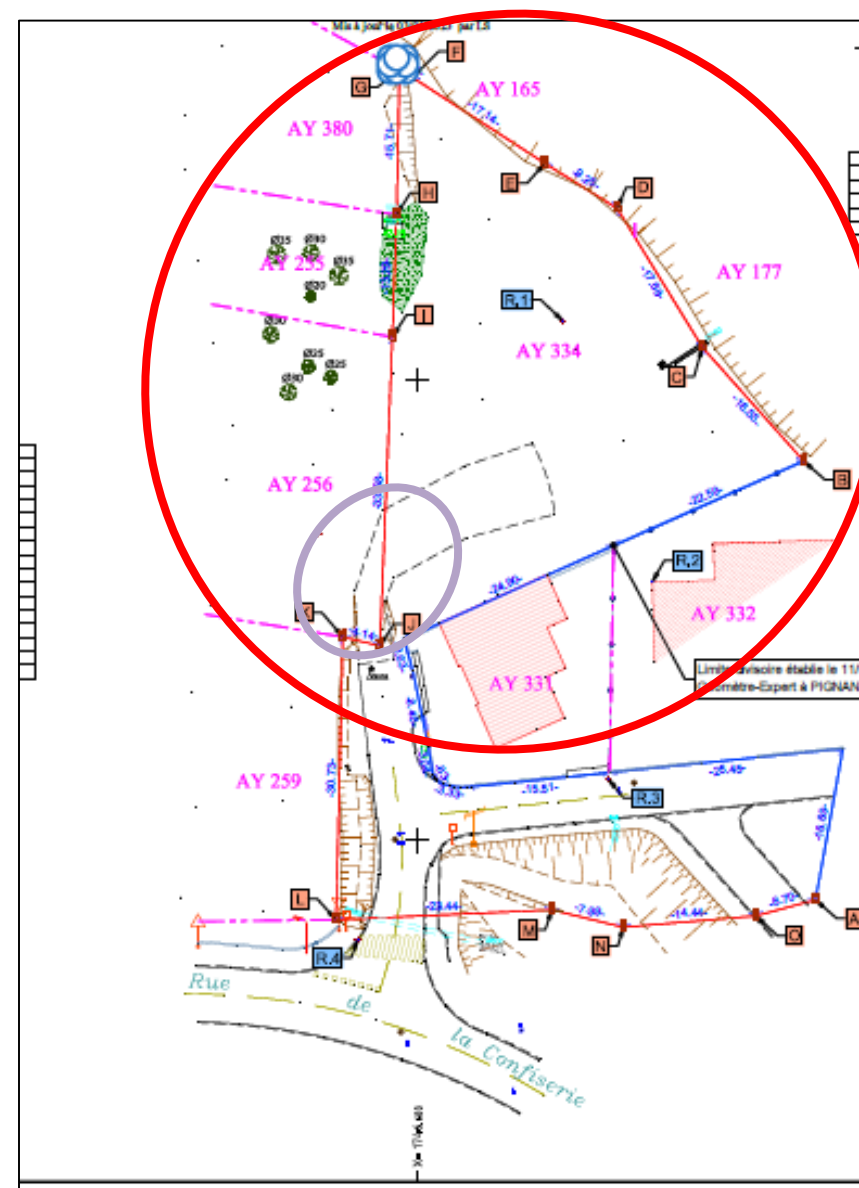
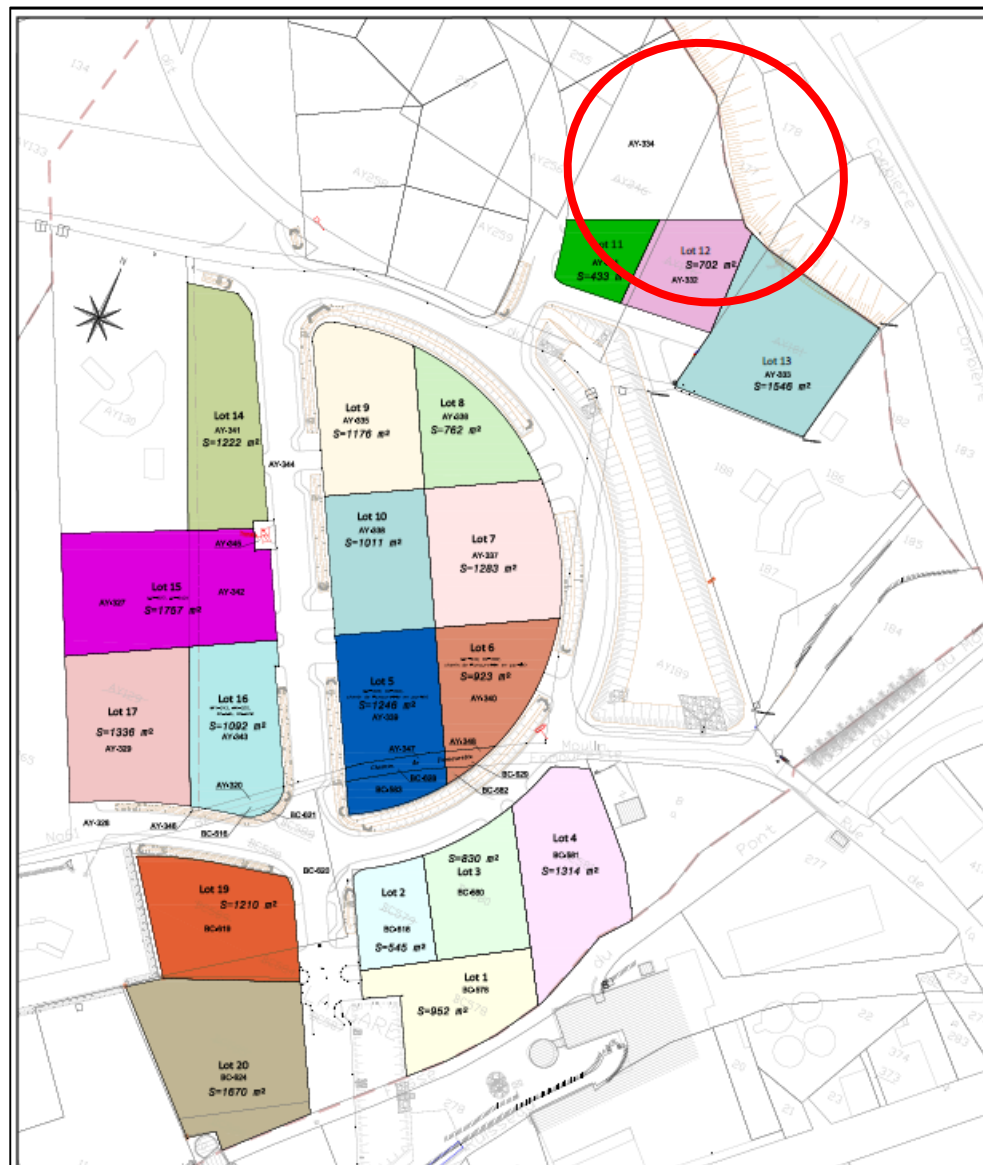


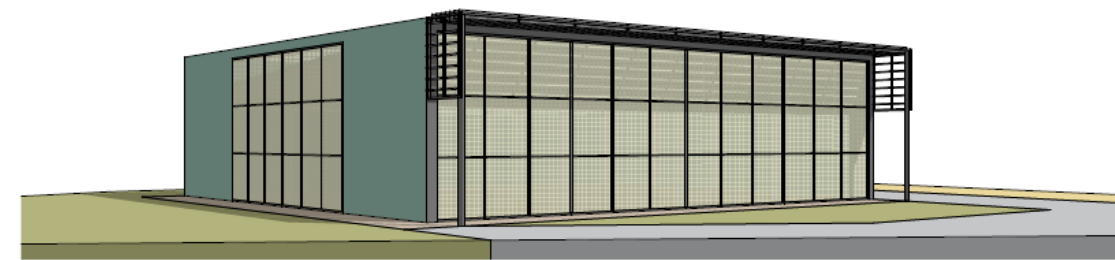
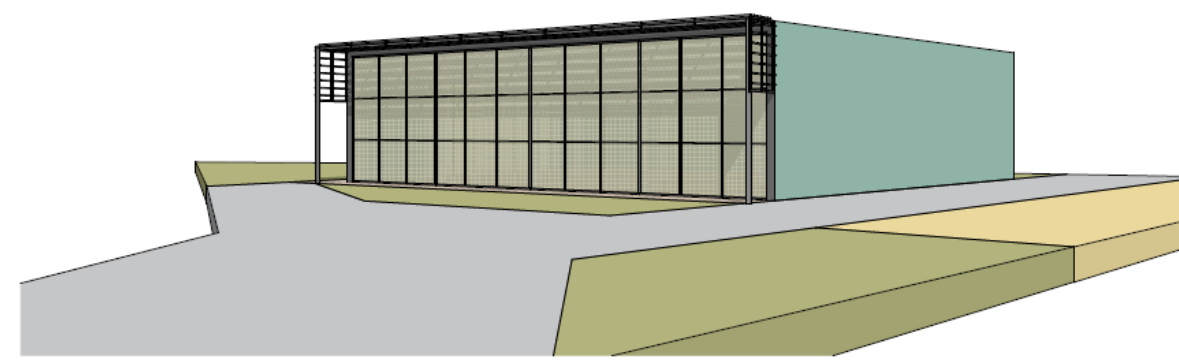
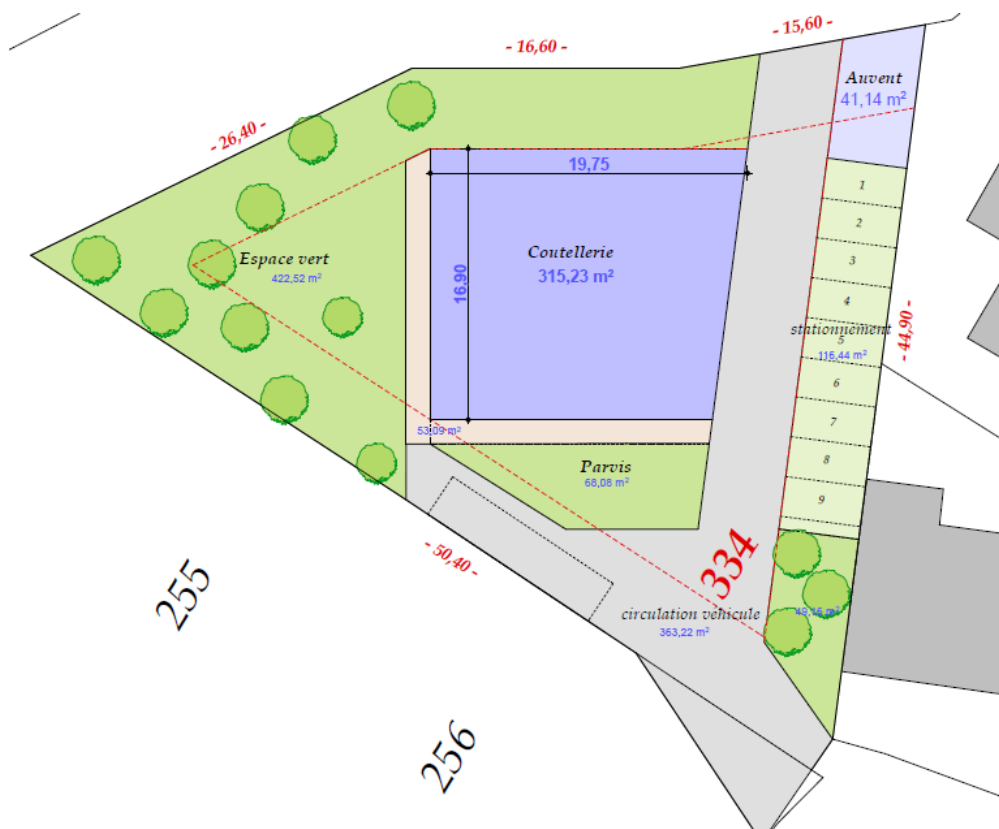
Jean-François SOTO

Secrétaire de séance



Daniel JAUDON







Direction départementale  
des Finances Publiques de l'Hérault

Le 03 janvier 2023

Pôle d'évaluation domaniale  
334 allée Henri II de Montmorency - CS 17788  
34 000 MONTPELLIER

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de l'Hérault

à

**POUR NOUS JOINDRE**

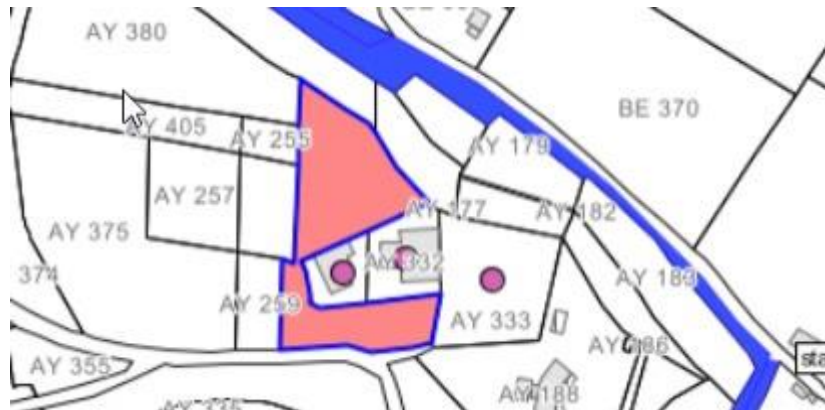
Affaire suivie par : Genevieve JEAN  
courriel : genevieve.jean@dgfip.finances.gouv.fr  
tel : 04 67 13 96 35

Communauté Communes Vallée de L'Hérault

Réf OSE : 2022-34010-91394

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Parcelle AY 334

Adresse du bien : Lagas 34150 ANIANE

Valeur : 124 800 € assortie d'une marge d'appréciation de 15 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Olivier Gilli  
[olivier.gilli@cc-vallee-herault.fr](mailto:olivier.gilli@cc-vallee-herault.fr)

## 2 - DATES

de consultation :	07/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	07/12/2022

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

**Cession partielle de la parcelle AY 334 située sur la PAE des treilles à ANIANE**



<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Parcelle en nature de terres l'emprise de la parcelle inclus également une partie de la voirie du PAE.  
Les frais de viabilisation seront pris en charge par la CCVH.

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Non viabilisé mais réseaux proches

### 4.3. Références cadastrales

**AY 334**

### 4.4. Descriptif

superficie totale AY 334 :2525m<sup>2</sup>

1560 m<sup>2</sup> à détacher selon plan ci joint :



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

**5.1. Propriété de l'immeuble**  
C.C.V.H.

**5.2. Conditions d'occupation.**  
Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Zone UE

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur 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.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché



### 8.1.1.Sources internes à la DGFiP et critères de recherche – Termes de comparaison

Recherche : terrains aux caractéristiques identiques à la parcelle à évaluer

#### Etude de marché : terrain EN ZONE UE

Selon les évaluations déjà effectuées Il ressort une valeur moyenne de 80 €/m<sup>2</sup> pour des TAB viabilisé et aménagé SUR LA PAE DE LA TREILLE D'ANIANE.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale de la parcelles est arbitrée à  $1560 \text{ m}^2 \times 80\text{€/m}^2 = \mathbf{124\ 800\text{€}}$ .

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## **11- OBSERVATIONS**

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

## **12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL**

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,  
l'Inspectrice Divisionnaire des Finances publiques



Geneviève JEAN

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.