

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 19 juin 2023**  
~~~~~

BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS FONCIÈRES
ET IMMOBILIÈRES RÉALISÉES PAR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
POLITIQUE FONCIÈRE ANNÉE 2022.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 19 juin 2023 à 17h00 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 8 juin 2023.

Étaient présents ou représentés

M. Jean-François SOTO, M. Philippe SALASC, M. Ronny PONCE, M. Olivier SERVEL, Mme Christine DEBEAUCHE, Mme Josette CUTANDA, M. Anthony GARCIA, Mme Véronique NEIL, M. Xavier PEYRAUD, Mme Jocelyne KUZNIAK, M. David CABLAT, M. Jean-Pierre GABAUDAN, M. Yannick VERNIERES, Mme Chantal DUMAS, M. Henry MARTINEZ, Mme Christine SANCHEZ, M. Yves GUIRAUD, Mme Marie-Françoise NACHEZ, M. José MARTINEZ, M. Jean-Marc ISURE, Mme Martine LABEUR, Mme Marie-Hélène SANCHEZ, M. Philippe LASSALVY, M. Marcel CHRISTOL, M. Jean-Claude CROS, M. Thibaut BARRAL, Mme Valérie BOUYSSOU, M. Claude CARCELLER, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, Mme Martine BONNET, M. Gregory BRO, M. Jean-Luc DARMANIN, M. Jean-Pierre BERTOLINI, Mme Florence QUINONERO, M. Daniel JAUDON - M. Jean-Philippe MORESMAU suppléant de M. Robert SIEGEL, M. Jean-Louis RANDON suppléant de M. Bernard GOUZIN, M. Pierre ANCIAN suppléant de M. Christian VILONG, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND.

Procurations

Mme Nicole MORERE à M. Philippe SALASC, M. Pierre AMALOU à M. Jean-Claude CROS, M. Jean-Pierre PUGENS à Mme Valérie BOUYSSOU, M. Pascal DELIEUZE à Mme Jocelyne KUZNIAK, Mme Roxane MARC à Mme Christine SANCHEZ, Mme Monique GIBERT à M. Jean-Luc DARMANIN.

Excusés

Mme Béatrice FERNANDO.

Absents

M. Nicolas ROUSSARD, M. Laurent ILLUMINATI.

Quorum : 25	Présents : 39	Votants : 45	Pour : 45 Contre : 0 Abstention : 0 Ne prend pas part : 0
Secrétaire de séance : Marie-Hélène SANCHEZ			

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 le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2241-1, L3213-2, L4221-4 et 5211-37 ;

VU le vote du Compte financier unique (CFU) lors du Conseil communautaire du 19 juin 2023 ;

VU le tableau récapitulatif joint ;

VU l'avis favorable du Conseil d'exploitation en date du 11 mai 2023 ;

CONSIDERANT l'article L2241-1 du CGCT en vertu duquel le conseil communautaire délibère chaque année sur le bilan des acquisitions et cessions sur le territoire de la Communauté de communes,

CONSIDERANT que les actions foncières principales menées au cours de l'année 2022 traduisent :

- En dépenses, le besoin important en termes d'intervention foncière de la régie de l'eau dans le cadre de la prise de compétence, ainsi que la poursuite des acquisitions foncières pour la réalisation de l'extension du PAE des 3 Fontaines au Pouget.
- En recettes, les cessions des lots commercialisés dans les parcs d'activités de la communauté de communes PAE La Tour à Montarnaud, Les Treilles à Aniane et la ZAC La Croix à Gignac.

CONSIDERANT que le bilan des transactions 2022, conformément au tableau récapitulatif annexé à la présente, est relatif aux opérations détaillées ci-dessous,

CONSIDERANT que l'ensemble des acquisitions foncières a été mené dans le cadre d'ententes amiables avec les propriétaires et concernent pour 2022 :

- Principalement, des besoins d'intervention foncière forts liés à la prise des compétences eau et d'assainissement et notamment la mise en œuvre de projets structurants pour la gestion de la ressource en eau (Captage de Laumède) ainsi que le renouvellement et le renforcement des ouvrages de réseaux (postes de relevage de Plaissan, Saint-Paul-et-Valmalle),
- La poursuite des acquisitions des parcelles comprises dans le périmètre d'extension du PAE des 3 Fontaines au Pouget,
- L'acquisition « d'opportunité » d'une remise agricole à Saint-Jean-de-Fos, située en cœur de village et dans laquelle est projetée la création d'un Atelier d'artistes céramistes,
- L'acquisition d'un délaissé de voirie a permis de finaliser la maîtrise foncière du périmètre du futur Ecoquartier à Gignac.

CONSIDERANT que les cessions 2022 concernent des ventes de terrains à bâtir dans le cadre de la commercialisation des lots du PAE la Tour, PAE Les Treilles et de la ZAC La Croix,
CONSIDERANT que les grands principes d'une politique foncière de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault sont les suivants :

- les besoins en interventions foncières des services eau et assainissement se confirment depuis la prise de compétence. Ils devraient encore s'accroître dans les années à venir
- Les acquisitions sur le secteur Passide à Gignac ont été relancées fin 2022 et devraient se finaliser à court terme,
- Les projets d'extensions des parcs d'activités sur les communes du Pouget, de Saint-André-de Sangonis et de Montarnaud, vont entraîner un fort besoin en maîtrise foncière sur les exercices 2023/2024.

**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,

- de prendre acte du bilan et du tableau des transactions immobilières effectuées au cours de l'année 2022,
- d'annexer le bilan décrit au compte financier unique du budget principal de la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault et aux budgets annexes de l'Eau, de l'Assainissement, des PAE La Tour, Les Treilles et de la ZAC La Croix.

Transmission au Représentant de l'État N° 3227
Publication le 20 juin 2023
Notification le
DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE
Gignac, le 20 juin 2023
Identifiant de l'acte : 034-243400694-20230619-12741-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



Marie-Hélène SANCHEZ

Bilan des acquisitions et cessions foncières et immobilières réalisées par la Communauté de communes Politique foncière année 2022

Synthèse et analyse des acquisitions et cessions

- Acquisitions par la Communauté de communes :
8 entrées dans le parc, pour un montant global d'acquisitions 2022 de 260 808€, hors frais de transaction et réparti de la façon suivante :
 - Opérations Eau / Assainissement : 4 acquisitions (représentant 5 parcelles), superficie totale 39 055 m² pour un montant total de 62 524 €.
 - Opération Extension PAE des 3 Fontaines : 2 acquisitions (représentant 6 parcelles), superficie totale de 10 748 m² pour un montant de 120 384 €.
 - Opération Atelier Artistes céramistes : 1 acquisition, superficie de 191 m² pour un montant de 77 000 €.
 - Opération Ecoquartier : 1 acquisition, superficie de 9 m² pour un montant de 900 €.

Il convient de noter que pour l'exercice 2022 le volume (en nombre) de transactions en entrée de biens en pleine propriété a augmenté par rapport à 2021 (3 acquisitions en 2021 contre 8 en 2022), il est resté stable en terme de montant (278 192 € en 2021 contre 260 808 € en 2022).

Ceci s'expliquant notamment par :

- La finalisation en 2022 de dossiers complexes engagés en 2020 et 2021
- L'acquisition sur l'exercice précédent d'une maison d'habitation à Saint-Guilhem-le-Désert, destinée à relocaliser l'OTI, qui a fortement renchéri le montant total des acquisitions (273 000 €)

- Cessions par la Communauté de communes :
4 sorties du parc de la Communauté de communes pour un montant global de cessions en 2022 qui s'élève à 398 037.6€ et réparti de la façon suivante :
 - PAE Les Treilles : 2 cessions, d'une superficie totale de 2805 m² pour un montant total HT de 224 400 €
 - PAE La Tour : 1 cessions d'une superficie totale 554 m² pour un montant total HT de 123 680 €.
 - ZAC La Croix : 1 cession, d'une superficie totale 910 m² pour un montant total HT de 124 987.50 €.

Le volume (en montant) de transactions en sortie de biens en pleine propriété a diminué (montant total des cessions en 2021 : 529 875€ pour 4 opérations).

Ceci s'expliquant essentiellement par la vente en 2021 d'un terrain d'une grande superficie (3073 m²) sur le PAE La Tour.

De plus il convient de noter l'arrivée au terme de la commercialisation des parcs d'activité économique.

ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS EN 2022

Acquisitions liées aux compétences de la CCVH

Les transactions citées sont celles ayant fait l'objet d'une signature de l'acte authentique en 2022.

Commune	Surface en m ²	Compétence	Budget	Modalités d'acquisition	Opération	Délibération / Décision (date)	Référence (s) cadastrale(s)	Nature du bien	Date de l'acte de vente	Prix en €
LE POUGET	7466	Eau	Eau	Acquisition Amiable	Captage de Laumède	08/07/2020 (délégation signature)	AL149	Vignes	04/02/2022	16 000
SAINT-JEAN-DE-FOS	191	Développement économique	Développement économique	Acquisition Amiable	Atelier Artistes Céramistes	24/01/2022	B2825	Remise agricole	11/05/2022	77 000
PLAISSAN	52	Assainissement	Assainissement	Acquisition Amiable	Régularisation poste de relevage	08/07/2020 (délégation signature)	C1392	Terrain avec ouvrage	03/08/2022	3 884
SAINT-PAUL-ET-VALMALLE	350	Assainissement	Assainissement	Acquisition Amiable	Création poste relevage	08/07/2020 (délégation signature)	B971	Terrain agricole	03/08/2022	543
LE POUGET	31 187	Eau	Eau	Acquisition Amiable	Captage de Laumède	11/07/2022	AK1 / AK2	Terrain agricole + Ripisylve	13/09/2022	42 097
LE POUGET	4 218	Développement économique	PAE 3 Fontaines	Acquisition Amiable	Extension PAE des 3 Fontaines	29/11/2022	BL38/BL39/B L40/BL41	Terrains agricoles	29/11/2022	46 398
LE POUGET	6 530	Développement économique	PAE 3 Fontaines	Acquisition Amiable	Extension PAE des 3 Fontaines	29/11/2022	BL28 / BL29	Terrains agricoles	29/11/2022	73 986
GIGNAC	9	Aménagement	ZAC La Croix	Acquisition Amiable	ZAC La Croix – Tranche 2	29/11/2022	AW125	Délaissé bord de voirie	29/11/2022	900
TOTAL GENERAL										260 808

Cessions par la CCVH

Les transactions citées sont celles ayant fait l'objet d'une signature de l'acte authentique en 2022.

Commune	Surface totale en m ²	Compétence	Budget	Modalités de cession	Opération	Délibération / Décision (date)	Référence cadastrale	N° lot	Surface construite en m ²	Date de l'acte de vente	Prix HT en €
ANIANE	1 259	Développement économique	PAE Les Treilles	Cession amiable	PAE Les Treilles	31/05/2021	AY339 / AY 347 / BC583 / BC628	5	0	10/02/2022	100 720
ANIANE	1 546	Développement économique	PAE Les Treilles	Cession amiable	PAE Les Treilles	31/05/2021	AY333	13	0	04/05/2022	123 680
GIGNAC	910	Développement économique	ZAC La Croix	Cession amiable	ZAC La Croix	Décision du Président du 20/05/2020	AW241	22	0	30/05/2022	124 987.50
MONTARNAUD	554	Développement économique	PAE La Tour	Cession amiable	PAE La Tour	15/02/2021	BO 163	18	0	15/09/2022	48 650.10
TOTAL GENERAL											398 037.6