

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 30 janvier 2023**  
~~~~~

ACQUISITION DE LA PARCELLE AT6 SISE LIEUDIT PASSIDE À GIGNAC
CRÉATION D'UN TERRAIN DE TAMBOURIN.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 30 janvier 2023 à 17h00 en Salle du Conseil communautaire, sous la présidence de Monsieur Philippe SALASC, Premier Vice-Président de la communauté de communes. La convocation a été adressée le 19 janvier 2023.

Étaient présents ou représentés

M. Philippe SALASC, M. Pierre AMALOU, M. Olivier SERVEL, Mme Josette CUTANDA, M. Jean-Pierre PUGENS, Mme Véronique NEIL, M. Robert SIEGEL, Mme Jocelyne KUZNIAK, M. David CABLAT, M. Jean-Pierre GABAUDAN, Mme Roxane MARC, M. Yannick VERNIERES, Mme Chantal DUMAS, Mme Christine SANCHEZ, M. Yves GUIRAUD, Mme Monique GIBERT, Mme Marie-Françoise NACHEZ, M. José MARTINEZ, M. Jean-Marc ISURE, Mme Marie-Hélène SANCHEZ, M. Philippe LASSALVY, 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. Pascal DELIEUZE, M. Jean-Pierre BERTOLINI, Mme Florence QUINONERO, M. Daniel JAUDON - M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND.

Procurations

M. Jean-François SOTO à Mme Christine SANCHEZ, Mme Nicole MORERE à M. José MARTINEZ, M. Ronny PONCE à M. Jean-Claude CROS, M. Anthony GARCIA à M. Jean-Pierre PUGENS, M. Xavier PEYRAUD à M. Marcel CHRISTOL, M. Henry MARTINEZ à Mme Roxane MARC, M. Nicolas ROUSSARD à M. Philippe SALASC, Mme Martine LABEUR à M. Olivier SERVEL, Mme Stéphanie BOUGARD-BRUN à M. Philippe LASSALVY, M. Bernard GOUZIN à M. Daniel JAUDON, M. Thibaut BARRAL à Mme Josette CUTANDA, M. Jean-Luc DARMANIN à Mme Monique GIBERT.

Excusés

M. Gregory BRO.

Absents

M. Laurent ILLUMINATI.

Quorum : 25	Présents : 34	Votants : 46	Pour : 46 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 de la propriété des personnes publiques (CG3P), en particulier son article L. 1111-1, relatif aux acquisitions amiables réalisées par les personnes publiques ;

VU le Code général des collectivités territoriales, en particulier ses articles L. 1311-9 à 11 ;

VU l'arrêté préfectoral n°2021-1-439 en date du 3 mai 2021 fixant les derniers statuts en vigueur de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault (CCVH) et notamment sa compétence supplémentaire « Culture et Sport » ;

VU la délibération n° 3072 du Conseil communautaire en date du 30 janvier 2023 relative à la modification de l'intérêt communautaire de la communauté de communes ;

VU l'avis des services de la Direction Immobilière de l'Etat en date du 13 janvier 2023 ;

CONSIDERANT que la France sera la nation hôte des prochains Jeux Olympiques de 2024, l'ambition portée par le comité d'organisation est de créer une dynamique sur tout le territoire autour de l'organisation de cet événement,

CONSIDERANT que dans ce contexte, a été créé le label « Terre de Jeux 2024 » pour permettre aux différentes collectivités de s'engager dans ce projet et de développer leurs propres actions afin de valoriser encore d'avantage le sport dans le quotidien des habitants,

CONSIDERANT que la Communauté de communes Vallée de l'Hérault a souhaité s'y associer en obtenant le label en janvier 2021,

CONSIDERANT que parmi les différentes actions qui seront portées par la communauté de communes est notamment prévue la valorisation de la pratique du Tambourin, sport traditionnel local, par la réalisation d'un équipement permettant d'organiser des compétitions internationales,

CONSIDERANT que la prospection foncière a permis d'identifier la parcelle AT6 de 32 230 m² en nature de terres, non exploitée à ce jour sur la commune de Gignac comme particulièrement pertinente pour recevoir l'équipement, compte tenu de sa localisation,

CONSIDERANT que le terrain étant situé à l'arrière du Hall des sports, il est prévu de mutualiser les vestiaires et le parking entre les équipements,
CONSIDERANT que le terrain de tambourin sera réalisé sur une emprise foncière d'environ 4 500 m², sur le reste de la parcelle un projet d'aménagement d'espaces verts et de parcours de santé est à l'étude,
CONSIDERANT que la Communauté de communes et le propriétaire de la parcelle ont trouvé un accord au prix de 190 000 Euros (hors frais),

**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 se prononcer favorablement sur l'acquisition de la parcelle AT6 (32 230 m²) à Gignac au prix de 190 000 Euros (hors frais),
- d'autoriser le Président à signer toutes pièces afférentes à ce dossier.

Transmission au Représentant de l'État N° 3081
Publication le 31/01/2023
Notification le
DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE
Gignac, le 31/01/2023
Identifiant de l'acte : 034-243400694-20230130-10764-DE-1-1
Auteur de l'acte : Philippe SALASC, 1^{er} Vice-Président de la
Communauté de communes Vallée de l'Hérault

Le 1^{er} Vice-Président de la communauté de communes



Philippe SALASC

Secrétaire de séance

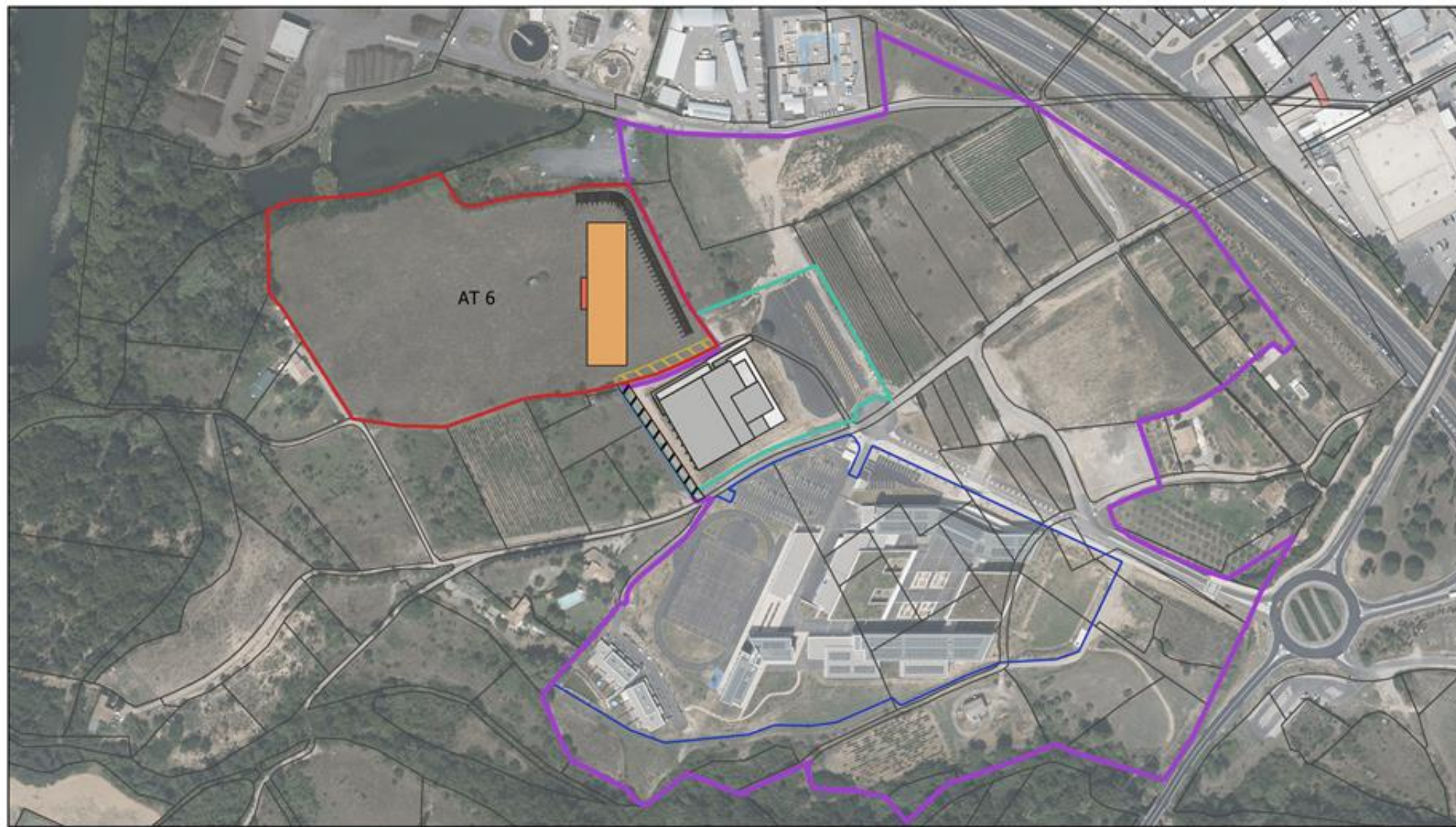




Marie-Hélène SANCHEZ







Commune de Gignac




Situation de la parcelle AT6



 Parcelle AT6
 Limite parcellaire

Terrain de tambourin
 Emprise du gradin mobile
 Emprise du tambourin

 Périmètre Halle des sports
 Périmètre du lycée
 Périmètre de la ZAC

 Emprise Halle des sports
 Accès piéton
 Chemin communal

0 25 50 m





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction départementale
des Finances Publiques de l'Hérault**

Pôle d'évaluation domaniale

334 allée Henri II de Montmorency - CS 17788

34 000 MONTPELLIER

Le 13 janvier 2023

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Hérault

à

POUR NOUS JOINDRE

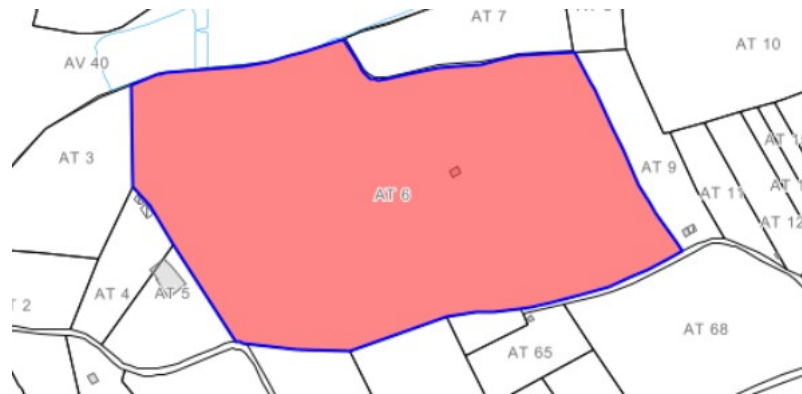
Affaire suivie par : Genevieve JEAN
courriel : genevieve.jean@dgfip.finances.gouv.fr
tel : 04 67 13 96 35

Réf OSE : 2022-34114-00183

Communauté Communes Vallée de L'Hérault

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Parcelle AT6

Adresse du bien :

Lieu dit Passide 34 150 GIGNAC

Valeur :

193 380€ assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Olivier Gilli
olivier.gilli@cc-vallee-herault.fr

2 - DATES

de consultation :	03/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	03/01/2023

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition de la parcelle pour un projet d'aménagement : terrain de tambourin et parcours de santé

-4500 m² affecté au terrain de tambourin

-540m² bassin de rétention

-21 190m² aménagement d'un parc et parcours de santé

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Parcelle située à côté de la ZAC Passide bien desservie se situe en entrée de Gignac à proximité immédiate de l'échangeur n°59 de l'autoroute A750.

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

Non viabilisé

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Gignac	AT6	Lieu dit Passide	32 230 m ²	Terres agricoles

4.4. Descriptif

superficie totale 32 230 m² en nature de terres non exploitée supportant une cabane de vigne en état de ruine ; accolée à la ZAC Passide (Lycée de Gignac).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

M. Leygue Pierre Henri

5.2. Conditions d'occupation.

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone Ac

Parcelle desservie par une voirie -réseaux à proximité

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

Secteur ZAC Passide

Service enregistrement	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
SPFE MONTPELLIER 2	114//AT/22//	34	GIGNAC	PASSIDE	19/02/2018	1751	14 008	8
SPFE MONTPELLIER 2	114//AT/21//	34	GIGNAC	PASSIDE	05/04/2018	1678	13 424	8
SPFE MONTPELLIER 2	114//AT/72//	34	GIGNAC	PASSIDE	29/06/2018	959	7 672	8
SPFE MONTPELLIER 2	114//AT/75//	34	GIGNAC	PASSIDE	02/08/2018	2069	16 552	8

Prix au m ²	
Moyen	Médian
8,00	8,00

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Il ressort pour les terrains situés sur le secteur de La ZAC Passide un prix de 8€/m²

La parcelle étant située en dehors de la ZAC ; mais dans le même périmètre le prix de 6€/m² sera retenu après décote afin de tenir compte de cet élément.

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 parcelle est arbitrée à $32\,230\text{ m}^2 \times 6\text{€} = 193\,380\text{ €}$.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % .

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