République Française
Département de l'Hérault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT
~~~~~~
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 12 avril 2021
~~~~~~

BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES RÉALISÉES PAR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES POLITIQUE FONCIÈRE ANNÉE 2020

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 12 avril 2021 à 16h00 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 1 avril 2021.

Étaient présents ou représentés	Mme Maria MENDES CHARLIER, M. Henry MARTINEZ, Mme Chantal DUMAS, M. Yannick VERNIERES, Mme Roxane MARC, M. Jean-Pierre GABAUDAN, M. Xavier PEYRAUD, Mme Véronique NEIL, M. Jean-Pierre PUGENS, M. Olivier SERVEL, M. Pierre AMALOU, M. Ronny PONCE, Mme Nicole MORERE, M. Philippe SALASC, M. Jean-François SOTO, M. Philippe LASSALVY, Mme Marie-Hélène SANCHEZ, Mme Martine LABEUR, Mme Florence QUINONERO, M. José MARTINEZ, Mme Marie-Françoise NACHEZ, M. Jean-Marc ISURE, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Jean-Luc DARMANIN, M. Pascal DELIEUZE, Mme Martine BONNET, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, Mme Béatrice FERNANDO, M. Claude CARCELLER, Mme Valérie BOUYSSOU, Mme Josette CUTANDA, M. Thibaut BARRAL, M. Christian VILOING, M. Jean-Claude CROS, M. Marcel CHRISTOL, Mme Stéphanie BOUGARD-BRUN - M. Jean-Louis RANDON suppléant de M. Bernard GOUZIN, M. Pascal THEVENIAUD suppléant de M. Gregory BRO, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND.
Procurations	M. Gilles HENRY à M. Jean-Pierre PUGENS, Mme Jocelyne KUZNIAK à M. Pascal DELIEUZE, M. Nicolas ROUSSARD à M. Philippe SALASC, M. Daniel JAUDON à M. José MARTINEZ, M. David CABLAT à M. Jean-Claude CROS.
Absents	M. René GARRO, Mme Agnès CONSTANT, M. Robert SIEGEL, M. Laurent ILLUMINATI.

Quorum : *16*	Présents : 39	Votants : 44	Pour : 44 Contre : 0 Abstention : 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 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 administratif 2020 de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault en date du 12 avril 2021 ;
VU le tableau récapitulatif joint ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L2241-1 du CGCT, le conseil communautaire délibère chaque année sur le bilan des acquisitions et cessions sur le territoire de la Communauté de communes, lequel est annexé au compte administratif de l'année considérée,
CONSIDERANT les actions foncières principales menées au cours de l'année 2020 traduisent :

- En dépenses, la montée en puissance des besoins en termes d'acquisition foncière des services de l'eau et de l'assainissement suite au transfert des compétences en 2018, ainsi que la poursuite de la maitrise du secteur Passide à Gignac.
  A noter la poursuite de la stratégie de redéploiement des services avec l'acquisition de nouveaux locaux au Bâtiment 9 du Parc Camalcé à Gignac.
- En recettes, les cessions des lots commercialisés dans les parcs d'activités de la communauté de communes.
  Si l'ensemble des zones sont concernées, les cessions ont été particulièrement soutenues sur le PAE La Tour à Montarnaud.

CONSIDERANT que le bilan des transactions 2020, conformément au tableau récapitulatif annexé à la présente, est relatif aux opérations détaillées ci-dessous,
CONSIDERANT que pour 2020, les acquisitions foncières concernent principalement d'une part, une montée en puissance des besoins en terme de foncier lié à la maitrise récente des compétences eau et assainissement ; ces besoins portent notamment sur la régularisation d'implantation d'ouvrages, ainsi que sur l'acquisition de parcelles pour la création d'équipements structurants (captage au Pouget). A noter qu'un périmètre d'intervention foncière a été défini autour de ce nouveau captage, sur lequel la mission d'animation foncière a été déléguée à la SAFER,
CONSIDERANT d'autre part, que la poursuite de l'aménagement du périmètre ZAC Passide (sur lequel est déjà implanté le nouveau Lycée Simone Veil et qui est destiné à renforcer à terme l'offre de services et d'équipements nécessaires sur le territoire). La maitrise foncière du périmètre d'aménagement est à ce jour de 85%,
CONSIDERANT enfin, que suite au déménagement de l'association Présence Verte des locaux qu'ils occupaient au bâtiment 9 du Parc Camalcé à Gignac et à la mise en vente des locaux, il a paru opportun de se porter acquéreur desdits locaux ; cette acquisition s'inscrit dans la continuité de l'action engagée l'année dernière avec l'achat des anciens locaux de BILICKI dans le même bâtiment, dans le cadre de la stratégie de redéploiement des services,

CONSIDERANT que l'ensemble des acquisitions ont été menées dans le cadre d'ententes amiables avec les propriétaires,
CONSIDERANT que les cessions, portent majoritairement sur la cession de parcelles dans le cadre de la commercialisation des lots de la ZAE la Tour, mais l'ensemble des parcs d'activités sont concernés par ces ventes,

- Acquisitions par la Communauté de communes :

4 entrées dans le parc, pour un montant global d'acquisitions 2020 de 298 958 €, hors frais de transaction et réparti de la façon suivante :

  - Opération secteur Passide : 1 acquisition, superficie totale 2 268 m² pour un montant total de 20 958 €.
  - Opérations Eau / Assainissement : 2 acquisitions, superficie totale 14 108 m² pour un montant total de 48 000€.
  - Opération Bâtiment d'activité : 1 opération superficie totale 126.70 m² pour un montant total de 230 000€.

- Cessions par la Communauté de communes :

11 sorties du parc, situées essentiellement sur la commune de Montarnaud.
Le montant global des cessions 2020 s'élevant à 1 249 131 € est réparti de la façon suivante :

  - PAE La Tour : 5 cessions, d'une superficie totale 5 599 m² pour un montant total HT de 419 925 €.
  - PAE Les Treilles : 2 cessions, d'une superficie totale 3 093 m² pour un montant total HT de 247 440 €.
  - PAE Les trois fontaines : 1 cession, d'une superficie totale 1 586 m² pour un montant total HT de 68 800 €.
  - ZAC La Croix : 3 cessions, d'une superficie totale 1 717 m² pour un montant total HT de 512 966.€.

CONSIDERANT qu'il convient de noter que pour l'exercice 2020 le volume de transactions en entrée de biens en pleine propriété a ralenti par rapport à 2019 (montant total des acquisitions en 2019 : 324 538 € pour 8 opérations), et que cet écart s'explique notamment :
- par une maitrise foncière du secteur Passide déjà bien engagée. Les derniers terrains restant à acquérir étant ceux pour lesquels des négociations doivent être menées.
-par une mise en attente d'un certain nombre de projets d'acquisition pour les services de l'eau et de l'assainissement liés la mise en place d'une doctrine par la Communauté de communes en cours de validation.
CONSIDERANT que le volume de transactions en sortie de biens en pleine propriété s'est, quant à lui, fortement accéléré (montant total des acquisitions en 2019 : 102 000 € pour 2 opérations) et que cet écart s'explique notamment par :
-un rythme de commercialisation soutenu en 2020 suite au renforcement du service Développent Economique en 2019.
-le positionnement stratégique du PAE La Tour, situé à mi-chemin entre le territoire de la Vallée de l'Hérault et la métropole de Montpellier. Il bénéficie de ce fait du report des demandes d'implantations des entreprises de la Métropole (où la pression foncière est très forte) vers la périphérie.
-Enfin, il convient de noter que l'écart en volume financier est notamment marqué par la cession à FDI Foncière du terrain destiné à recevoir le Pôle Santé de Gignac (499 750 €),
CONSIDERANT que les transactions immobilières portées sur l'année 2020 desservent essentiellement les compétences développement économique et eau / assainissement de la Communauté de communes,
CONSIDERANT que les besoins en interventions foncières des services eau et assainissement vont se développer dans les années à venir, notamment avec la mise en place d'une doctrine foncière pour ces services,
CONSIDERANT que les acquisitions sur le secteur Passide devraient se poursuivre à court terme (1 à 2 ans),
CONSIDERANT que les projets d'extensions des parcs d'activités programmés en 2021 et 2022, vont entrainer un fort besoin en maitrise foncière,

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 2020.
- d'annexer le bilan décrit au compte administratif 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 ZAE La Tour, Les Treilles et la ZAC La Croix

Le Président de la communauté de communes

Jean-François SOTO

Transmission au Représentant de l'État
N° 2588 le 19 avril 2021
Publication le 19 avril 2021
DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE
Gignac, le 19 avril 2021
Identifiant de l'acte : 034-243400694-20210412-2966-DE-1-1

ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS EN 2020

Acquisitions liées aux besoins propres de la CCVH

Les transactions citées sont celles ayant fait l'objet d'une signature de l'acte authentique en 2020.

Commune	Surface totale en m²	Budget	Modalités d'acquisition	Opération	Délibération (date)	Origine de propriété / vendeur	Référence cadastrale	N° de lot	Nature du bien	Date de l'acte de vente	Prix en €
Gignac	126.70	Budget principal	Acquisition amiable	Bâtiment d'activité	2019-01-21	PRESENCE VERTE	AS13	906	Local aménagé	12/11/2020	230 000
										TOTAL GENERAL	**230 000**

Acquisitions liées aux compétences de la CCVH

Les transactions citées sont celles ayant fait l'objet d'une signature de l'acte authentique en 2020.

Commune	Surface totale en m²	Compétence	Budget	Modalités d'acquisition	Opération	Délibération (date)	Origine de propriété / vendeur	Référence (s) cadastrale(s)	Nature du bien	Date de l'acte de vente	Prix en €
Saint-Guilhem-Le-Désert	18	Assainissement	budget assainissement	Acquisition amiable	Poste de refoulement	2020-07-08 (Délégation de pouvoir)	FONZES	AB488	Foncier avec ouvrage	07/07/2020	8 000
Gignac	2268	Développement économique	budget principal	Acquisition amiable	Secteur Passide	2019-12-16	MELKEBEEK	AT16	Foncier nu	07/07/2020	20 958
Le Pouget	14090	Eau	budget eau	Acquisition amiable	Captage d'eau du Pouget	2020-02-24	GUIROU	AK3	Foncier agricole (vignes)	02/12/2020	40 000
										TOTAL GENERAL	**68 958**

Cessions par la CCVH

Commune	Surface totale en m²	Compétence	Budget	Modalités de cession	Opération	Délibération (date)	Acquéreur	Référence cadastrale	N° lot	Surface construite en m²	Date de l'acte de vente	Prix HT en €
MONTARNAUD	979	Développement économique	PAE la Tour	Cession amiable	PAE la Tour	2019-05-20	SCI HK Invest (Echafaçade)	B0139	23	0	02/03/2020	73 425
MONTARNAUD	800	Développement économique	PAE la Tour	Cession amiable	PAE la Tour	2019-05-20	SCI ABRITAT IMMO (Family Market)	B0138	22	0	02/03/2020	60 000
ANIANE	1336	Développement économique	PAE Les Treilles	Cession amiable	PAE les Treilles	2018-12-17	SARL MAS LAVAL	AY329	17	0	08/06/2020	106 880
GIGNAC	223	Développement économique	ZAC La Croix	Cession amiable	ZAC La Croix	2020-02-24	S.C « F.S .»	AW266	Délaissé	0	25/06/2020	7 805
GIGNAC	1363	Développement économique	ZAC La Croix	Cession amiable	ZAC La Croix	2019-12-16	FDI Foncière	AW257	B02	0	30/07/2020	499 750
MONTARNAUD	897	Développement économique	PAE la Tour	Cession amiable	PAE la Tour	2018-09-24	SCI QUATRA IMMOBILIER (RCM)	B0149	34	0	27/08/2020	67 275
LE POUGET	1376	Développement économique	PAE Les 3 fontaines	Cession amiable	PAE les 3 fontaines	2019-11-18	SCI LMJC (CJ PRO)	BL16	2	0	16/10/2020	68 800

MONTARNAUD	1933	Développement économique	PAE la Tour	Cession amiable	PAE la Tour	2019-09-30	SCI SOFA (FPI)	B0136	40	0	22/10/2020	144 975
MONTARNAUD	990	Développement économique	PAE la Tour	Cession amiable	PAE la Tour	2019-03-25	SCI INES BEN IMMO (ETANCHEITE 34)	B0148	33	0	23/10/2020	74 250
ANIANE	1757 (terrain divisé entre 2 acquéreurs)	Développement économique	PAE les treilles	Cession amiable	PAE les treilles	2019-05-20	SCI LUNA SCI BVL	AY419 AY420	15	0	12/11/2020	69 440 71 120
GIGNAC	131	Développement économique	ZAC La Croix	Cession amiable	ZAC La Croix	2019-05-20	SCI WILLENA ET THOMARISSE	AW 240 (partielle)		0	06/05/2020	5 411
											TOTAL GENERAL	**1 249 131**

Les transactions citées sont celles ayant fait l'objet d'une signature de l'acte authentique en 2020.