

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 20 juin 2022**  
~~~~~

BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES
RÉALISÉES PAR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
POLITIQUE FONCIÈRES ANNÉE 2021.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 20 juin 2022 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 9 juin 2022.

Étaient présents ou représentés

M. Jean-François SOTO, Mme Roxane MARC, M. Jean-Pierre GABAUDAN, M. David CABLAT, Mme Jocelyne KUZNIK, M. Robert SIEGEL, 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. Anthony GARCIA, Mme Monique GIBERT, M. Yves GUIRAUD, Mme Christine SANCHEZ, Mme Chantal DUMAS, M. Yannick VERNIERES, M. Daniel JAUDON, Mme Florence QUINONERO, M. Jean-Luc DARMANIN, M. Pascal DELIEUZE, M. Claude CARCELLER, Mme Josette CUTANDA, M. Thibaut BARRAL, M. Christian VILOING, M. Marcel CHRISTOL, Mme Stéphanie BOUGARD-BRUN, Mme Marie-Hélène SANCHEZ, M. Jean-Marc ISURE, M. José MARTINEZ, Mme Marie-Françoise NACHEZ - 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. Henry MARTINEZ à Mme Roxane MARC, Mme Martine LABEUR à M. Marcel CHRISTOL, M. Philippe LASSALVY à M. Olivier SERVEL, M. Jean-Claude CROS à M. David CABLAT, M. Nicolas ROUSSARD à M. Philippe SALASC, Mme Béatrice FERNANDO à M. Jean-Marc ISURE, Mme Martine BONNET à M. José MARTINEZ, M. Jean-Pierre BERTOLINI à M. Jean-Pierre PUGENS, Mme Valérie BOUYSSOU à Mme Véronique NEIL.

Excusés

Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC.

Absents

M. Laurent ILLUMINATI.

Quorum : 16	Présents : 37	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 des collectivités territoriales et notamment ses articles L 2241-1, L3213-2, L4221-4 et 5211-37;

VU le vote du compte administratif 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 que les actions foncières principales menées au cours de l'année 2021 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 mise en œuvre du projet de relocalisation de l'Office de Tourisme Intercommunal à Saint-Guilhem-le-Désert.
- En recettes, les cessions des lots commercialisés dans les parcs d'activités de la communauté de communes PAE La Tour à Montarnaud et la ZAC La Croix à Gignac.

CONSIDERANT que le bilan des transactions 2021, conformément au tableau récapitulatif annexé à la présente, est relatif aux opérations détaillées ci-dessous,

CONSIDERANT que pour 2021, les acquisitions foncières concernent :

- D'une part, une augmentation des besoins en terme de foncier liée à la prise des compétences eau et d'assainissement.

Ces besoins portent sur l'acquisition de parcelles pour la création d'équipements structurants (captage au Pouget / STEP d'Aumelas).

- D'autre part, la mise en œuvre du projet de relocalisation de l'Office de Tourisme Intercommunal à Saint-Guilhem-le-Désert par l'acquisition d'une maison contiguë à l'Abbaye sur la place centrale du village.

L'ensemble des acquisitions ont été menées dans le cadre d'ententes amiables avec les propriétaires.

CONSIDERANT que les cessions concernent des ventes de terrains à bâtir dans le cadre de la commercialisation des lots de la ZAE la Tour et ZAC La Croix,

CONSIDERANT la synthèse et analyse suivantes :

*Acquisitions par la Communauté de communes : 3 entrées dans le parc, pour un montant global d'acquisitions 2021 de 278 192€, hors frais de transaction et réparti de la façon suivante :

- Opérations Eau / Assainissement : 2 acquisitions, superficie totale 2 989 m² pour un montant total de 5 192€.
- Opération Relocalisation OTI : 1 acquisition, superficie totale 200 m² pour un montant total de 273 000€.

Il convient de noter que pour l'exercice 2021 le volume (en nombre et montant) de transactions en entrée de biens en pleine propriété a ralenti par rapport à 2020 (montant total des acquisitions en 2020 : 298 958 € pour 4 opérations).

Cet écart s'explique notamment :

- par la mise en attente des dernières acquisitions de terrains à réaliser sur le secteur Passide à Gignac

- par la nature des opérations réalisées en 2020 pour les services de l'eau et de l'assainissement consistant en des régularisations d'ouvrages implantés sans droit ni titre et amenant au versement d'indemnités supplémentaires.

*Cessions par la Communauté de communes : 4 sorties du parc, situées essentiellement sur la commune de Montarnaud.

Le montant global des cessions 2021 s'élève à 529 875 € et réparti de la façon suivante :

- PAE La Tour : 3 cessions, d'une superficie totale 5 415 m² pour un montant total HT de 406 125 €.
- ZAC La Croix : 1 cession, d'une superficie totale 899 m² pour un montant total HT de 123 750 €.

Le volume de transactions en sortie de biens en pleine propriété s'est également fortement ralenti (montant total des cessions en 2020 : 1 249 131€ pour 11 opérations).

Cet écart s'explique par l'arrivée aux termes de la commercialisation des parcs d'activité économique.

Il n'y a à ces jours plus de lots disponibles à la vente, les derniers terrains étant sous option ou compromis.

CONSIDERANT les grands principes d'une politique foncière de la CCVH :

- 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.
- De nombreux dossiers ont été engagés en 2021 et devraient être conclus en 2022.
- Les acquisitions sur le secteur Passide à Gignac devraient se finaliser à court terme (1 à 2 ans).
- Les projets d'extensions des parcs d'activités à mener de 2022 à 2024 sur les communes du Pouget, de Saint-André-de Sangonis et de Montarnaud, vont entraîner un fort besoin en maîtrise 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 2021,

- 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 et ZAC La Croix.

Transmission au Représentant de l'État
N° 2918

Publication le 21/06/2022

Notification le

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le 21/06/2022

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20220620-7774-DE-1-1

Le Président de la communauté de communes



Jean-François SOTO

ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS EN 2021

Acquisitions liées aux compétences de la CCVH

Les transactions citées sont celles ayant fait l'objet d'une signature de l'acte authentique en 2021.

Commune	Surface totale en m ²	Compétence	Budget	Modalités d'acquisition	Opération	Délibération (date)	Référence (s) cadastrale(s)	Nature du bien	Date de l'acte de vente	Prix en €
AUMELAS	229	Assainissement	Assainissement	Amiable	STEP D'Aumelas	Délégation Président	F 861	Foncier nu	24/02/2021	3 592. 20 (converti en obligation de réaliser un mur de soutènement)
LE POUGET	2760	Eau	Eau	Amiable	Captage du Pouget	Délégation Président	AK4	Ripisylve	01/09/2021	1600
SAINT-GUILHEM	200	Tourisme	OTI	Amiable	Relocalisation de l'OTI	26/05/2020 01	AB379	Maison de village	29/09/2021	273 000
TOTAL GENERAL										278 192.2 €

Cessions par la CCVH

Commune	Surface totale en m ²	Compétence	Budget	Modalités de cession	Opération	Délibération (date)	Référence cadastrale	N° lot	Surface construite en m ²	Date de l'acte de vente	Prix HT en €
GIGNAC	899	Développement économique	ZAC La Croix	Cession amiable	ZAC La Croix	24/02/2020	AV 79	32	0	09/02/2021	123 750

Commune	Surface totale en m ²	Compétence	Budget	Modalités de cession	Opération	Délibération (date)	Référence cadastrale	N° lot	Surface construite en m ²	Date de l'acte de vente	Prix HT en €
MONTARNAUD	3073	Développement économique	PAE La Tour	Cession amiable	PAE La Tour	28/09/2020	BO173	6	0	06/05/2021	230 475
MONTARNAUD	1045	Développement économique	PAE La Tour	Cession amiable	PAE La Tour	11/06/2018	BO171	4	0	21/07/2021	78 375
MONTARNAUD	1297	Développement économique	PAE La Tour	Cession amiable	PAE La Tour	16/12/2019	BO172	5	0	09/08/2021	97 275
TOTAL GENERAL											529 875 €

Les transactions citées sont celles ayant fait l'objet d'une signature de l'acte authentique en 2021.