

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 19 mai 2025**  
~~~~~

EXTENSION NORD DU PARC D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE
ECOPARC LA GARRIGUE À SAINT - ANDRÉ - DE - SANGONIS
ACQUISITION DES PARCELLES AX32 ET AX59 À SAINT-ANDRÉ-DE-SANGONIS.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 19 mai 2025 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 13 mai 2025.

Étaient présents ou représentés

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

Absents

M. Xavier PEYRAUD, M. Nicolas ROUSSARD, M. Laurent ILLUMINATI.

Quorum : 25	Présents : 42	Votants : 45	Pour : 45 Contre : 0 Abstention : 0 Ne prend pas part : 0
Secrétaire de séance : Daniel JAUDON			

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 L1321-1 et L1321-3 ;

VU l'arrêté préfectoral n°2023-10-DRCL-0518 en date du 10 octobre 2023 fixant les derniers statuts en vigueur de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault (CCVH) et notamment sa compétence « Développement Economique » ;

VU les avis des services de la Direction Immobilière de l'Etat en date du 29 avril 2025 ;

CONSIDERANT que la Communauté de communes porte le projet d'extension du PAE Ecoparc-La Garrigue à Saint-André-de-Sangonis au lieudit le Réservoir, au nord de l'équipement existant,
CONSIDERANT que le périmètre d'extension s'étend sur une superficie totale de près de 3.6 hectares,

CONSIDERANT qu'à ce jour la Communauté de communes a déjà acquis les parcelles AX72, AX73, AX26, AX29 auprès de la commune, d'une superficie de 1.8 hectares,

CONSIDERANT que la Communauté de communes souhaite se porter acquéreuse des parcelles AX32 (2 638 m²) et AX59 (1780 m²), en nature de terre appartenant à la SCI QUINQUARLET, ces parcelles étant exploitées en polyculture,

CONSIDERANT que sur la base de l'évaluation rendue par les services de la Direction Immobilière de l'Etat, l'offre d'achat présentée a abouti à un accord amiable du propriétaire pour un montant de 109 787.30 € (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 des parcelles cadastrées AX32 et AX59 sises lieudit le Réservoir à Saint-André-de-Sangonis appartenant à la SCI QUINQUARLET, d'une superficie totale de 4 418 m², au prix de 109 787.30 €,
- d'autoriser le Président à signer toutes pièces afférentes à ce dossier, notamment le compromis et l'acte de vente.

Transmission au Représentant de l'État N° 3815
Publication le 20/05/2025
DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE
Gignac, le 20/05/2025
Identifiant de l'acte : 034-243400694-20250519-21360-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

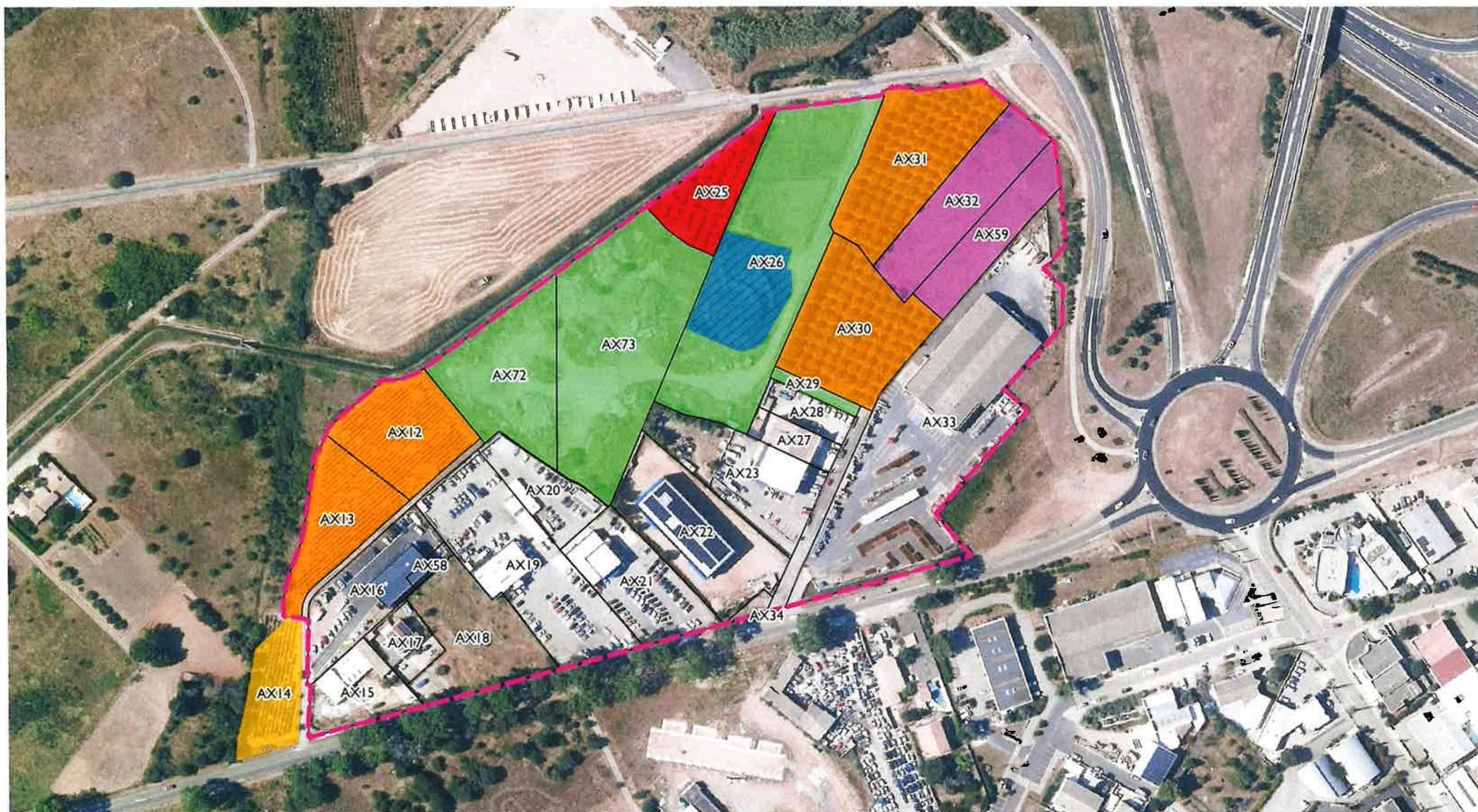
Secrétaire de séance



Daniel JAUDON



Etat d'avancement des négociations foncières - Extension nord PAE La Garrigue



Périmètre d'extension de la ZAE

Parcelles dans le périmètre

Emprise réservoir

Parcelles propriétés de la CCVH

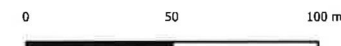
Parcelles objet du rapport

Négociations en cours

Négociations bloquées

Parcelle hors périmètre
incluse dans les négociations

Emprise maîtrisée par la CCVH	Emprise restant à acquérir (hors parcelle AX14)
18 290 m ²	18 391 m ²



Direction Générale Des Finances Publiques
 Direction départementale des Finances Publiques de l'Hérault

Le 29 avril 2025

Pôle d'évaluation domaniale
 334 allée Henri II de Montmorency
 34 000 Montpellier

Le Directeur départemental des Finances
 publiques de l'Hérault

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Caroline BESER
 Courriel : caroline.beser@dgfip.finances.gouv.fr
 Téléphone : 06.11.38.10.43

à

COMMUNAUTÉ COMMUNES VALLÉE HÉRAULT

Réf DS:23926830
 Réf OSE : 2025-34239-32287

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 :

Terrain à bâtir en zone UE non viabilisé

Adresse du bien :

Lieudit le reservoir, 342725 Saint-André-de-Sangonis

Valeur :

21,85 €/m², assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par :

M Olivier GILLI

Contact : courriel /olivier.gilli@cc-vallee-herault.fr

téléphone / 06 70 51 74 06

2 - DATES

de consultation :	28/04/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	28/04/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition des parcelles AX32 et AX59 à Sain-André-de-Sangonis comprises dans le périmètre d'extension du PAE Ecoparc La Garrigue.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Saint-André-de-Sangonis est une commune urbaine qui compte 6 364 habitants en 2022.
Saint-André-de-Sangonis est membre de la communauté de Communes Vallée de l'Hérault (CCVH).

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

Parcelles desservies par la voirie.

Non raccordées aux réseaux qui sont néanmoins situés à proximité.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saint-André-de-Sangonis	AX 32	Lieudit le reservoir, 342725 Saint-André-de-Sangonis	2638 m ²	Terrain en UE
	AX 59	Lieudit le reservoir, 342725 Saint-André-de-Sangonis	1780 m ²	Terrain en UE
TOTAL			4418 m ²	

4.4. Descriptif

Terrain en zone UE non raccordé.

4.5. Surfaces du bâti

/

5 – SITUATION JURIDIQUE**5.1. Propriété de l'immeuble**

QUINQUARLET Jean-Luc

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME**6.1.Règles actuelles**

Zone UE : Zone urbaine économique correspondant au périmètre de Zone d'Aménagement Concerté Écoparc Coeur d'Hérault - « La Garrigue ».

6.2.Date de référence et règles applicables

/

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

La méthode d'évaluation par comparaison a été retenue. L'évaluation suivant la méthode par comparaison, consistant à fixer la valeur vénale des biens, en fonction des prix de biens comparables, observés 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***

Études réalisées à l'aide des applications : Estimer un bien, Base Nationale des Données Patrimoniales, Demande de Valeur Foncière.

Cessions récentes de terrains non viabilisés en zone d'activité :

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observ
239//AY/187//189	SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS	LA GARRIGUE	28/03/2024	10128	192 432	19	
239//AX26/29/72/73	SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS	Le reservoir	28/03/2024	18290	271620	15	L'emprise du réservoir est cédée à titre gracieux dans le cadre du transfert de compétence soit une valeur au m² de 18 €
239/AX16/58	SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS	Le reservoir	14/08/2019	2576	72000	28	
						médiane	19
						moyenne	21

Il ressort une fourchette de prix allant de 15 €/m² à 28 €/m². La médiane étant de 19 €/m² et la moyenne de 24 €/m².

NB :La valeur moyenne s'élève à 22 €/m² arrondie en prenant en compte 18 €/m² comme prix pour le terme n°2.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

La valeur vénale d'un immeuble doit être appréciée à l'aide de termes de comparaison, qui sont fournis par des transactions ayant pour objet des biens similaires.

La valeur négociée de 21,85 €/m² n'appelle pas d'observations et peut être retenue.

Soit une valeur totale du bien de 96 533 €.

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 du bien est arbitrée à **21,85€/m²**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15% portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 25 €/m² (arrondie).

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 et par délégation,



Caroline BESER

Inspectrice Finances Publiques