

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 20 octobre 2025**  
~~~~~

PAE LA GARRIGUE ECOFARC CŒUR D'HÉRAULT
VENTE DE LA PARCELLE AY9I
POUR L'INSTALLATION DES LOCAUX PROFESSIONNELS DE MAGENTA IMPRESSION.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 20 octobre 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 9 octobre 2025.

Étaient présents ou représentés

M. Jean-François SOTO, Mme Nicole MORERE, M. Ronny PONCE, M. Pierre AMALOU, M. Olivier SERVEL, Mme Christine DEBEAUCÉ, M. Jean-Claude CROS, Mme Josette CUTANDA, M. Jean-Pierre PUGENS, M. Anthony GARCIA, Mme Véronique NEIL, M. Stéphane SIMON, Mme Martine BONNET, M. Robert SIEGEL, M. Pascal DELIEUZE, 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. Philippe LASSALVY, M. Marcel CHRISTOL, M. Thibaut BARRAL, M. Claude CARCELLER, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, M. Jean-Luc DARMANIN, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Daniel JAUDON - M. Bernard PINGAUD suppléant de Mme Béatrice FERNANDO, M. Jean-Louis RANDON suppléant de M. Bernard GOUZIN, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND.

Procurations

M. Philippe SALASC à M. David CABLAT, M. Jean-Marc ISURE à M. José MARTINEZ, Mme Martine LABEUR à Mme Christine DEBEAUCÉ, Mme Marie-Hélène SANCHEZ à M. Olivier SERVEL, Mme Valérie BOUYSSOU à M. Anthony GARCIA, Mme Florence QUINONERO à Mme Véronique NEIL.

Excusés

M. Henry MARTINEZ, M. Christian VILOING, M. Gregory BRO.

Absents

M. Nicolas ROUSSARD, M. Laurent ILLUMINATI.

Quorum : 25	Présents : 37	Votants : 43	Pour : 43 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 en particulier ses articles L1311-9, L1311-10, L1311-11, L1311-12 et L5211-37 al 2 ;

VU le Code général de la propriété des personnes publiques et en particulier son article L3211-14 ;

VU l'instruction du gouvernement NOR INTB1531125J du 22 décembre 2015 relative à la nouvelle répartition des compétences en matière d'interventions économiques des collectivités locales et de leurs groupements ;

VU la délibération du Conseil communautaire du 18 novembre 2024 relative à la modification de l'intérêt communautaire et l'arrêté préfectoral n°2023-10-DRCL-0518 du 10 octobre 2023 fixant les derniers statuts en vigueur de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault ;

VU l'avis du domaine en date du 16 avril 2024 quant à la valeur vénale de la parcelle AY 91 ;

VU l'avis favorable des membres de la commission économique réunis le 25 septembre 2025 ;

CONSIDERANT la candidature de l'entreprise SARL MAGENTA impression pour l'acquisition de la parcelle AY9I afin d'y installer ses locaux professionnels d'environ 300 m² de surface de plancher comprenant bureaux, ateliers et stockage,

CONSIDERANT la surface de 423 m² la parcelle AY9I et un coût de surface de 69 € au m², pour un prix total de vente de 29 187 €,

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,

- d'autoriser la commercialisation au profit de l'entreprise SARL Magenta impression de la parcelle AY9I, d'une superficie 423 m², pour un montant total de 29 187 € HT,
- d'autoriser le Président à signer l'ensemble des documents relatifs à cette vente et à accomplir toutes les formalités utiles y afférentes.

Transmission au Représentant de l'État N° 3927
Publication le 21 octobre 2025
DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE
Gignac, le 21 octobre 2025
Identifiant de l'acte : 034-243400694-20251020-23060-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

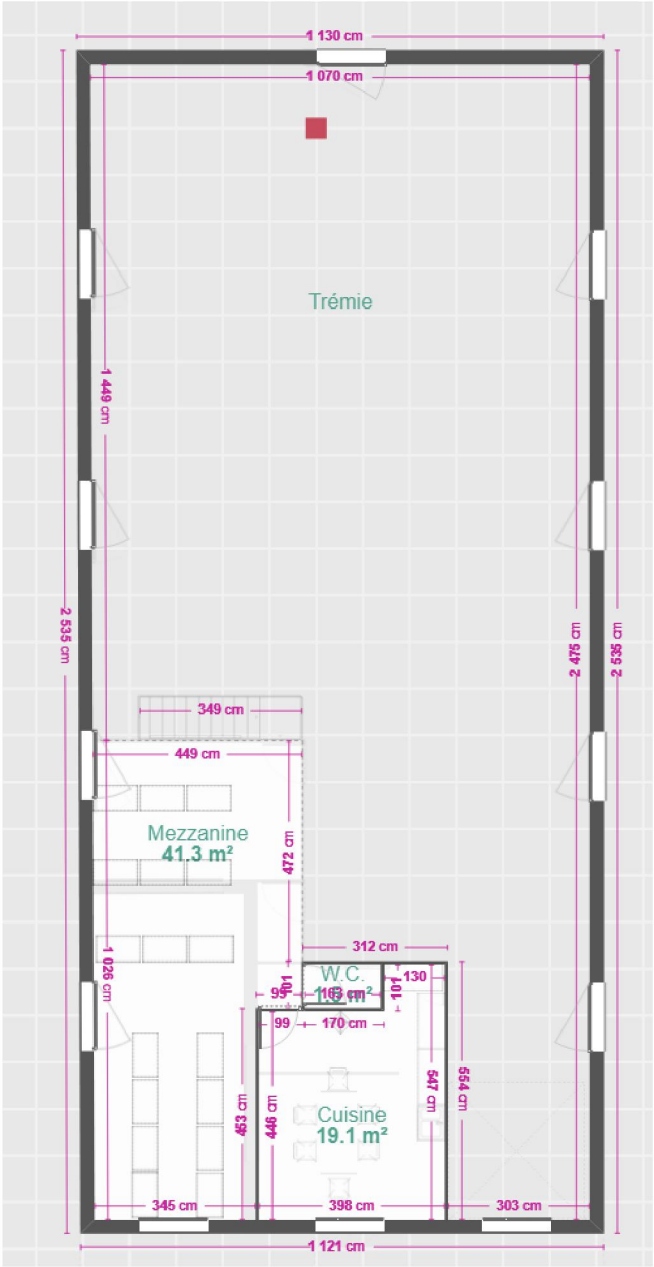
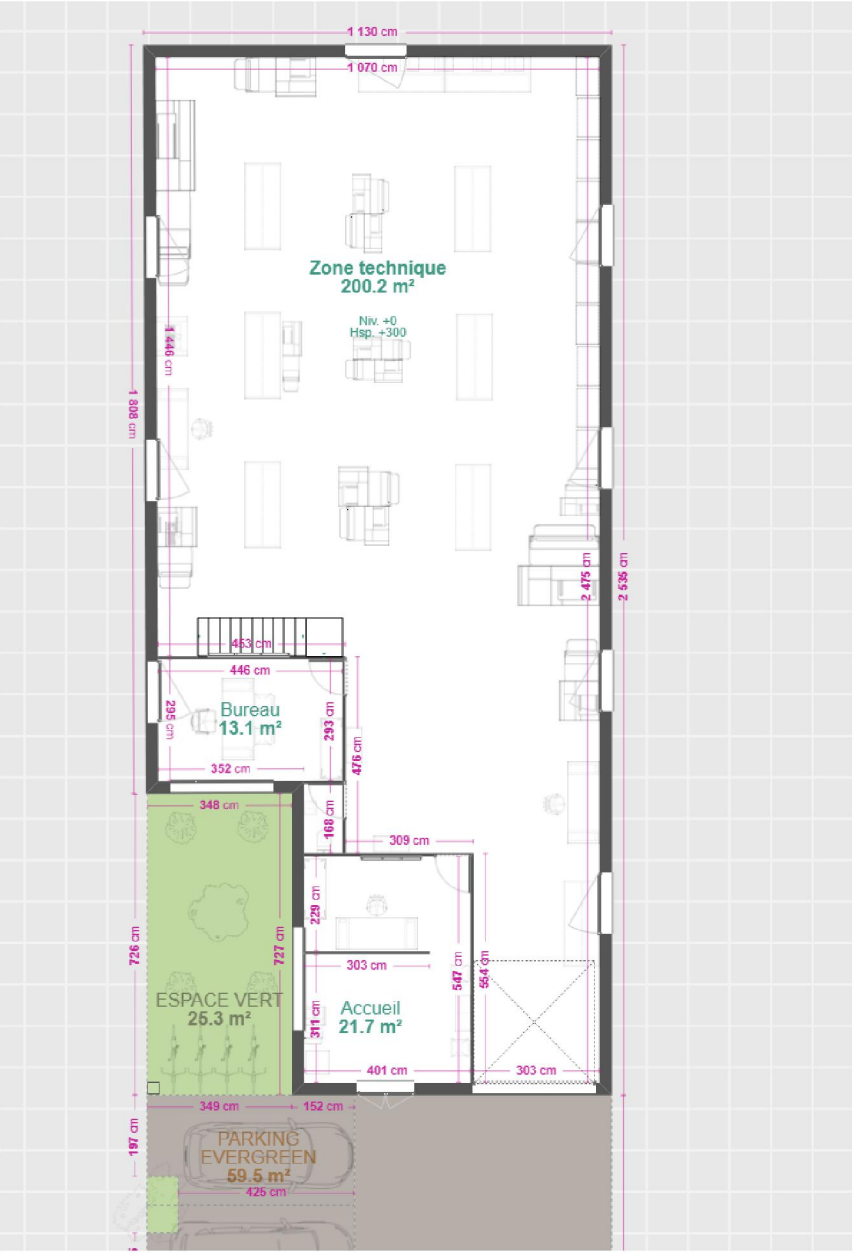
Secrétaire de séance



Daniel JAUDON

DEMANDE D'IMPLANTATION- AY91- PAE la Garrigue – Ecoparc





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

Le 16/04/2024

Pôle d'évaluation domaniale

334 allée Henri II de Montmorency - CS 17788
34 000 MONTPELLIER

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 : 06 28 62 81 33
Réf OSE : 2023-34239-29135

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



Nature du bien :

Parcelle Eco parc La Garrigue

Adresse du bien :

Lieu dit La Garrigue - rue de l'Amellau
34 725 Saint André de Sangonis

Valeur :

29 187€ 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 :	15/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	15/04/2024

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

Cession lot de terrain à bâtir situé sur l'Eco parc La garrigue

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Parcelles situées sur l'ECOParc La Garrigue

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

viabilisées

4.3. Références cadastrales

AY 91

4.4. Descriptif

Terrain à bâtir de 423m²

Avis déjà rendu le 21/06/2022 OSE 2022-34239-45417

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CCVH

5.2. Conditions d'occupation.

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UE

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 - 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 des parcelles est arbitrée à 423 m² x 69€ = **29 187 €**.

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