



**Centre de Gestion
de la Fonction
Publique Territoriale**
HÉRAULT

Extrait du registre des délibérations du
Centre de gestion de la fonction
publique territoriale de l'Hérault

2025-D-037

Convoqué le 22 octobre 2025, le Conseil d'administration du Centre de gestion de la fonction publique territoriale de l'Hérault s'est réuni à la Mairie de Juvignac le 31 octobre 2025

Présents : Philippe VIDAL, Philippe DOUTREMEPUICH, Séverine SAUR, René VERDEIL, Jean BLANQUEFORT, Yves ROBIN, Michel HERAIL.

Absents ayant voté par procuration en application du 3^{ème} alinéa de l'article 25 du décret du 26 juin 1985 relatif aux centres de gestion : Frantz DENAT, Pierre MATHIEU, Jordan DARTIER, Marc ROUVIER, André ARROUCHE, Emilie CABELLO, PONS Marie-Pierre.

Objet : Modification de la délibération n°2025-D-013 portant sur l'acquisition d'un terrain sur la commune de Juvignac – Proposition d'offre de prix.

Le Conseil d'administration du Centre gestion de la fonction publique territoriale de l'Hérault (CDG34),

VU le décret n°85-643 du 26 juin 1985 relatif aux centres de gestion ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code général de propriété des personnes publiques ;

CONSIDERANT

Par délibération n°2025-D-013, le conseil d'administration du CDG34 a autorisé l'acquisition des parcelles BS290 et BS308 situées sur la commune de Juvignac, pour un montant de 800 000 € TTC, soit 194 €/m², dans le cadre du projet de construction du futur bâtiment.

Toutefois, il est apparu que les éléments produits pour justifier le prix d'acquisition étaient incomplets, tant sur la motivation d'intérêt général que sur la saisine du Pôle d'évaluation domaniale.

En effet, seule la parcelle BS308 avait initialement fait l'objet d'une évaluation domaniale, l'acquisition de la parcelle BS290 n'étant pas prévue dans la phase initiale du projet. Conformément aux observations formulées, le CDG34 a depuis obtenu l'avis du Pôle d'évaluation domaniale pour cette seconde parcelle.

Dans ce cadre, dans un souci de mise en conformité et afin de mieux expliciter l'intérêt général attaché à cette opération, la présente délibération a pour objet de modifier la délibération n°2025-D-013 en y intégrant des éléments de justification complémentaire relatifs tant au prix d'achat et à l'opportunité de l'acquisition qu'à la procédure de saisine du service des Domaines.

Le projet de construction d'un nouveau bâtiment vise à doter le CDG34 d'un établissement moderne, fonctionnel et adapté à l'évolution de ses missions. Le site actuel d'Alco présente aujourd'hui plusieurs contraintes majeures :

- ⊗ La nécessité d'engager des travaux particulièrement coûteux afin de mettre le bâtiment aux normes ;
- ⊗ Un accès routier de plus en plus contraint du fait de la saturation du trafic sur Montpellier et qui met souvent en difficulté le CDG sur la tenue de ses instances ;
- ⊗ Le manque de stationnement pour les usagers extérieurs (membres des instances, candidats aux concours, visites médicales, prestataires) ;
- ⊗ Une visibilité réduite, liée à la localisation en rez-de-chaussée d'un immeuble dont les trois autres niveaux sont occupés par un tiers ;
- ⊗ Le manque de marges de manœuvres en matière d'aménagement intérieur, liée à la position minoritaire en copropriété.

Le terrain situé à Juvignac constitue une alternative particulièrement favorable et stratégique, notamment pour le désenclavement de ses services :

- ⊗ En bordure de l'autoroute A75, ce terrain offre une accessibilité directe pour tous les usagers du CDG en évitant les contraintes de trafic y compris pour les secteurs Nord, Est et Sud du département de l'Hérault avec l'arrivée prochaine du LIEN et la réalisation future du contournement Ouest de la métropole ;
- ⊗ Visibilité remarquable depuis l'autoroute ;
- ⊗ Proximité maintenue avec le Conseil départemental, le tramway, le bus et de nombreux services ;
- ⊗ Positionnement équilibré sur le département, à 1heure de trajet de l'antenne de Cazouls-lès-Béziers, et au barycentre des secteurs Frontignan, Lunel, Lodève, Clermont ;
- ⊗ Valorisation patrimoniale importante et contexte financier favorable à la construction.

Avec l'appui de la commune, en avril 2025, le CDG34 a engagé une procédure d'acquisition de la parcelle BS308 puis de la parcelle BS290 à Juvignac. Au début, les vendeurs en demandaient 350 €/m², soit 1 446 550 € HT.

Afin d'encadrer la négociation, le CDG34 a sollicité l'avis du service des Domaines une première fois concernant la parcelle BS308 et ce, bien que celui-ci ne lui soit pas juridiquement opposable. Celui-ci a fixé la valeur vénale de la parcelle à 90 €/m², soit 277 920 € HT arrondie à 278 000€ (306 000 € avec une marge d'appréciation de 10 %). L'avis du service des Domaines a ensuite été de nouveau saisi concernant la parcelle BS290. Celui-ci a fixé sa valeur vénale à 90 €/m², soit 93 870 € arrondie à 94 000€ (103 400 € avec une marge d'appréciation de 10 %).

En concertation avec la commune de Juvignac, une première offre d'achat à 620 000 € TTC a été formulée, sans succès.

Les propriétaires ont accepté une transaction sur la base de 800 000 € TTC, soit 194 €/m².

Ce montant est considéré comme raisonnable et conforme à l'intérêt général, compte tenu :

- ⊗ De la rareté foncière dans la métropole montpelliéraine ;
- ⊗ Du caractère stratégique du site pour le développement et le rayonnement du CDG ;
- ⊗ Des économies indirectes générées par l'abandon du site actuel (travaux de mise aux normes, stationnement, contraintes d'exploitation) ;

- De la plus-value collective apportée par un futur bâtiment optimisé pour l'accueil du public, la tenue des instances et la mutualisation de services au bénéfice des collectivités territoriales.

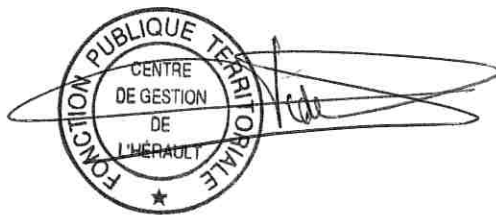
Après en avoir délibéré,

APPROUVE, à l'unanimité, l'acquisition des parcelles BS290 et BS308 à Juvignac pour un montant de 800 000 € TTC dans le cadre de la construction du futur bâtiment du CDG34.

Fait à Montpellier,

Le 07/11/2025.

Le président du CDG 34,



Philippe VIDAL

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat le 07/11/2025 et de sa publication le 07/11/2025.