



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 19/07/2023

Reçu en préfecture le 19/07/2023

Publié le 19/07/2023

ID : 034-213400880-20230712-D2023_51-DE

27300 - SD
S²LO



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale
des Finances Publiques de l'Hérault
Pôle d'évaluation domaniale
334 allée Henri II de Montmorency
34 000 MONTPELLIER

Le 6 février 2023

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 : 04 67 13 96 33

Référence :
Réf. DS:11081919
Réf LIDO/OSE : 2023-34088-01544

à

Commune de Cournonterral
12 AV ARMAND-DANEY
34660 COURNONTERRAL
FRANCE

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

[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)



Désignation du bien : Terrain à bâtir
Adresse du bien : avenue de la Billiere 34660 Cournonterral 9054 F
Valeur locative : **125 000€ avec une marge d'appréciation de 10%**
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

ARNAL Aurélie
Directrice Générale Adjointe
06 71 01 97 67
aurelie.arnal@ville-cournonterral.fr

2 - DATE

de consultation : 09/01/2023
de réception : 09/01/2023
de visite : /
de dossier en état : 25/01/2023
délai négocié : /

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

3.1. Nature de l'opération

Vente amiable

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

/

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Cournonterral est une commune de 6423 habitants membre de Montpellier Méditerranée Métropole.

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

voirie/réseaux

PPRI : zone bleue "BU", pour les zones inondables urbanisées exposées à des risques moindres correspondant aux champs d'expansion des crues

4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
COURNONTERRAL	AT54	Avenue de la Billiere 34660 Cournonterral	410m ²	Terrain à bâtir

4.4. Descriptif

Terrains à bâtir.

4.5. Surfaces du bâti (retenues selon les données à disposition)

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU approuvé le 2 mai 2013

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD (UD1, UD2)

Caractère de la zone

Cette zone urbaine a vocation d'habitat individuel diffus voire lâche ou groupés, de services et d'activités compatibles.

Elle se compose des secteurs suivants :

- UD 1, zone du Capdalièch ayant fait l'objet d'une révision simplifiée du POS, et susceptible de recevoir logements collectifs et individuels, et un commerce important. Elle est composée des secteurs UD1a, et sous-secteurs UD1a1, UD1a2, UD1a3, UD1b, UD1c, UD1e
- UD 2, le reste de la zone recevant principalement de l'individuel et des services, dont une maison de retraite, et un établissement destinés aux séniors.

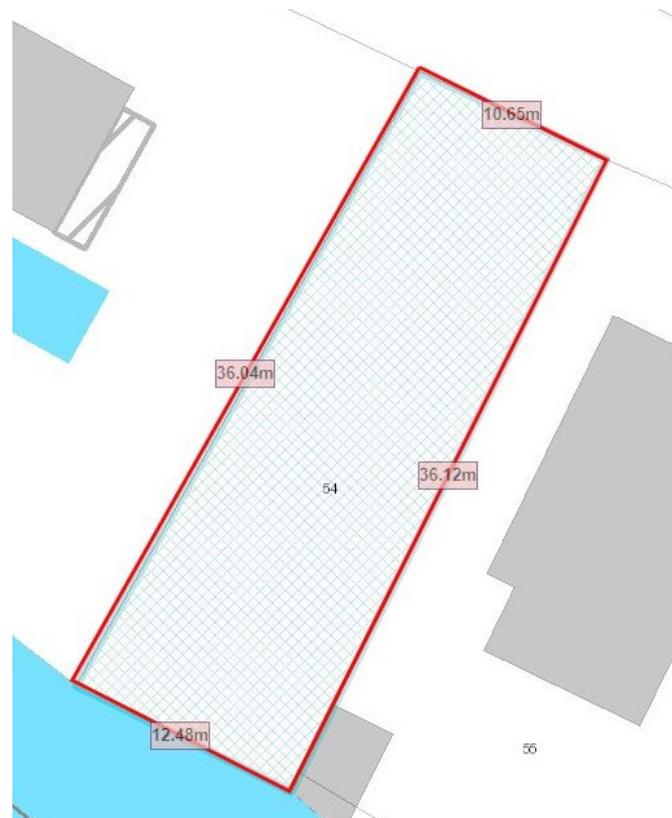
Le terrain se situe en zone UD2 :

implantation entre les limites séparatives :

"la distance comptée horizontalement de tous points de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres"

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise dans l'un des cas suivants :

- lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.
- dans le cas de constructions annexes (telles que garage, remise, abri ...), si leur hauteur totale ne dépasse pas 3.50 m et si leur emprise au sol est au plus égale à 25 m².
- à l'intérieur d'une opération d'ensemble à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération.



La largeur de la maison sera limitée (5m) ; un garage accolé au bâtiment principal pourra être construit en limite de propriété. Le permis portera donc sur une habitation de taille modeste.

6.2. Date de référence et règles applicables

/

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

Méthode comparative :

Elle 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.

7.2 Déclinaison

/

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Études réalisées à l'aide de la Banque Nationale des Données Patrimoniales (BNDP).

Cessions de terrains à bâtir sur la commune :

Cessions de terrains à bâtir sur la commune								
N	date mutation	adresse	commune	cadastre	surface terrain	Prix €	Prix/m ² sol	Observations
1	22/02/2019	2 RUE LEON JOUHAUX	COURNONTERRAL	88//AP/232//	460	175 000	380,43	
2	13/02/2020	4 PL DES ROSSIGNOLS	COURNONTERRAL	88//AP/234//	344	100 000	290,70	
3	19/12/2019	9120 F MAS DE BLANGE	COURNONTERRAL	88//BH/542//	353	136 121	385,61	Vendeur ANGELOTTI AMENAGEMENT Lotissement « les jardins d'Hélios »
4	28/10/2020	9121 F MAS DE BLANGE	COURNONTERRAL	88//BH/712//	402	138 735	345,11	
5	16/11/2020	9121 F MAS DE BLANGE	COURNONTERRAL	88//BH/711//	356	130 622	366,92	
6	23/12/2020	9121 F MAS DE BLANGE	COURNONTERRAL	88//BH/755//	342	133 472	390,27	
7	24/02/2021	9121 F MAS DE BLANGE	COURNONTERRAL	88//BH/754//	316	129161	408,74	
					Moyenne		366,83 €	
					Médiane		380,43 €	

Il ressort une fourchette de prix allant de 290 € à 408 € avec une moyenne de 366 € et une médiane de 380 €.

1.2. Autres sources

/

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Le terrain présente une constructibilité limitée compte tenu de sa forme en bande et des règles d'urbanisme.

Par conséquent, il convient d'appliquer un abattement de 20 % sur le prix médian des terrains à bâtir en zone U.

Soit une valeur de $380 \times 0,8 = 304 \text{ €/m}^2$ arrondi.

La valeur totale du terrain s'élève à $304 \times 410 = 124\ 640 \text{ €}$ arrondi à **125 000 €**

9 - VALEUR VENALE – MARGE D'APPRÉCIATION DE 10 %

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 **125 000 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur maximale d'achat sans justification particulière à 112 500 €.

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent acquérir à un prix plus bas. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas / acquérir à un prix plus élevé.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

12 - OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques,

Et par délégation,

L'inspectrice des Finances Publiques,



Caroline BESER