

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES FINANCES PUBLIQUES DE L'HÉRAULT**

Le 11/07/2023

Pôle d'Évaluations Domaniales de l'Hérault  
- DDFIP DE L'HÉRAULT  
- 334 ALLÉE HENRI II DE MONTMORENCY  
34 954 MONTPELLIER

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de l'Hérault

**POUR NOUS JOINDRE**

Évaluateur : Nathan ASSIÉ

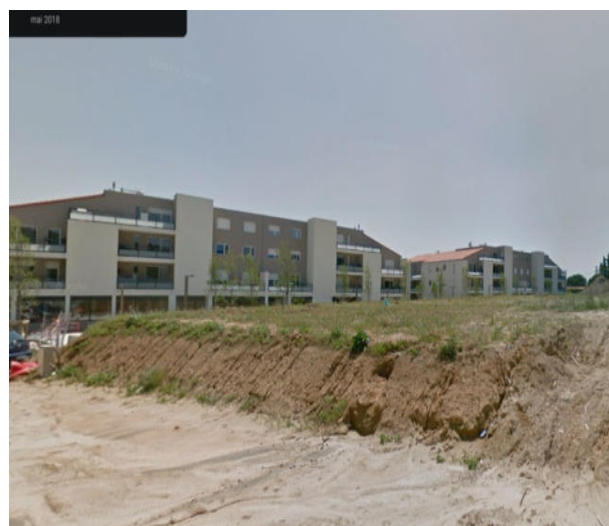
Courriel : nathan.assie@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS :12769126  
Réf OSE : 2023-34088-43661

à  
COMMUNE DE COURNONTERRAL

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



*Nature du bien :* 5918 m<sup>2</sup> de terrain à bâtir.

*Adresse du bien :* Les Joncasses 34660 Cournonterral

*Valeur :* **1 059 322 €**

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

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Aurélie ARNAL - Directrice Générale Adjointe

COMMUNE DE COURNONTERRAL

06 71 01 97 67

aurelie.arnal@ville-cournonterral.fr

## 2 - DATES

de consultation :	01/06/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition de terrains dans le cadre d'un projet urbain partenarial

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Cournonterral est une commune française située dans le nord-est du département de l'Hérault, en région Occitanie. Cournonterral est membre de Montpellier Méditerranée Métropole.

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



### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Cournonterral	BH 395	Les Joncasses	145 m <sup>2</sup>	terre
Cournonterral	BH 397	Les Joncasses	868 m <sup>2</sup>	terre
Cournonterral	BH 398	Les Joncasses	342 m <sup>2</sup>	terre
Cournonterral	BH 428	Les Joncasses	610 m <sup>2</sup>	terre
Cournonterral	BH 429	Les Joncasses	43 m <sup>2</sup>	terre
Cournonterral	BH 519	Les Joncasses	3910 m <sup>2</sup>	terre
total			5918 m <sup>2</sup>	

### 4.4. Descriptif

Les parcelles sont des terrains à bâtir d'une superficie totale de 5918 m<sup>2</sup>

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Angelotti Aménagement

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

AUa

### 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

N°	Ref. Cadastrales	identité des parties	Adresse	Date mutation	Surface utile totale	Prix total HT	Prix/m <sup>2</sup> (utile)	zonage
1	BH 269	Angelotti Aménagement à FDI Habitat	Les Joncasses	29/06/16	2076	520000	250	3AUa
2	BH 437	Angelotti Aménagement à Angelotti Promotion	Les Joncasses	29/06/16	2394	460000	192	3AUa
3	BH 438	Angelotti Aménagement à commune de Cournonterral	Les Joncasses	16/11/17	1767	316293	179	3AUa

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Les parcelles BH 395 – BH 397 - BH 398 – BH428 – BH 429 – BH 519 avaient été valorisées à hauteur de 1 059 322 euros, soit 179€/m<sup>2</sup>, dans le cadre de la convention de projet urbain partenarial (PUP) signée avec l'aménageur.

Dans le cadre de cette même convention la parcelle BH 518, qui correspond au terme n°3, issue de la division de la parcelle BH 427 dont est aussi issue la parcelle BH 519, a été acquise par la commune de Cournonterral le 16/11/2017 à un prix HT de 179 €/m<sup>2</sup>.

Le terme n°3 est ainsi le plus pertinent dans le cadre de la détermination de la valeur vénale étant donné qu'il est lui-même issu de la même convention PUP, en conséquence il sera proposé de retenir comme valeur vénale la somme de **179€/m<sup>2</sup>**, soit :

$$179 \text{ €/m}^2 \times 5\,918 \text{ m}^2 = \mathbf{1\,059\,322 \text{ €}}$$

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 **1 059 322 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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 12 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,

  
**Mme Corinne SOUBEYRAN**  
Inspectrice Divisionnaire