



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 14/02/2024

Reçu en préfecture le 14/02/2024

Publié le

15/02/2024



ID : 034-213400880-20240209-D2024_03-DE



FINANCES PUBLIQUES

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

Le 21 avril 2022

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:8486368
Réf LIDO/OSE : 2022-34088-29197

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



Désignation du bien :

Terres

Adresse du bien :

9066f bellerac 34660 Cournonterral

Valeur locative :

48 010€ 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

CARVALHAIS Dalila
Directrice Générale Adjointe
04 67 85 60 66
dalila.carvalhais@ville-cournonterral.fr

2 - DATE

de consultation : 14/04/2022
de réception : 14/04/2022
de visite : /
de dossier en état : 14/04/2022
délai négocié : /

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

3.1. Nature de l'opération

Acquisition amiable

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Opération : parcelle pour la réalisation d'un lycée par la Région (parcelle intéressante pour création giratoire RM5 en vue de la desserte du lycée)

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

Emplacement réservé : 13 - 64710 m2 - Commune - Création d'équipements publics à vocation sportive en liaison avec la piscine de l'Agglomération de Montpellier. Projet « Plaine des sports » en bordure de la RD5

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	BC66	9066F bellerac	3479m ²	Terres

4.4. Descriptif

Terres.

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

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Monsieur BERENGUER Jean-Louis et Madame SOLIVE Jacqueline

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone Nnsl :

Nnsl : sont admises les installations, sous condition, les installations, constructions et travaux nécessaires à des aménagements légers à usage sportif et de loisir ou d'intérêt collectif, un logement d'habitation pour gardiennage de la zone sportive d'une surface maximale de plancher de 80m².

6.2. Date de référence et règles applicables

PLU approuvé le 2 mai 2013

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), « estimer un bien » et « Demande de valeur foncière »(DVF).

Les 3 zonages ci-dessous sont destinés à accueillir des équipements publics :

N°	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	zonage
1	88//BC/69//	9069 F BELLERAC	24/06/2015	4919	55 109	11,2	Nnsl
2	88//BC/70//	9070 F BELLERAC	24/06/2015	2014	23 154	11,5	Nnsl
3	88//BC/72//	9072 F BELLERAC	24/06/2015	1631	18 941	11,61	Nnsl
4	88//AR/128//	9128 F LE CAPDALLRECH	24/06/2015	201	2 412	12	Nnsl
5	88//AR/130//	9130 F LE CAPDALLRECH	24/06/2015	2145	24 595	11,47	Nnsl
6	88//AR/133//	9133 F LE CAPDALLRECH	24/06/2015	16023	177 253	11,06	Nnsl
7	88//AR/134//	9134 F LE CAPDALLRECH	03/06/2015	4830	57 960	12	Nnsl
8	88//BA/56//	9056 F LA MAIRE	24/06/2015	3047	23 154	7,6	Nnsl
9	88//BA/57//	9057 F LA MAIRE	24/06/2015	8859	98 449	11,11	Nnsl
10	88//BC/65//	9065 F BELLERAC	26/06/2018	4311	43 110	10	Nnsl
11	88//AV/7//	9007 F CANNABE	26/04/2018	1236	14 192	11,48	An/Ai
12	88//BE/211//212	LES TREILLES	11/06/2015	600	7 200	12	An
13	88//BC/62//58	BELLERAC	14/10/2019	2887	12 000	4,16	Nn
						moyenne	10,6
						médiane	11,5

Jurisprudence de la Cour d'appel :

2 arrêts du 20/01/2017 (16/0006 et 16/0007) fixent à 12€/m² la valeur du terrain en zone Nn sl qui est destinée à recevoir les équipements sportifs sur la commune de Cournonterral.

1.2. Autres sources

Plusieurs actes récents non encore publiés et promesses de ventes ont été signés à 13,80€/m² concernant des parcelles situées en zonage destiné à accueillir du public à Cournonterral (Nn, Nnsl, An).

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

La valeur de 13,8 € sera retenue conformément aux dernières ventes et aux promesses de vente.

Soit $13,8 * 3479 = 48\ 010\ €$

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 **48 010€**. Cette valeur est assortie d'un coefficient de 10 % portant la valeur maximale d'achat sans justification particulière à **52 811€**.

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé / 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