



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 07/04/2025

Reçu en préfecture le 07/04/2025

Publié le

ID : 034-213400880-20250319-D2025_11-DE

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques de l'Hérault

Pôle d'évaluation domaniale
334 allée Henri II de Montmorency
34 000 Montpellier

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Caroline BESER
Courriel : caroline.beser@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.11.38.10.43

Réf DS:19019058
Réf OSE : 2024-34088-53394

Le 8 août 2024

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Hérault

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 :

Terrain

Adresse du bien :

Les Peyroules 34 660 Cournonterral

Valeur :

888 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Aurélie ARNAL – DGA

Contact : aurelie.arnal@ville-cournonterral.fr / 06 71 01 97 67

2 - DATES

de consultation :	15/07/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	01/08/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.3. Projet et prix envisagé

Cession.

Mise aux enchères par la société AGORASTORE spécialisée dans les ventes aux enchères en ligne des biens des mairies, des organismes publics et des grandes entreprises.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

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

La parcelle est située au Nord de la commune entre 2 lotissements.

La parcelle est située en zone urbanisée avec les réseaux à proximité, mais elle n'est pas directement raccordée aux réseaux.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
COURNONTERRAL	AL13	les Peyroules 34 660 Cournonterral	2 959 m ²	terrain

4.4. Descriptif

Parcelle arborée non raccordée aux réseaux.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Cournonterral

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME



La zone UD : 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 Capdaliéch 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 destiné aux seniors.

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

Études réalisées à l'aide des applications : Estimer un bien, Base Nationale des Données Patrimoniales, Demande de Valeur Foncière.

Cessions de terrains de grandes superficies non raccordés aux réseaux mais situés en zone urbanisée :

N°	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Régime fiscal
1	88//AA/ 359//360//358//363//361//362	9010 F RUE DU MOULIN	28/03/2022	2361	580 000	245,66	Zone Ud2 entre 2 habitations
2	88//AK/90//82	9082 F AV JEAN JAURES	15/02/2023	1022	280 000	273,97	UD2
3	88//AH/142//	9142 F CHE D'ANTONEGRE	02/03/2023	1460	438 000	300	UD2
4	88//AM/12//	9012 F RTE DE LA TAILLADE	17/11/2022	1357	407 100	300	UD2
5	88//AM/28//35	9028 F RTE DE LA TAILLADE	26/08/2022	2711	813 300	300	UD2
						moyenne	284
						médiane	300

Il ressort une fourchette de prix allant de 245 €/m² à 300 €/m². La médiane étant de 300 €/m² et la moyenne de 284 €/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

La valeur vénale d'un immeuble doit être appréciée à l'aide de termes de comparaison, qui sont fournis par des transactions ayant pour objet des biens similaires.

La valeur prépondérante de 300 €/m² peut-être retenue pour ce terrain situé en zone urbanisée mais non raccordé aux réseaux.

Soit une valeur du terrain de : $300 \times 2\,959 \text{ m}^2 = 887\,700 \text{ €}$ arrondie à 888 000 €.

9 - 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 du bien est arbitrée à 888 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 799 000 € (arrondi).

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 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 départemental des finances publiques
et par délégation,



Christine FIGUIERE

Responsable de la division du domaine