

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

Le 4 juin 2024

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

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 : 06.11.38.10.43

à
Commune de Cournonterral

Réf DS:17358792
Réf OSE : 2024-34088-29219

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 : Rue des Bleuets 34 660 Cournonterral

Valeur : **4 000 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M DARRAS Alexis

Contact : alexis.darras@ville-cournonterral.fr / 06 86 48 18 10

2 - DATES

de consultation :	15/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	16/05/2024

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 afin d'aménager un ensemble urbain dans le cadre du PLU actuel et de l'étude urbaine menée sur l'ensemble de la commune conformément aux projections du PLH et des obligations en matière de production de logements sociaux.

Négociation : 4 000 000 € pour 24 321 m² environ soit 164.47 €/m²

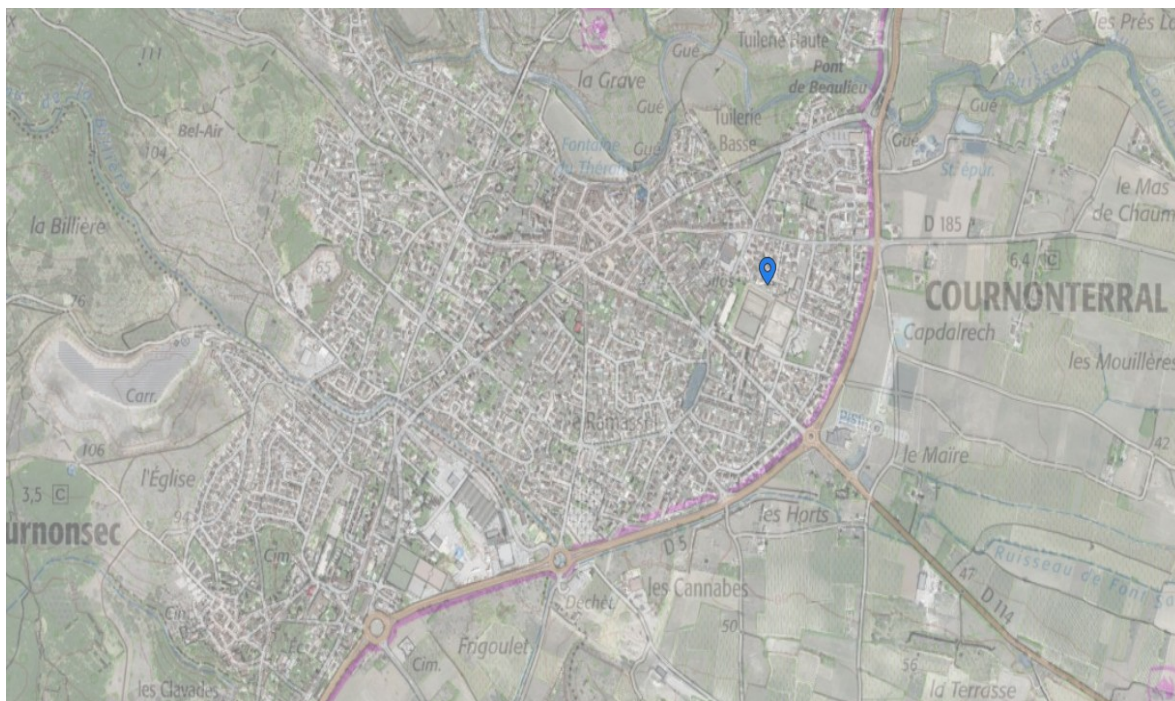
4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

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



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
COURNONTERRAL	AR24p AR35 AR98	Rue des Bleuets 34 660 Cournonterral	24 321 m ² au total	terrain

4.4. Descriptif

AR24 partielle : ancien terrain d'entraînement football en stabilisé et ancien

AR35 : anciens terrains de basket

AR98 : terrain enherbé.

Description du projet :

Surface totale de l'opération : 24 321 m² environ pour 4 000 000 € soit 164.47 €/m² et 12 500 m² SDP dont 3 125 m² SDP social (25 %).

Le projet est réparti sur 3 Permis d'aménager (PA) à déposer :

- Premier PA : aménagement de 21 terrains à bâtir 100 % libre avec 2 310 m² SDP sur des anciens terrains de tennis et de basket (AR35 et AR24 partielle pour un total de 5 068 m²).

- Deuxième PA : sur un ancien terrain de football (AR24 partielle pour une surface de 15 646 m²) il est proposé l'aménagement suivant :
8 840 m² SDP au total réparti sur 5 macros lots recevant du collectif pour 7 300 m² et 14 terrains à bâtir 100 % libre (1 540 m² SDP).

Dans les 7 300 m² de SDP logements collectifs se trouve la totalité du logement social de l'opération, soit 3 125 m² SDP (PLS/PLUS/PLAI éventuellement du PSLA), le reste 4 175 m² sera du logement libre collectif.

- Troisième PA : aménagements de 12 terrains à bâtir 100 % libre avec 1 350 m² SDP sur l'arrière de la salle communale (AR98 de 3 607 m²).

RÉCAPITULATIF :

N° de PERMIS	PARCELLE	NATURE SDP	SDP	m ² au sol	observations
1 ^{er} PA	AR 35 et 24p	libre	2310	5068	21 TAB
2ème PA	AR24p	libre	1540	8346	14 TAB
		social	3125	7300	logements sociaux PLS/PLUS/PLAI éventuellement PSLA
		libre	4175		logements collectifs libres
3ème PA	AR98	libre	1350	3607	12 TAB
TOTAL SDP			12 500	24 321	

La SDP libre s'élève à : 9 375 m² de SDP

La SDP sociale s'élève à : 3 125 m² de SDP



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Cournonterral

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

Le bien est situé en zone Uba, Ubb et Ud2.

La zone UB est une zone urbaine destinée à l'implantation d'une opération d'ensemble comprenant des logements et des services, à l'emplacement de la zone sportive actuelle.

La zone UB est divisée en deux secteurs :

- Uba voué à recevoir de l'habitat collectif principalement
- Ubb voué à recevoir de l'habitat individuel groupé dense, et habitat individuel plus aéré.

La zone UD : 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 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 destinés aux séniors.

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.

Cette dernière sera affinée par la méthode par compte à rebours aménageur : soit au vu du bilan prévisionnel qui consiste à établir la valeur résiduelle du foncier à aménager.

Il s'agit de s'assurer, à l'aide notamment des différents ratios validés par la DNID, que les recettes attendues par l'aménageur, et donc le prix proposé au consultant, sont justifiées au regard des différents postes « dépenses ».

Cette méthode est privilégiée pour l'estimation de terrains :

- nus ou encombrés de constructions destinées à la démolition ;
- situés dans des secteurs ne bénéficiant pas d'aménagement ou insuffisamment aménagés ;
- destinés à accueillir un programme immobilier lié à l'habitat, libre et social, au tertiaire, à l'activité, ainsi que le cas échéant des équipements publics.

8 - BILAN AMÉNAGEUR

8.1. Les recettes attendues par le promoteur

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

- **Cessions de terrains destinés à accueillir des logements sociaux :**

Cessions de terrains à bâtir / SDP logements sociaux						
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Logements sociaux	Logements intermédiaires	Observations
1	09/06/2021	Montpellier, ZAC Port Marianne, av Nina simone et 56 rue Rudolf Noureev	SB 263, 268, 274, 276, SC 249, 254	240 €/m ²		
2	22/12/2021	Montpellier, rue André Malraux	CR 377,378,387	200€/m ²		SDP max 2 800 m ² /1221 m ²
3	19/01/2022	Montpellier, ZAC Port Marianne 1116 av de la Mer	SC 264, 265, 293	240 €/m ²		
4	8&9/02/22	Montpellier, ZAC Beausoleil, 123bis av de Lodève	KW 176, 179, 180	220 €/m ² PLUS		SDP max 2 646 m ² /706m ²
5	14/04/2022	Castelnau le Lez, 140 chemin Borie	AN 114	220 €/m ²		SDP max 5000 m ² / 2 702 m ²
6	29/12/2022	Montpellier, ZAC EAI, 170 place du 56è régiment	HY 606	250€/m ²		
7	26/04/2021	Juvignac,La bergerie	BS310/282/283/288/313	227€/m ²		
			Moyenne	228 €/m²		
			Médiane	227 €/m²		

Il ressort une fourchette de prix allant de 185 €/m² à 250 €/m². La médiane et la moyenne se retrouvent autour de la valeur de 230 €/m² arrondie.

La valeur de 230 €/m² peut-être retenue.

- **Cessions de terrains destinés à accueillir des logements libres:**

Cessions de terrains à bâtir / SDP logements libres					
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Prix/m ²	Observations
1	25/02/2021	Lieu-dit Lous Coutaux,Saint-Jean-De-Védas	AW324	520	1849m ²
2	15/05/2023	ZAC La Font, Mauguio	CD 262 CD 266 CD 268	610	Macro lot 16 (3 973 m2)
3	19/01/2022	ZAC Port Marianne, Montpellier	SC 264, 265 et 293	600	Lot 11 Rive Gauche (4 591 m2)
4	25/04/2019	Le Village, Saint Georges d'Orques	AH 229 à AH 234	450	4 185 m2
5	31/07/2020	ZAC Ovalie, Montpellier	PB 340	500	1 358 m2
			Moyenne	536	
			Médiane	520	

Il ressort une fourchette de prix allant de 450 €/m² à 610 €/m². La médiane étant de 520 €/m² et la moyenne de 536 €/m².

La valeur médiane de 520 €/m² peut être retenue.

8.2. Les dépenses

La DNID préconise de prendre en comptes différents coûts dans l'examen des charges servant à la détermination du compte à rebours promoteur.

8.2.1 Coûts de VRD

Coût des VRD

Ratios habituels : 30 à 60 €/m² de terrain

Il s'agit ici de la superficie totale du foncier du bien vendu et non de la seule surface d'emprise concernée par l'aménagement des voiries, espaces publics, etc

35 €/m² sera retenu compte tenu de la superficie et de la proximité des réseaux.

8.2.2 Honoraires

Honoraires

Ratios habituels de 11 à 15 % du coût HT des Travaux, hors démolition et dépollution.

La valeur de 12 % sera retenue.

8.2.3 Frais Généraux

FRAIS GENERAUX

Ratios habituels de 15 à 18 % du coût des travaux HT.

Les frais rencontrés : les études préalables, les assurances, les frais de gardiennage et de sécurisation, les conseils, les taxes et impôts, etc

La valeur de 15 % sera retenue.

8.2.4 Frais de commercialisation

FRAIS DE COMMERCIALISATION

Ratios habituels : 1 à 3 % du CA HT.

La valeur de 1 % sera retenue.

8.2.5 Frais financier

Frais financier

Ratios habituels : 1 à 7 % du foncier et variant en fonction des taux d'intérêt des prêts

La valeur de 5 % sera retenue.

8.2.6 Aléas et Marge

Aléas et Marge

Ratios habituels : 6 à 8 % des recettes HT

La valeur de 6 % sera retenue.

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

La méthode d'évaluation par le CAR aménageur permet donc d'établir un bilan d'opérations à rebours en définissant les recettes prévisionnelles attendues, desquelles les dépenses prévisibles (y compris la marge) doivent être soustraites.

Cette méthode permet d'obtenir la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

II. Compte à rebours aménageur

Recettes	Surface SDP	Prix vente HT	Recette HT en €	% total des recettes
Equipements publics à valoriser	-	0 €	0 €	0,0%
Activités	-	0 €	0 €	0,0%
Bureaux	-	0 €	0 €	0,0%
Logement Libre	9 375	520 €	4 875 000 €	87,2%
Logement social (TOTAL)	3 125			
dont Social PLAI	3 125	230 €	718 750 €	12,8%
dont Social PLUS	0	0 €	0 €	0,0%
dont Social PLS	0	0 €	0 €	0,0%
	0	0 €	0 €	0,0%
	0	0 €	0 €	0,0%
	0	0 €	0 €	0,0%
Total recettes			5 593 750 €	100,00%
Dépenses	Ratios	Valeur retenue	Total HT	% total des dépenses (hors terrain)
Coût de démolition		0 €	0 €	0%
Travaux de dépollution			0 €	0%
VRD (y compris branchement)		35 €	852 000 €	64%
			0 €	0%
			0 €	0%
<i>Sous-total travaux de mise en état du terrain</i>			852 000 €	64%
Participations (école, crèche, accessibilité, etc)			0 €	0%
Honoraires maîtrise d'œuvre sur travaux		12%	103 000 €	8%
Frais généraux		15%	128 000 €	10%
Frais de commercialisation et de communication		1%	56 000 €	4%
Frais financiers		5%	197 000 €	15%
			0 €	0%
			0 €	0%
<i>Sous-total travaux hors mise en état du terrain</i>			484 000 €	36%
Total dépenses			1 336 000 €	100,00%
Aléas et marge		6%	336 000 €	
Valeur vénale du foncier			3 921 750 €	70%

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 négociée de 4 000 000 € n'appelle pas d'observations et peut être retenue.

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 3 600 000 € (arrondie).

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,



Christine FIGUIERE

Responsable de la division du domaine