



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

Direction Générale des Finances Publiques

Le 06/03/2026

Direction départementale des Finances Publiques de l'Hérault

Pôle d'évaluation domaniale de l'Hérault

Adresse : 334 allée Henri II de Montmorency  
CP Ville : 34000 MONTPELLIER

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de l'Hérault

Courriel : ddfip34.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

#### POUR NOUS JOINDRE

à

MAIRIE de COURNONTERRAL

Affaire suivie par : Caroline BESER

Courriel : caroline.beser@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.11.38.10.43

Réf DS: 29213868

Réf OSE : 2026-34088-08505

## 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 de grande superficie

*Adresse du bien :*

Esplanade Helios 34660 Cournonterral

*Valeur vénale :*

**1 250 850 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

## 1 - CONSULTANT

Nom contact : M Alexis DARRAS

Fonctions contact : Directeur Général des Services

Numéro de téléphone : 06 86 48 18 10

Adresse courriel : alexis.darras@ville-cournonterral.fr

## 2 - DATES

de consultation :	05/02/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	03/03/2026

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession à SA3M pour une opération mixte logements sociaux / Locaux associatifs publics / Maison France Services / logements libres.

La Commune est en négociation avancée avec ALTEMED (ACM pour le logement social et le BRS et SA3M et COGIM).

Cette cession constitue la phase 1 d'une opération plus vaste qui va comprendre tout le tènement foncier puis tout le périmètre PAPAG en collaboration avec Montpellier Méditerranée Métropole et l'Établissement Public Foncier d'Occitanie (EPF).

## 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. Cournonterral est une commune urbaine qui compte 7 359 habitants en 2023.

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

Terrain situé dans la zone urbanisée. Le terrain nécessitera le raccordement aux réseaux situés à proximité.



### 4.3. Descriptif et surface des parcelles :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
COURNONTERRAL	BH 395	Esplanade Helios 34660 Cournonterral	145 m <sup>2</sup>	terrain
	BH 397		868 m <sup>2</sup>	
	BH 398		342 m <sup>2</sup>	
	BH 428		610 m <sup>2</sup>	
	BH 429		43 m <sup>2</sup>	
	BH 519		3910 m <sup>2</sup>	
	BH 518		1767 m <sup>2</sup>	
	BH 432		385 m <sup>2</sup>	
TOTAL			8070 m <sup>2</sup>	

### 4.4. Descriptif

Le projet global avant division et viabilisation complète est le suivant :

#### Programmation janvier 2025

- 79 logements collectifs :
  - 30 logements collectifs en accession libre
  - 11 logements collectifs pour les aînés en accession libre
  - 12 logements collectifs BRS
  - 26 logements locatifs sociaux (33%)
- 3 terrains à bâtir
- Une crèche (300 m<sup>2</sup>)
- Une maison médicale (280 m<sup>2</sup>)
- 2 locaux commerciaux (160 m<sup>2</sup>) + salle commune (40 m<sup>2</sup>)
- Une maison des associations (550 m<sup>2</sup>) + Local France Services (120 m<sup>2</sup>)

• **RDC :**



- **Étage :**



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble :

Commune de Cournonterral

### 5.2. Conditions d'occupation :

Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Zone UB 2-4 :

La zone UB 2 correspond à des polarités urbaines à l'échelle d'un quartier ou de plusieurs sous-quartiers. Elle se compose de secteurs denses à dominante d'immeubles collectifs. La mixité

urbaine s’y exprime : habitat, activités compatibles avec l’environnement résidentiel et équipements utiles au fonctionnement collectif urbain.

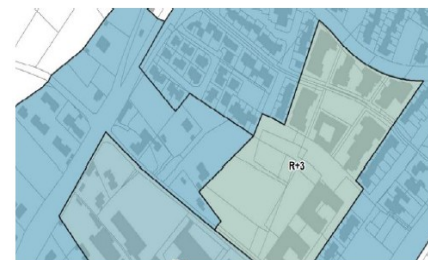
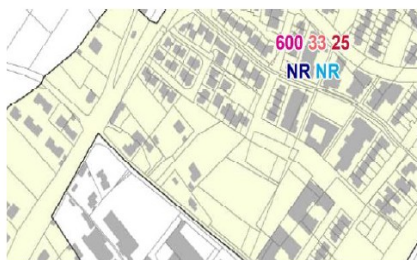
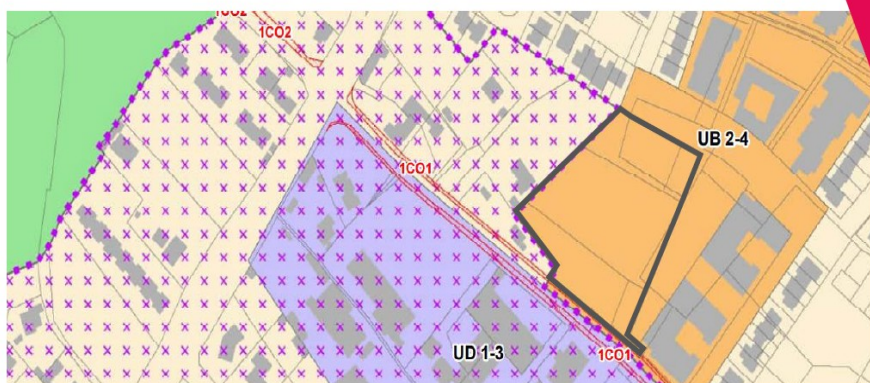
## Rappel du PLUi

### PLUi Climat :

- **Zone :** UB2-4
- **Mixité sociale :**
  - Logements locatifs sociaux :
    - 33% en nombre
    - 25% en SDP (surface de plancher)

- |  |   |
|--|---|
| <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <span style="margin-bottom: 5px;">X X X</span> <span style="margin-bottom: 5px;">X X</span> </div> | Seuil d'application pour les logements locatifs sociaux (en m²)               |
|  | Part des logements affectée aux logements locatifs sociaux (en %)             |
|  | Part de la surface de plancher réservée aux logements locatifs sociaux (en %) |
|  | Seuil d'application pour les logements en accession abordable (en m²)         |
|  | Part des logements affectée aux logements en accession abordable (en %)       |

- **Hauteur autorisée :** R+3
- **Stationnements :**
  - Logements :
    - 1 pl./logement < 60 m² SDP
    - 1,5 pl./logement > 60 m² SDP
  - Commerces & bureaux :
    - 50% de la SDP affectée au stationnement



### 6.2. Date de référence et règles applicables

La délibération du conseil de Montpellier Méditerranée Métropole du 16 juillet 2025 a approuvé le plan local d’urbanisme Intercommunal (PLUi) Climat de Montpellier Méditerranée Métropole.

La délibération a fait l’objet d’une réception à la Préfecture de l’Hérault, le 29 juillet 2025 pour contrôle de légalité et d’affichage de la délibération en cause.

La délibération a été publiée le 30 juillet 2025.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La méthode d’évaluation par comparaison a été retenue. L’évaluation suivant la méthode par comparaison consiste à fixer la valeur vénale des biens, en fonction des prix de biens comparables, observés sur le marché immobilier local.

Dans la mesure où le terrain n’est pas complètement viabilisé ni divisé, l’évaluation par la charge foncière ne peut être retenue.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

**8.1. Études de marché :** Estimer un bien, Base Nationale de Données Patrimoniales.

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

L'étude de marché a été réalisée selon les critères suivants :

nature	Terrains de grande superficie
Période	2022-2025
Périmètre	10 kms

Il ressort de ces critères après vérification des surfaces, nature et prix des biens dans les actes de cession, une sélection de 10 mutations pertinentes, présentées dans le tableau suivant.

N°	Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature	Zone PLU	
1	SPFE MONTPELLIER 2	3404P02 2025P10796	88//AH/208// 88//AH/152// 88//AH/207// 88//AH/206//	COURNONTERRAL	9119 F AV JEAN JAURES	21/03/2025	2976	266 200	89	Terrain Nu non viabilisé vendu par un particulier à un professionnel	UC 4-4	
2	SPFE MONTPELLIER 2	3404P02 2025P08829	179//AL/127// 179//AL/130//	MURVIEL-LES-MONTPELLIER	LA SETEREE	21/03/2025	4092	400 000	98	TAB vendu par un aménageur à un promoteur	UC 3-2	
3	SPFE MONTPELLIER 2	3404P02 2023P10869	202//AN/324//	PIGNAN	IMP DU TOUAT	04/04/2023	2042	600 000	294	TAB non viabilisé destiné à créer un lotissement de maisons individuelles	UC 3-6-a	
4	SPFE MONTPELLIER 2	3404P02 2022P19245	88//AO/119//	COURNONTERRAL	9119 F BEAULIEU TUILERIE DE BONNI	18/10/2022	5183	620 000	120	terrain nu non viabilisé vendu à un aménageur dont une partie en zone Naturelle inconstructible	UC 3-4-b	
5	SPFE MONTPELLIER 2	3404P02 2022P19512	123//BO/315// 123//BO/209// 123//BO/210//	JUVIGNAC	LE PARC	27/10/2022	11472	1 602 000	140	Trois parcelles de terrain sur lesquelles se situent un terrain de football et un bâtiment consistant en un vestiaire et club house destinée à être aménagées pour accueillir un lycée	UD 4-2	
6	SPFE MONTPELLIER 2	3404P02 2022P25201	87//AP/13//	COURNONSEC	MAS DE BONNEL	19/12/2022	2258	350 000	155	TAB non viabilisé acheté par un professionnel	UC 4-5	
7	SPF MONTPELLIER 1	3404P01 2022P06696	88//AA/359// 88//AA/360// 88//AA/358// 88//AA/363// 88//AA/361// 88//AA/362//	COURNONTERRAL	9010 F RUE DU MOULIN	28/03/2022	2361	580 000	246	TAB acheté par un professionnel en vue de réaliser un lotissement devant comprendre quatre (4) lots à usage d'habitation, sans logements sociaux.	UC 4-4	
8	SPFE MONTPELLIER 2	3404P02 2022P20631	88//BH/751//	COURNONTERRAL	9121 F MAS DE BLANGE	27/10/2022	2810	372 155	132	Vente d'un aménageur à un promoteur d'une parcelle de terrain à bâtir portant le numéro macro lot 226 dans le lotissement les jardins d'Helios	UC 2-5	
9	SPF MONTPELLIER 1	3404P01 2022P16025	123//BH/58//	JUVIGNAC	VALAT DE LA FOSSE	05/08/2022	4329	500 000	116	Vente d'une grande parcelle à un particulier. Une partie du terrain est située en zone non constructible.	UC 4-3	
10	SPFE MONTPELLIER 2	3404P02 2023 P31279	88//BH/ 519/397/398/429 /395/428	COURNONTERRAL	LES JONCASSES	11/10/2023	5918	915 450	155	Acquisition par la commune auprès d'un aménageur.	UB 2-4	
								<b>Moyenne</b>	<b>154</b>			
								<b>Médiane</b>	<b>136</b>			

Il ressort une fourchette de prix allant de 89 €/m<sup>2</sup> à 294 €/m<sup>2</sup>. La médiane étant de 154 €/m<sup>2</sup> et la moyenne de 136 €/m<sup>2</sup>.

## 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.

Les termes de comparaison analysés portent sur des terrains de grande superficie situés dans un secteur géographique proche du bien objet de l'évaluation. Il ressort de cette analyse que les niveaux de prix observés varient sensiblement en fonction de la destination et du projet d'aménagement envisagés.

Ainsi, les terrains destinés exclusivement à de l'habitat libre présentent des valeurs unitaires plus élevées que ceux voués à accueillir des équipements publics, à l'image du terme de comparaison n°5.

Par ailleurs, le terme de comparaison n°10 correspond en partie aux parcelles objets de la présente évaluation. Ce bien a été acquis par la commune auprès d'un aménageur en 2023 pour un montant

de 155 € HT/m<sup>2</sup> HT. Au moment de la transaction, le terrain était classé en zone à urbaniser. Depuis l'entrée en vigueur du PLUi, il est désormais situé en zone UB2.

Il convient toutefois de préciser, comme l'a confirmé le consultant, qu'aucun aménagement n'a été réalisé sur ce terrain depuis son acquisition en 2023.

Le terrain objet de l'évaluation, d'une superficie supérieure à 8 000 m<sup>2</sup>, doit donc être considéré comme un terrain situé en zone urbanisée mais demeurant non entièrement aménagé. En effet, son emprise foncière importante implique la réalisation préalable d'aménagements et de divisions foncières spécifiques avant toute valorisation opérationnelle même si les réseaux se situent en bordure.

Le projet envisagé prévoit par ailleurs une programmation mixte et variée comprenant notamment l'implantation d'une crèche, d'une maison des associations, d'un pôle médical, de locaux commerciaux, de terrains à bâtir ainsi que de logements collectifs (libres, intermédiaires et sociaux).

Cette valeur de 155 €/m<sup>2</sup> correspond en outre à la médiane des termes. Ce qui semble cohérent avec la mixité du projet.

Au regard de ces éléments, et en l'absence d'évolution physique ou opérationnelle du terrain depuis la transaction de 2023, la valeur retenue pour le terme de comparaison n°10 apparaît pertinente et peut être reconduite dans le cadre de la présente analyse.

Soit une valeur de  $155 \times 8070 \text{ m}^2 = \mathbf{1\ 250\ 850\ €}$

## 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 **1 250 850 € HT**.

La valeur vénale est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 1 125 765 €.

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 haut 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 acquérir à un prix plus élevé.**

## 10- DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 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.

Envoyé en préfecture le 13/03/2026

Reçu en préfecture le 13/03/2026

Publié le

ID : 034-213400880-20260312-D2026\_19-DE



R46 D6: 00313868

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,

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*