

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques de l'Hérault

Pôle d'évaluation domaniale de l'Hérault

334 allée Henri II de Montmorency – CS 17 788

34 000 MONTPELLIER

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Eric FERRENG

Courriel : eric.ferreng@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 01 02 58 79

Réf DS : 15957368

Réf OSE : 2024-34037-15957368

Le 23 février 2024

Le Directeur Départemental des Finances
Publiques de l'Hérault

à

COMMUNE DE BOUJAN-SUR-LIBRON

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



Nature du bien :

Ensemble immobilier comprenant un local d'activités et un local d'habitation.

Adresse du bien :

7 Esplanade François Mitterrand, 34760 BOUJAN-SUR-LIBRON

Valeur :

330 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE BOUJAN-SUR-LIBRON

Affaire suivie par : Claire ROUQUETTE

Coordonnées : claire.rouquette@boujansurlibron.com / 04 67 09 26 40

2 - DATES

de consultation :	25/01/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	12/02/2024
du dossier complet :	12/02/2024

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"/>

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

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition amiable. La commune de Boujan-sur-Libron envisage d'acquérir le bien libre afin de le proposer à un boulanger et d'y loger sa famille, dans l'optique de la réouverture d'un commerce de proximité au coeur du village.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Boujan-sur-libron est une commune située dans le sud du département de l'Hérault en région Occitanie, intégrée à la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée.

Exposée à un climat méditerranéen, elle est drainée par le Libron, le ruisseau de l'Ardailou et par divers autres petits cours d'eau.

Boujan-sur-Libron est une commune urbaine qui compte environ 3 500 habitants. Elle se situe à proximité immédiate de la ville de Béziers dont elle est limitrophe, profitant ainsi de son aire d'attraction.

La commune est proche de la mer Méditerranée et des axes autoroutiers A 9 et A 75.

4.2. Situation particulière

L'immeuble objet de l'étude est situé en plein centre du village. Ancienne boulangerie actuellement fermée, il se compose d'un local commercial avec partie stockage et réserves, ainsi que d'un local d'habitation élevé sur deux niveaux non indépendants.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie parcelle	Nature réelle
BOUJAN / LIBRON	AD 478	7 Esplanade François Mitterand	112 m ²	Immeuble bâti
TOTAL			112 m ²	

4.4. Descriptif

Sur une parcelle cadastrée AD 478, d'une emprise au sol de 1 a et 12 ca, l'immeuble à évaluer est constitué d'un local d'activités et d'un local à usage d'habitation.

Les renseignements obtenus et la visite de l'immeuble en date du 12 février 2024 appellent les observations suivantes :

L'ensemble immobilier objet de l'étude se compose comme suit :

1) Local commercial destiné à une activité de boulangerie :

- Au Rez-de-chaussée : Un magasin de 28 m², un laboratoire de 66,50 m², un WC de 2,40 m² ;
- En sous-sol : Un laboratoire de 51 m², une réserve de 17 m² et une coursive de 27 m². Ce sous-sol, non ouvert à la clientèle, sera pondéré, pour les besoins de l'étude, d'un coefficient multiplicateur de 0,7, correspondant à un abattement de 30 %.

soit une superficie à usage professionnel de $96 + (96 * 0,7) = 163 \text{ m}^2$.

2) local d'habitation :

- En R + 1 :

- Espace n°1 : un séjour / cuisine US de 23 m², une chambre de 12,90 m², une salle d'eau de 2,40 m² et un WC de 1 m²,

- Espace n°2 : une pièce de vie de 21 m², une cuisine de 8,70 m², une salle d'eau / WC de 2,30 m², un dégagement de 2 m².

- En R +2 : un séjour de 23 m², un salon de 25 m², une cuisine US de 14,20 m², une salle d'eau / WC de 1,80 m², un débarras de 2,5 m², une terrasse tropézienne de 30 m².

Soit une surface habitable utile (hors escaliers de desserte et terrasse) de 140 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : SCI GILLES

5.2. Conditions d'occupation : Libre

6 - URBANISME

Le bien à évaluer est édifié sur une parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU). L'immeuble se situe en zone UA1 qui englobe le coeur du village, le centre ancien et les extensions urbaines du début du 20ème siècle de la commune de Boujan-sur-Libron.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION : MÉTHODE COMPARATIVE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui 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.

Bien que composé d'une partie commerciale et d'une partie habitation, la configuration de l'immeuble objet de l'étude ne permet pas de rechercher des comparables assimilés à des immeubles de rapport, la partie habitation consistant en effet en un seul et même appartement, ne pouvant être découpée en l'état sans l'engagement d'importants travaux de rénovation.

Il sera donc procédé à deux études indépendantes : Une étude concernant la partie professionnelle, et une étude relative au local à usage d'habitation.

7.1. Études de marché local commercial: Estimer un bien, Base Nationale de Données Patrimoniales

	Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
1	SPF E BEZIERS 2	3404P04 2021P06928	32//LY/83//1	34	BEZIERS	14 RUE DES ANC COMBATTANTS	18/03/2021	112	90 000	804
2	SPF E BEZIERS 2	3404P04 2023P13025	32//MO/127//4	34	BEZIERS	23 RUE DE LA CITADELLE	13/06/2023	100	107 500	1 075
3	SPF E BEZIERS 2	3404P04 2021P20453	32//LX/599//2	34	BEZIERS	77 AV GAMBETTA	29/09/2021	210	165 900	790
4	SPF E BEZIERS 2	3404P04 2021P08503	32//OZ/751//19	34	BEZIERS	10 AV GEORGES CLEMENCEAU	04/05/2021	220	165 000	750
5	SPF E BEZIERS 2	3404P04 2022P15679	32//CY/412//25	34	BEZIERS	690 BD ERNEST HEMINGWAY	30/06/2022	152	190 000	1 250
6	SPF E BEZIERS 2	3404P04 2021P22760	32//MP/265//1	34	BEZIERS	74 B AV SAINT SAENS	10/11/2021	100	106 000	1 060
7	SPF E BEZIERS 2	3404P04 2022P10748	32//OZ/905//4	34	BEZIERS	21 BD DE STRASBOURG	12/05/2022	122	114 000	934
									Moyenne	952
									Médiane	934

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

Il n'existe pas de comparables pertinents à proximité immédiate sur la commune de Boujan-sur-Libron.

La seule transaction récente observée est datée du 26/07/2022 et concerne un local commercial moderne proche de la zone d'activité sise aux abords de la clinique St Privat. La valeur de 2 377 € / m² issue de cette transaction ne saurait refléter une valeur représentative du bien à évaluer et doit donc être extournée.

L'étude de marché restitue des cessions d'immeubles à usage de locaux commerciaux d'une superficie comprise entre 100 m² et 300 m², intervenues entre mars 2021 et juin 2023. Ces cessions se situent sur la commune limitrophe de Béziers dans un périmètre géographique de 5 000 m autour du bien objet de l'évaluation.

La fourchette de prix s'échelonne de 750 € / m² à 1 250 € / m².

La moyenne ressort à 952 € / m² et la médiane à 934 € / m², permettant de retenir une valeur significative de 950 € / m²

Soit pour le local commercial à évaluer 163 m² x 950 € / m² = 154 850 €.

7.3. Études de marché local à usage d'habitation: Estimer un bien, Base Nationale de Données Patrimoniales

	Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
1	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2023P17936	32//OZ/6//3	34	BEZIERS	12 RUE D ALSACE	01/09/2023	5	155	159 500	1 029
2	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2023P19519	32//RS/117//4	34	BEZIERS	5 RUE DES ANC COMBATTANTS	09/10/2023	4	106	108 000	1 019
3	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2023P12072	32//OZ/192//3	34	BEZIERS	6 RUE BLAISE PASCAL	13/06/2023	4	110	115 000	1 045
4	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2023P22541	32//OY/374//3	34	BEZIERS	9 RUE DANTE	21/11/2023	6	197	276 900	1 406
5	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2023P14261	32//OY/322//6	34	BEZIERS	15 AV EMILE CLAPAREDE	04/07/2023	5	145	159 950	1 103
6	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2023P09453	32//RS/31//15	34	BEZIERS	50 RUE FRANCAISE	15/05/2023	4	123	153 000	1 244
7	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2023P06401	32//NS/423//9	34	BEZIERS	9 BD DE GENEVE	20/03/2023	3	109	132 500	1 216
8	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2023P14372	32//OZ/755//3	34	BEZIERS	8 AV GEORGES CLEMENCEAU	26/07/2023	3	110	163 000	1 482
9	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2024P01316	32//OZ/805//10	34	BEZIERS	29 AV GEORGES CLEMENCEAU	22/12/2023	5	180	227 000	1 261
10	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2023P02146	32//OX/128//7	34	BEZIERS	113 AV GEORGES CLEMENCEAU	25/01/2023	4	126	150 000	1 190
11	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2023P06962	32//LX/410//19	34	BEZIERS	2 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU	15/03/2023	4	104	144 850	1 394
12	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2023P20809	32//OZ/1017//3	34	BEZIERS	4 AV JEAN MOULIN	24/10/2023	4	102	163 000	1 598
13	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2023P18990	32//OW/619//6	34	BEZIERS	120 AV MARECHAL FOCH	21/09/2023	5	108	130 000	1 204
14	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2023P17415	32//MP/439//19	34	BEZIERS	21 AV DU PDT WILSON	01/09/2023	5	161	224 390	1 394
										Moyenne	1 256
										Médiane	1 230

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

L'étude de marché restitue des cessions très récentes de grands appartements d'une superficie comprise entre 100 m² et 200 m², intervenues entre janvier 2023 et décembre 2023.

Aucune transaction n'est observée sur la commune de Boujan-sur-Libron. Les cessions relevées se situent sur la commune limitrophe de Béziers dans un périmètre géographique de 5 000 m autour du bien objet de l'évaluation.

La fourchette de prix s'échelonne de 1 029 € / m² à 1 598 € / m².

La moyenne ressort à 1 256 € / m² et la médiane à 1 230 € / m², permettant de retenir une valeur significative de 1 250 € / m²

Soit pour le local à usage d'habitation à évaluer $140 \text{ m}^2 \times 1\,250 \text{ € / m}^2 = 175\,000 \text{ €}$.

Il s'ensuit une valeur pour l'ensemble immobilier de $154\,850 + 175\,000 = 329\,850 \text{ €}$, pouvant être arrondie à $330\,000 \text{ €}$.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION (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 **330 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à $363\,000 \text{ €}$.

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.

9 - 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.

10 - 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.

11 - 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,

Eric FERRENG

Inspecteur des Finances Publiques

Evaluateur du Domaine

