

RAPPORT DE PRESENTATION
annexé à la décision n°2024-12 du 3 juin 2024
DIA 03403724Z00014 du 3 mai 2024

1- PRESENTATION DE LA COMMUNE

Située dans le sud du département de l'Hérault en région Occitanie, Boujan-sur-Libron qui compte près de 3 500 habitants est membre de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée.

Elle se situe à proximité immédiate de la ville centre Béziers dont elle est limitrophe, profitant ainsi de son aire d'attraction.

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

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

Outre ces divers atouts, Boujan-sur-Libron dispose d'un riche patrimoine culturel.

L'église Saint-Etienne construite au 11^{ème} siècle sur les ruines d'une chapelle wisigothe a été détruite et reconstruite au cours de ses 10 siècles d'existence pour devenir l'église gothique d'aujourd'hui.

Les rues étroites de son centre ancien forment une « circulade » qui fait l'originalité des villages languedociens.

Le Prieuré Saint Marcel en sortie du village construit sur une villa Gallo-Romaine met à jour de magnifiques chapiteaux et supports de voûtes ainsi qu'un « oculus » de pierre, pure merveille de l'art Roman.

2- OPERATION D'AMENAGEMENT ET DE REQUALIFICATION

La commune a entrepris depuis 2022 plusieurs opérations de requalification consistant à aérer le tissu dense du centre ancien en créant des espaces paysagers et des places de stationnement mais également à sécuriser les abords des services et espaces publics, plus particulièrement l'école élémentaire Marcel Pagnol et l'Accueil de Loisirs Sans Hébergement municipal.

La commune souhaite poursuivre ces opérations de requalification et les étendre aux secteurs d'extension urbaine limitrophes au centre ancien, l'objectif étant de sécuriser les connexions viaires entre ces secteurs tant pour les automobilistes que pour les piétons.

3- PARCELLES OBJET DE LA DIA

3.1- Description des parcelles

Ensemble n°1 : AD n° 121 et AD n° 122

Sur la parcelle AD n°121 d'une contenance de 129 m² est érigé un immeuble d'habitation sur 2 niveaux datant des années 1970 et nécessitant des travaux de rénovation et de mise au goût du jour.

La parcelle AD n° 122 d'une contenance de 387 m² attenante à la parcelle AD n° 121 est en état de jardin.

Cet ensemble situé en zone UA du PLU est accessible depuis l'avenue Aristide BRIAND.

Ensemble n°2 : AD n° 110 et AD n° 111

Les parcelles AD n°110 et AD n°111 d'une contenance totale de 177 m² situées avenue Albert CAMUS (D15) composent un ensemble indépendant des parcelles AD n°121 et AD n° 122.

Bien que situées en zone UD du PLU, aucune construction ne peut être envisagée sur ces parcelles de terrain compte tenu de leur taille et de leur configuration.

3.2 - Intérêt des parcelles dans le cadre du projet

L'acquisition des parcelles objet de la présente DIA situées en zone d'extension urbaine à l'intersection de voies très fréquentées et accidentogènes permettrait à la commune de procéder à des aménagements en vue de faciliter et surtout sécuriser la circulation des automobiles et le déplacement des piétons.

La parcelle AD n°122 de par son positionnement et sa configuration présente un fort intérêt dans le cadre du projet d'aménagement que souhaite mettre en œuvre la commune.

3.3 - Aménagements projetés

Les aménagements projetés consisteront à :

- aérer le secteur afin d'améliorer la visibilité des automobilistes,
- réaliser un aménagement routier adapté au flux de véhicules,
- créer des aménagements piétonniers sécurisants,
- réorganiser la circulation dans ce secteur (plan de circulation, signalisation routière ...).

La nature de ces aménagements n'est à ce jour pas précisément définie. La configuration des lieux nécessite la réalisation préalable d'études techniques.

Le périmètre des travaux se situe aux intersections des voies suivantes : l'Avenue Aristide BRIAND (partie) qui conduit à la « circulade », la Route Départementale D15 (avenue Albert CAMUS), épine dorsale de la commune et la rue Pierre et Marie

CURIE qui dessert l'école maternelle Louise Michel et l'Esplanade François Mitterrand (commerces, services publics).

Pour des raisons techniques, ce périmètre pourrait être élargi au giratoire de la D15 « rond-point de VUARRENS » situé en amont qui dessert entre autre un commerce de proximité.

4- PRIX

La commune préempte aux prix et conditions proposés dans la DIA soit 195 000 € conformément à l'avis du domaine sur la valeur vénale du bien rendu le 27 mai 2024.

5- ANNEXES

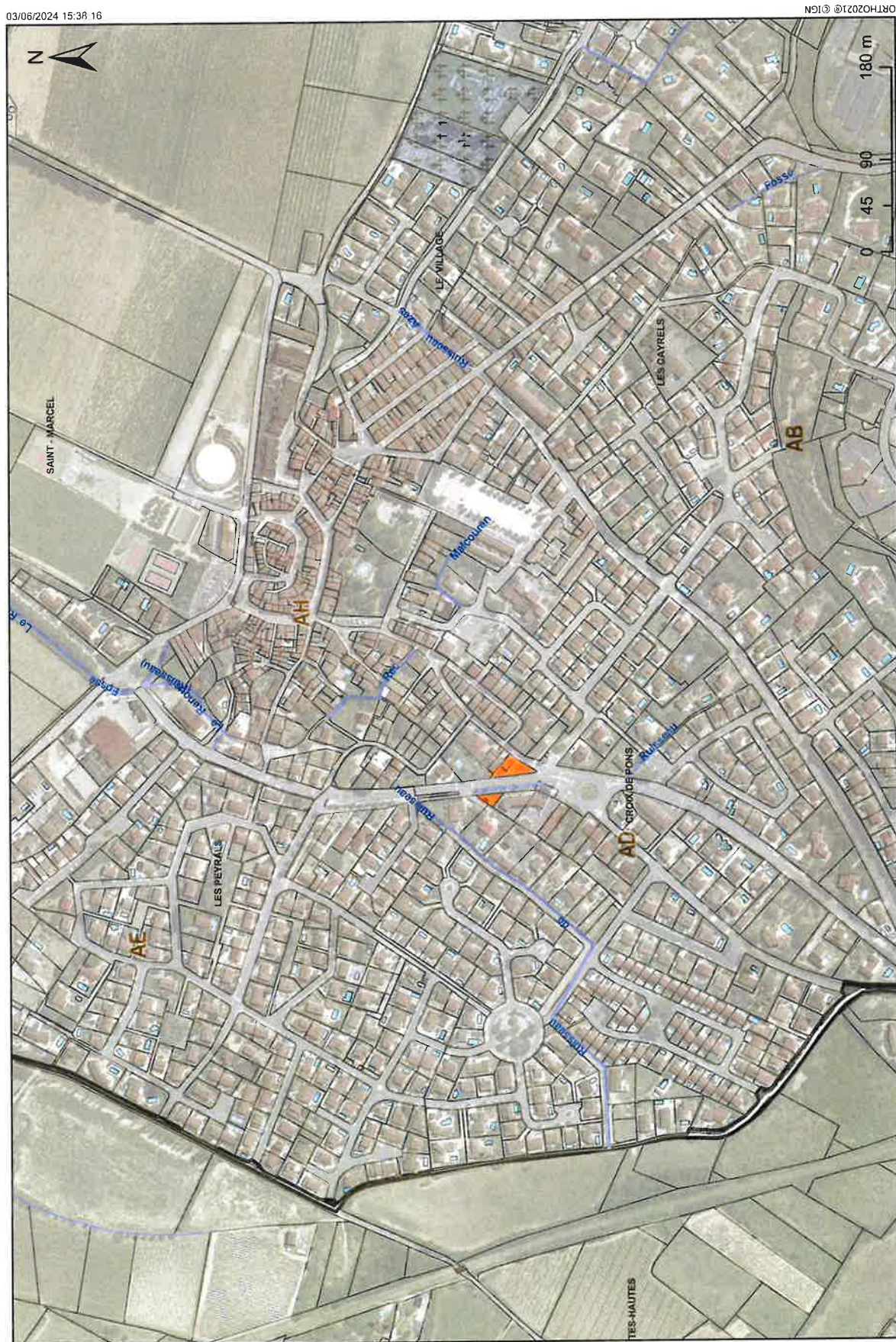
- Relevés de propriété
- Plan de situation
- Plan d'ensemble
- Avis du domaine

Fait à Boujan sur Libron le 3 juin 2024.

Gérard ABELLA,
Maire.



Plan de situation - DIA



Plan d'ensemble - DIA

03/06/2024 15:36:48

Envoyé en préfecture le 20/06/2024

Reçu en préfecture le 20/06/2024

Publié le

ID : 034-213400377-20240618-DELIB202431-DE

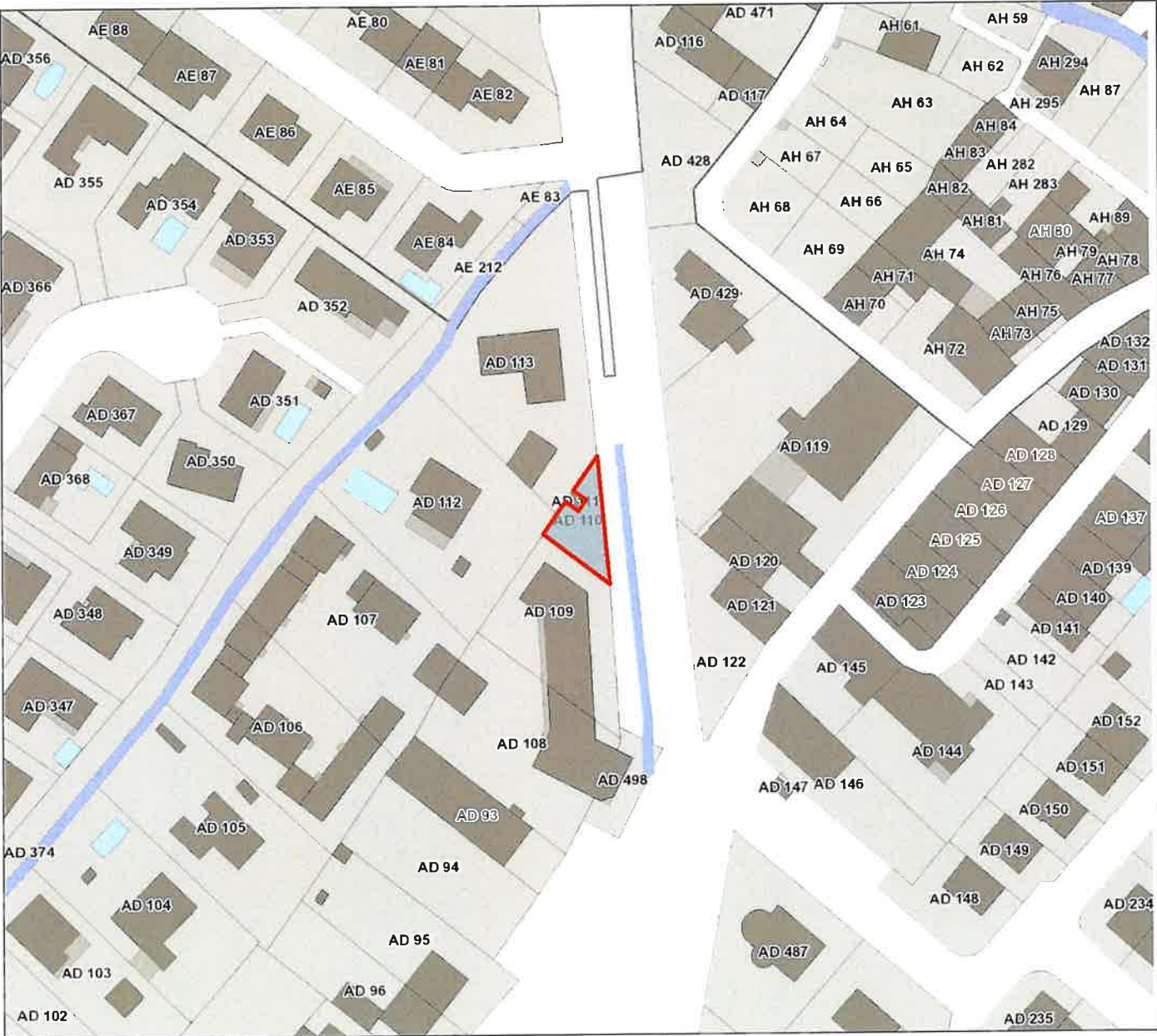
LOT 5





340037 AD0110

Commune	Contenance	Surface bâtie	Adresse	C. propriétaire
BOUJAN-SUR-LIBRON (340037)	167 m²	0 m²	LES PEYRALS, BOUJAN-SUR-LIBRON	A00213



Échelle : 1:1100

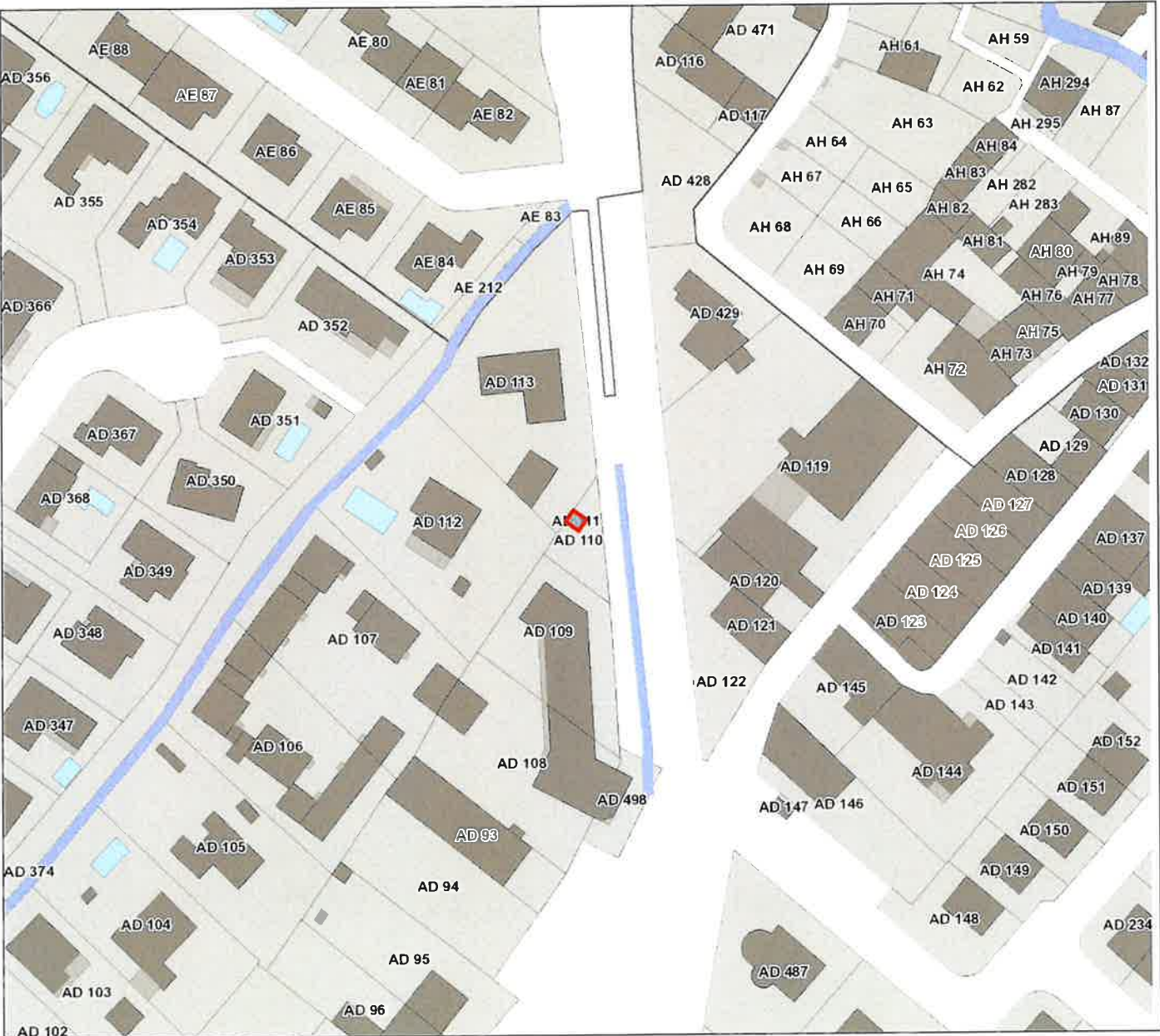
Propriétaire(s)		
AUGE DOMINIQUE GENEVIEVE MARIE	Propriétaire	0001 PAS LABATUT 65270 SAINT-PE-DE-BIGORRE

Informations d'urbanisme		
Zonage(s)(POS ou PLU)		
UD	UD	100,00%
Servitude(s)		
PM1 : Enveloppe des zonages réglementaires	BOUJAN_SUR_LIBRON	100,00%
PM1 : Zone de précaution élargie (Z2)	BOUJAN_SUR_LIBRON	100,00%



340037 AD0111

Commune	Contenance	Surface bâtie	Adresse	C. propriétaire
BOUJAN-SUR-LIBRON (340037)	10 m²	9 m²	LES PEYRALS, BOUJAN-SUR-LIBRON	A00213



Échelle : 1:1100

Propriétaire(s)		
AUGE DOMINIQUE GENEVIEVE MARIE	Propriétaire	0001 PAS LABATUT 65270 SAINT-PE-DE-BIGORRE

Informations d'urbanisme		
Zonage(s)(POS ou PLU)		
UD	UD	100,00%
Servitude(s)		
PM1 : Enveloppe des zonages réglementaires	BOUJAN_SUR_LIBRON	100,00%
PM1 : Zone de précaution élargie (Z2)	BOUJAN_SUR_LIBRON	100,00%



340037 AD0121

Commune	Contenance	Surface bâtie	Adresse	C. propriétaire
BOUJAN-SUR-LIBRON (340037)	129 m²	129 m²	0016 AV ARISTIDE BRIAND, BOUJAN-SUR-LIBRON	C00551



Échelle : 1:1100

Propriétaire(s)

CASTAN GEORGETTE GERMAINE	Usufruitier	0014 AV ARISTIDE BRIAND 34760 BOUJAN-SUR-LIBRON
AUGE DOMINIQUE GENEVIEVE MARIE	Nu-propiétaire	0001 PAS LABATUT 65270 SAINT-PE-DE- BIGORRE

Informations d'urbanisme

Zonage(s)(POS ou PLU)		
UA	UA	100,00%
Servitude(s)		
PM1 : Enveloppe des zonages réglementaires	BOUJAN_SUR_LIBRON	100,00%
PM1 : Zone de précaution élargie (Z2)	BOUJAN_SUR_LIBRON	100,00%



This map displays a residential neighborhood with lots identified by codes such as AD 101, AD 102, and AD 122. A red outline highlights a specific lot, AD 122, which is situated near a blue line representing a water feature or boundary. The map shows a network of streets and various lot numbers, including AD 101, AD 102, AD 103, AD 104, AD 105, AD 106, AD 107, AD 108, AD 109, AD 110, AD 111, AD 112, AD 113, AD 114, AD 115, AD 116, AD 117, AD 118, AD 119, AD 120, AD 121, AD 122, AD 123, AD 124, AD 125, AD 126, AD 127, AD 128, AD 129, AD 130, AD 131, AD 132, AD 133, AD 134, AD 135, AD 136, AD 137, AD 138, AD 139, AD 140, AD 141, AD 142, AD 143, AD 144, AD 145, AD 146, AD 147, AD 148, AD 149, AD 150, AD 151, AD 152, AD 153, AD 154, AD 155, AD 156, AD 157, AD 158, AD 159, AD 160, AD 161, AD 162, AD 163, AD 164, AD 165, AD 166, AD 167, AD 168, AD 169, AD 170, AD 171, AD 172, AD 173, AD 174, AD 175, AD 176, AD 177, AD 178, AD 179, AD 180, AD 181, AD 182, AD 183, AD 184, AD 185, AD 186, AD 187, AD 188, AD 189, AD 190, AD 191, AD 192, AD 193, AD 194, AD 195, AD 196, AD 197, AD 198, AD 199, AD 200, AD 201, AD 202, AD 203, AD 204, AD 205, AD 206, AD 207, AD 208, AD 209, AD 210, AD 211, AD 212, AD 213, AD 214, AD 215, AD 216, AD 217, AD 218, AD 219, AD 220, AD 221, AD 222, AD 223, AD 224, AD 225, AD 226, AD 227, AD 228, AD 229, AD 230, AD 231, AD 232, AD 233, AD 234, AD 235, AD 236, AD 237, AD 238, AD 239, AD 240, AD 241, AD 242, AD 243, AD 244, AD 245, AD 246, AD 247, AD 248, AD 249, AD 250, AD 251, AD 252, AD 253, AD 254, AD 255, AD 256, AD 257, AD 258, AD 259, AD 260, AD 261, AD 262, AD 263, AD 264, AD 265, AD 266, AD 267, AD 268, AD 269, AD 270, AD 271, AD 272, AD 273, AD 274, AD 275, AD 276, AD 277, AD 278, AD 279, AD 280, AD 281, AD 282, AD 283, AD 284, AD 285, AD 286, AD 287, AD 288, AD 289, AD 290, AD 291, AD 292, AD 293, AD 294, AD 295, AD 296, AD 297, AD 298, AD 299, AD 300, AD 301, AD 302, AD 303, AD 304, AD 305, AD 306, AD 307, AD 308, AD 309, AD 310, AD 311, AD 312, AD 313, AD 314, AD 315, AD 316, AD 317, AD 318, AD 319, AD 320, AD 321, AD 322, AD 323, AD 324, AD 325, AD 326, AD 327, AD 328, AD 329, AD 330, AD 331, AD 332, AD 333, AD 334, AD 335, AD 336, AD 337, AD 338, AD 339, AD 340, AD 341, AD 342, AD 343, AD 344, AD 345, AD 346, AD 347, AD 348, AD 349, AD 350, AD 351, AD 352, AD 353, AD 354, AD 355, AD 356, AD 357, AD 358, AD 359, AD 360, AD 361, AD 362, AD 363, AD 364, AD 365, AD 366, AD 367, AD 368, AD 369, AD 370, AD 371, AD 372, AD 373, AD 374, AD 375, AD 376, AD 377, AD 378, AD 379, AD 380, AD 381, AD 382, AD 383, AD 384, AD 385, AD 386, AD 387, AD 388, AD 389, AD 390, AD 391, AD 392, AD 393, AD 394, AD 395, AD 396, AD 397, AD 398, AD 399, AD 400, AD 401, AD 402, AD 403, AD 404, AD 405, AD 406, AD 407, AD 408, AD 409, AD 410, AD 411, AD 412, AD 413, AD 414, AD 415, AD 416, AD 417, AD 418, AD 419, AD 420, AD 421, AD 422, AD 423, AD 424, AD 425, AD 426, AD 427, AD 428, AD 429, AD 430, AD 431, AD 432, AD 433, AD 434, AD 435, AD 436, AD 437, AD 438, AD 439, AD 440, AD 441, AD 442, AD 443, AD 444, AD 445, AD 446, AD 447, AD 448, AD 449, AD 450, AD 451, AD 452, AD 453, AD 454, AD 455, AD 456, AD 457, AD 458, AD 459, AD 460, AD 461, AD 462, AD 463, AD 464, AD 465, AD 466, AD 467, AD 468, AD 469, AD 470, AD 471, AD 472, AD 473, AD 474, AD 475, AD 476, AD 477, AD 478, AD 479, AD 480, AD 481, AD 482, AD 483, AD 484, AD 485, AD 486, AD 487, AD 488, AD 489, AD 490, AD 491, AD 492, AD 493, AD 494, AD 495, AD 496, AD 497, AD 498, AD 499, AD 500, AD 501, AD 502, AD 503, AD 504, AD 505, AD 506, AD 507, AD 508, AD 509, AD 510, AD 511, AD 512, AD 513, AD 514, AD 515, AD 516, AD 517, AD 518, AD 519, AD 520, AD 521, AD 522, AD 523, AD 524, AD 525, AD 526, AD 527, AD 528, AD 529, AD 530, AD 531, AD 532, AD 533, AD 534, AD 535, AD 536, AD 537, AD 538, AD 539, AD 540, AD 541, AD 542, AD 543, AD 544, AD 545, AD 546, AD 547, AD 548, AD 549, AD 550, AD 551, AD 552, AD 553, AD 554, AD 555, AD 556, AD 557, AD 558, AD 559, AD 560, AD 561, AD 562, AD 563, AD 564, AD 565, AD 566, AD 567, AD 568, AD 569, AD 570, AD 571, AD 572, AD 573, AD 574, AD 575, AD 576, AD 577, AD 578, AD 579, AD 580, AD 581, AD 582, AD 583, AD 584, AD 585, AD 586, AD 587, AD 588, AD 589, AD 590, AD 591, AD 592, AD 593, AD 594, AD 595, AD 596, AD 597, AD 598, AD 599, AD 600, AD 601, AD 602, AD 603, AD 604, AD 605, AD 606, AD 607, AD 608, AD 609, AD 610, AD 611, AD 612, AD 613, AD 614, AD 615, AD 616, AD 617, AD 618, AD 619, AD 620, AD 621, AD 622, AD 623, AD 624, AD 625, AD 626, AD 627, AD 628, AD 629, AD 630, AD 631, AD 632, AD 633, AD 634, AD 635, AD 636, AD 637, AD 638, AD 639, AD 640, AD 641, AD 642, AD 643, AD 644, AD 645, AD 646, AD 647, AD 648, AD 649, AD 650, AD 651, AD 652, AD 653, AD 654, AD 655, AD 656, AD 657, AD 658, AD 659, AD 660, AD 661, AD 662, AD 663, AD 664, AD 665, AD 666, AD 667, AD 668, AD 669, AD 670, AD 671, AD 672, AD 673, AD 674, AD 675, AD 676, AD 677, AD 678, AD 679, AD 680, AD 681, AD 682, AD 683, AD 684, AD 685, AD 686, AD 687, AD 688, AD 689, AD 690, AD 691, AD 692, AD 693, AD 694, AD 695, AD 696, AD 697, AD 698, AD 699, AD 700, AD 701, AD 702, AD 703, AD 704, AD 705, AD 706, AD 707, AD 708, AD 709, AD 710, AD 711, AD 712, AD 713, AD 714, AD 715, AD 716, AD 717, AD 718, AD 719, AD 720, AD 721, AD 722, AD 723, AD 724, AD 725, AD 726, AD 727, AD 728, AD 729, AD 730, AD 731, AD 732, AD 733, AD 734, AD 735, AD 736, AD 737, AD 738, AD 739, AD 740, AD 741, AD 742, AD 743, AD 744, AD 745, AD 746, AD 747, AD 748, AD 749, AD 750, AD 751, AD 752, AD 753, AD 754, AD 755, AD 756, AD 757, AD 758, AD 759,

Page 1/2

Propriétaire(s)		
CASTAN GEORGETTE GERMAINE	Usufruitier	0014 AV ARISTIDE BRIAND 34760 BOUJAN-SUR-LIBRON
AUGE DOMINIQUE GENEVIEVE MARIE	Nu-propiétaire	0001 PAS LABATUT 65270 SAINT-PE-DE-BIGORRE

Informations d'urbanisme		
Zonage(s)(POS ou PLU)		
UA	UA	97,07%
UD	UD	2,93%
Servitude(s)		
PM1 : Enveloppe des zonages réglementaires	BOUJAN_SUR_LIBRON	100,00%
PM1 : Zone de précaution élargie (Z2)	BOUJAN_SUR_LIBRON	100,00%



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 27 mai 2024

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

Le Directeur Départemental des
Finances Publiques de l'Hérault

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Eric FERRENG

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

Téléphone : 06 01 02 58 79

Réf DS : 17893352

Réf OSE : 2024-34037-37478

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 :

Maison, bâti terrain intégré et parcelles de terrain

Adresse du bien :

19 rue Aristide Briand, 34760 BOUJAN-SUR-LIBRON

Valeur :

190 000 €, 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 :	17/05/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
de visite	24/05/2024
du dossier complet :	24/05/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☒ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition par exercice du droit de préemption.

Prix porté dans la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) : 195 000 €.

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

La commune projette d’acquérir plusieurs parcelles en zone urbaine à l’intersection de deux voies très fréquentées afin de procéder à un aménagement de voirie pour faciliter et surtout sécuriser les déplacements tant des automobilistes que des piétons dans ce secteur.

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'Ardaillou 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. 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 110	rue des Aristide Briand	167 m²	Terrain
	AD 111		10 m²	Terrain
	AD 121		129 m²	Maison
	AD 122		387 m²	terrain
TOTAL			693 m²	

4.3. Descriptif



- Ensemble n° 1 (parcelles AD 121 et AD 122):

Sur un terrain de 516 m², maison vigneronne des années 1970 construite sur deux niveaux pour une superficie habitable totale de 117 m² comprenant :

- En rez-de-jardin : un garage et un atelier.

- A l'étage : entrée, salon / séjour, cuisine, véranda, 3 chambres, salle d'eau, WC.

La maison nécessite des travaux de rénovation et de mise au goût du jour.



- Ensemble n° 2 (parcelles AD 110 et AD 111) :

Terrains à bâtir selon le règlement du PLU, mais impossibilité de construire au vu de la taille et de la configuration des parcelles.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : AUGÉ Dominique

5.2. Conditions d'occupation : Libre

6 - URBANISME

C'est le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui tend à s'appliquer.

La maison et son jardin se situent en zone UA ;

Les terrains annexes se situent en zone UD.

La zone UA couvre le coeur du village, le centre ancien et les extensions urbaines du début du 20^{ème} siècle.

Cette zone se caractérise par :

- la structure viaire de son centre ancien, assez difficile d'accès ;
- son parcellaire de petites dimensions ;
- l'ordonnancement des constructions à l'alignement des voies ;
- la volumétrie calée, pour la majeure partie à R + 2 ;
- la présence des équipements publics centraux.

La zone UA n'est pas concernée par les zones inondables d'aléa fort et d'aléa modéré.

La zone UD est une zone d'habitat de moyenne densité constituée de constructions individuelles isolées et parfois de constructions individuelles groupées.

Elle comprend un sous-secteur UDS correspondant à une zone d'habitat mixte.

La zone UD n'est pas concernée par les zones inondables d'aléa fort et d'aléa modéré retranscrites dans la carte d'aléa du Projet de Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRNI) Bassin Versant du Libron.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN OEUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison qui consiste à fixer cette 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.

Pour les besoins de l'expertise, il sera réalisé une étude de marché de maisons avec terrain intégré, et une étude de marché de terrains à bâtir dont la valeur sera minorée pour tenir compte des spécificités des parcelles.

7.1. Études de marché de bâtis terrains intégrés : Estimer un bien, Base Nationale de Données Patrimoniales

	Service enregistrement	Ref enregistrement	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
1	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2021P08499	37//AD/21//	34	BOUJAN-SUR-LIBRON	6 RUE ALFRED DE MUSSET	04/05/2021	211	89	143 900	1 617
2	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2021P14435	37//AE/156//	34	BOUJAN-SUR-LIBRON	7 RUE ALPHONSE DAUDET	28/06/2021	434	134	232 000	1 731
3	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2022P01739	37//AH/97//	34	BOUJAN-SUR-LIBRON	6 AV ARISTIDE BRIAND	14/01/2022	248	110	140 000	1 273
4	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2023P03052	37//AH/111//	34	BOUJAN-SUR-LIBRON	1 RTE DE BEDARIEUX	02/02/2023	184	180	275 000	1 528
5	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2021P07562	37//AB/42//	34	BOUJAN-SUR-LIBRON	42 RUE BLAISE PASCAL	01/04/2021	298	99	163 000	1 646
6	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2023P10932	37//AH/108//	34	BOUJAN-SUR-LIBRON	4 IMP GEORGES BIZET	25/05/2023	107	67	100 000	1 493
7	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2022P25699	37//AD/174//	34	BOUJAN-SUR-LIBRON	2 RUE DE LA MAIRIE	28/11/2022	114	120	185 000	1 542
8	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2022P19923	37//AU/77//	34	BOUJAN-SUR-LIBRON	22 BD PASTEUR	16/09/2022	119	90	150 000	1 667
9	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2021P10175	37//AH/204//	34	BOUJAN-SUR-LIBRON	7 RUE DU PORTALET	27/05/2021	66	60	93 100	1 552
										Moyenne	1 561
										Médiane	1 552

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

L'étude de marché restitue des cessions de maisons avec jardins, intervenues entre avril 2021 et mai 2023, dans un rayon proche de 500 m² autour du bien objet de l'étude.

La fourchette de prix constatée s'échelonne de 1 273 € / m² à 1 731 € / m².

La moyenne ressort à 1 561 € / m² et la médiane à 1 552 € / m², permettant de retenir une valeur basse de 1 550 € / m² compte tenu de l'état général de l'immeuble.

Soit une valeur du bien estimée à $117 \text{ m}^2 \times 1 550 \text{ € / m}^2 = 181 350 \text{ €}$.

7.3. Études de marché de terrains à bâtir : Estimer un bien, Base Nationale de Données Patrimoniales

	Service enregistrement	Ref enregistrement	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
1	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2023P01437	37//AH/67//	34	BOUJAN-SUR-LIBRON	RUE VOLTAIRE	23/12/2022	286	70 000	245
2	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2021P11489	37//AB/318//	34	BOUJAN-SUR-LIBRON	PUECH ESTEVE	18/06/2021	416	100 555	242
3	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2021P20792	37//AB/306//	34	BOUJAN-SUR-LIBRON	PUECH ESTEVE	14/10/2021	460	113 819	247
									Moyenne	245
									Médiane	245

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

L'étude de marché restitue des cessions de terrains à bâtir en zone U du PLU sur la commune de Boujan-sur-Libron, intervenues entre juin 2021 et décembre 2022 dans un rayon de 1 000 mètres autour des parcelles objet de l'évaluation.

Les prix s'échelonnent de 242 € / m² à 247 € / m².

La moyenne et la médiane ressortent à 245 € / m².

Au vu de la configuration et de la spécificité des parcelles étudiées (emprise en nature de terrain à bâtir mais dont la superficie et la configuration n'octroient pas de droits à construire), il est proposé de minorer cette valeur par l'application d'un abattement de 80 %.

Soit $(245 \text{ €} - 80\%) / \text{m}^2 \times 177 \text{ m}^2 = 8\,673 \text{ €}$.

Il s'ensuit une valeur globale de l'ensemble des parcelles objet de l'étude de **190 023 €** (181 350 + 8 673) arrondie à 190 000 €

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 **190 000 €**.

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 209 000 €.

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.

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 Départemental des Finances Publiques et par délégation,

Eric FERRENG

Inspecteur des Finances Publiques

Evaluateur du Domaine

