



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

Le 6 juin 2024

Le Directeur Départemental des Finances  
Publiques de l'Hérault

**POUR NOUS JOINDRE**

à

Affaire suivie par : Eric FERRENG  
Courriel : eric.ferreng@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 06 01 02 58 79  
Réf DS : 18205652  
Réf OSE : 2024-34037-42398

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



*Nature du bien :* Terrains d'agrément

*Adresse du bien :* Rue Albert Camus, 34760 BOUJAN-SUR-LIBRON

*Valeur :* **6 500 €**, 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 43

## 2 - DATES

de consultation :	05/06/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	05/06/2024

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession.

Prix négocié : 70 € / m<sup>2</sup>

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

## 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. Références cadastrales

Les parcelles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelles	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
BOUJAN-SUR-LIBRON	AD 512	Rue Albert Camus	2 m <sup>2</sup>	Sols
	AD 518		5 m <sup>2</sup>	
	AD 521		85 m <sup>2</sup>	
TOTAL			92 m <sup>2</sup>	

### 4.3. Descriptif

Les parcelles à évaluer sont, de par leur classification au PLU, des terrains à bâtir.

Compte tenu de leurs surfaces, elles n'offrent aucun droit à construire et sont assimilées à des terrains d'agrément.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

**5.1. Propriété de l'immeuble :** COMMUNE DE BOUJAN-SUR-LIBRON

**5.2. Conditions d'occupation :** Libre

## 6 - URBANISME

C'est le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui tend à s'appliquer. L'immeuble se situe en zone UD.

Il s'agit d'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 : MÉTHODE COMPARATIVE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de 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.

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

	Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
1	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2020P07510	37//AE/286//	34	BOUJAN-SUR-LIBRON	RUE PAUL VALERY	02/06/2020	18	1 260	70
2	SPF BEZIERS 1	3404P03 2019P05322	37//AA/332//	34	BOUJAN-SUR-LIBRON	LA CROUZETTE	28/05/2019	60	4 200	70
3	SPF BEZIERS 2	3404P04 2023P13805	37//AA/328//	34	BOUJAN-SUR-LIBRON	LA CROUZETTE	13/07/2023	112	7 840	70
4	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2023P07381	37//AC/219//	34	BOUJAN-SUR-LIBRON	MONESTIE	23/02/2021	231	16 170	70
									<b>Moyenne</b>	<b>70</b>
									<b>Médiane</b>	<b>70</b>

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

L'étude de marché restitue des cessions de terrains d'agrément, sis en zone UD du PLU sur la commune de Boujan, intervenues entre mai 2019 et juillet 2023.

Toutes les transactions se sont opérées au prix de 70 € / m<sup>2</sup>, de facto retenu comme valeur de référence.

Soit pour les parcelles objet de l'étude : 92 m<sup>2</sup> x 70 € / m<sup>2</sup> = 6 440 €, pouvant être arrondi à 6 500 €.

## 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 **6 500 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de (+ -) 10 %.

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

