Envoyé en préfecture le 30/10/2026
Reçu en préfecture le 30/10/2026
Publié le
ID : 034-213400377-20261029-DELIB672026-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

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 : Sabrina D'Angelo

Courriel : sabrina.dangelo@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.29.13.38.11

Réf DS : 28707861

Le 22/01/2026

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 : Terrain à bâtir

Adresse du bien : Rue José Garcia 34760 Boujan-sur-Libron

Valeur : **220 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 30/10/2026
Reçu en préfecture le 30/10/2026
Publié le
ID : 034-213400377-20261029-DELIB672026-DE

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE BOUJAN-SUR-LIBRON
Affaire suivie par : Claire ROUQUETTE
Cordonnées : claire.rouquette@boujansurlibron.com
04 67 09 26 43

2 - DATES

de consultation :	13/01/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	13/01/2026

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

La commune est propriétaire d'une parcelle de terrain à bâtir au sein du lotissement "Les jardins d'Odile" et souhaiterait la céder.

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

Envoyé en préfecture le 30/10/2026
Reçu en préfecture le 30/10/2026
Publié le
ID : 034-213400377-20261029-DELIB672026-DE

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Boujan-sur-Libron est une commune urbaine qui compte 3 536 habitants en 2022, après avoir connu une forte hausse de la population depuis 1962. Elle est dans l'agglomération de Béziers et fait partie de l'aire d'attraction de Béziers.

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

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie parcelle	Nature réelle
BOUJAN SUR LIBRON	AB 322	Rue José Garcia	681 m²	Terres

4.3. Descriptif

Il s 'agit d'une parcelle de terrain à bâtir incluse dans le lotissement "Les jardins d'Odile". Elle est viabilisée et desservie par une voie. Zonage UD du PLU.

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 (Règlement octobre 2025). La parcelle 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. En zone UD, toutes opérations de logements collectifs comptant 12 logements ou plus, devra intégrer dans sa programmation 50% de logements sociaux.
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

Envoyé en préfecture le 30/10/2026
Reçu en préfecture le 30/10/2026
Publié le
ID : 034-213400377-20261029-DELIB672026-DE

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

- Terrains à bâtir :

	Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
1	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2025P03094	37//AB/334//	BOUJAN-SUR-LIBRON	82 BD PASTEUR	22/01/2025	270	102 000	377,78
2	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2025P03952	37//AB/349// 37//AB/344//	BOUJAN-SUR-LIBRON	82 BD PASTEUR	12/02/2025	530	166 000	313,21
3	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2025P05827	37//AB/337//	BOUJAN-SUR-LIBRON	82 BD PASTEUR	19/03/2025	405	134 000	330,86
4	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2025P05849	37//AB/342//	BOUJAN-SUR-LIBRON	82 BD PASTEUR	20/03/2025	547	177 000	323,58
5	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2025P05836	37//AB/339//	BOUJAN-SUR-LIBRON	82 BD PASTEUR	28/03/2025	320	120 000	375
6	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2025P06292	37//AB/345// 37//AB/348//	BOUJAN-SUR-LIBRON	82 BD PASTEUR	04/04/2025	488	161 000	329,92
7	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2025P06294	37//AB/338//	BOUJAN-SUR-LIBRON	82 BD PASTEUR	04/04/2025	322	122 000	378,88
8	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2025P10031	37//AB/340//	BOUJAN-SUR-LIBRON	82 BD PASTEUR	13/06/2025	322	122 000	378,88
9	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2025P10025	37//AB/336//	BOUJAN-SUR-LIBRON	82 BD PASTEUR	13/06/2025	350	124 000	354,29
10	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2025P18989	37//AB/343//	BOUJAN-SUR-LIBRON	82 BD PASTEUR	21/10/2025	593	178 000	300,17
11	SPFE BEZIERS 2	3404P04 2023P01437	37//AH/67// 37//AH/64//	BOUJAN-SUR-LIBRON	RUE VOLTAIRE	23/12/2022	286	70 000	244,76
								Moyenne	337
								Mediane	331

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

L'étude de marché restitue des cessions de terrains à bâtir, intervenues entre 2022 et 2025 pour la plupart dans un rayon de 100 m de la parcelle à l'étude.

La fourchette de prix s'échelonne de 245 € / m² à 379 € / m².

La moyenne ressort à 337 € / m², la médiane à 331 € / m².
Compte tenu de la taille de la parcelle de 681 m², il sera retenu la valeur correspondant au terme n°4 qui est la plus proche en termes de taille et d'emplacement puisque située à 20 m de la parcelle et non située en bordure de route.

La valeur du terrain à bâtir est évaluée à 324 € x 681 m² = 220 644 €, arrondis à 220 000 €.

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.

Envoyé en préfecture le 30/10/2026
Reçu en préfecture le 30/10/2026
Publié le
ID : 034-213400377-20261029-DELIB672026-DE

La valeur vénale du bien est arbitrée à **220 000 €.**

Elle 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 198 000 €.

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.

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 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.

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.

Envoyé en préfecture le 30/10/2026
Reçu en préfecture le 30/10/2026
Publié le
ID : 034-213400377-20261029-DELIB672026-DE

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.

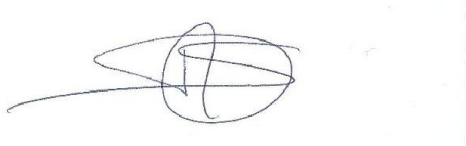
Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Départemental des Finances publiques et par délégation,

Sabrina D'Angelo

Inspectrice des Finances publiques

Évaluatrice du Domaine



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.