

Direction Générale des Finances Publiques

Le 27/08/2024

Direction Départementale des Finances Publiques de l'Hérault

Pôle d'Évaluation Domaniale de l'Hérault

334 Allée Henri II de Montmorency – CS 17788

34954 Montpellier Cedex 2

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

Le Directeur Départemental des Finances
 Publiques de l'Hérault

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sandra BONNOT

Courriel : sandra.bonnot@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.11.87.44.91

MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE

Réf DS:19422622

Réf OSE : 2024-34327-60615

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 :

Parcelle en nature de délaissé de voirie

Adresse du bien :

17, Boulevard Frédéric Mistral – 34740 Vendargues

Valeur :

11 600 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Ala-eddine BOURENNANE, Chargé d'Opérations foncières et immobilières
 Contact : ala-eddine.bourennane@montpellier.fr
 04.67.14.52.43

2 - DATES

de consultation :	13/08/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	13/08/2024

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

Cession aux deux propriétaires riverains pour intégration à leur propriété et agrandissement de leur jardin d'agrément.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Vendargues est une commune urbaine située dans l'Est du département de l'Hérault, à 12 km de Montpellier, qui compte 7044 habitants en 2021.

Elle est au croisement des routes nationales 110 (vers Sommières) et 113 (vers Lunel et Nîmes).

Elle fait partie de l'Agglomération de Montpellier et appartient à l'aire d'attraction de Montpellier.

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique est recensée sur la commune, la Rivière de la Cadoule à Castries et Vendargues.

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

La parcelle se situe au cœur d'un quartier résidentiel, desservi par l'ensemble des réseaux.

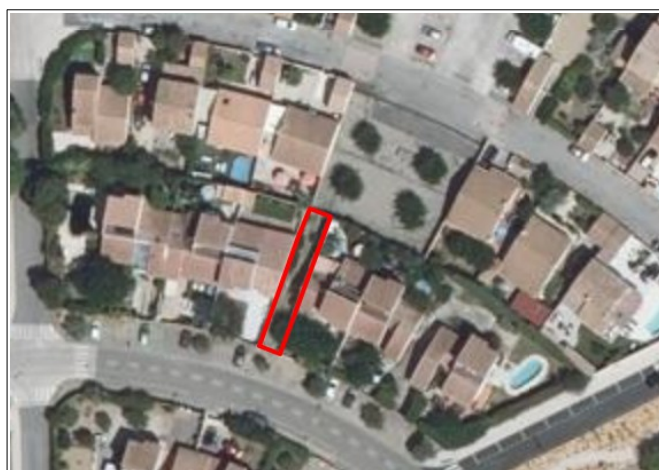
4.3. Références cadastrales

La parcelle sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie
Vendargues	AN 325	17 Boulevard Frédéric Mistral	116 m ²

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une parcelle en forme de bande étroite située entre deux propriétés bâties. Elle constitue un délaissé de voirie.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriété de Montpellier Méditerranée Métropole.

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone UD secteur UD1 du PLU

La zone UD est une zone urbaine correspondant à l'extension récente du village, composée d'habitat individuel ou collectif et d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone UD se divise en six secteurs distincts dont le secteur UD1 à vocation principale d'habitat individuel pavillonnaire ou groupé de densité intermédiaire.

6.2.Date de référence et règles applicables

Plan Local d'Urbanisme approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 27/06/2013.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

La recherche porte sur des cessions de délaissés de voirie ou de parcelles de petites superficies sur la commune de Vendargues, situés de préférence en zone UD.

Sources : Banque Nationale des Données Patrimoniales (BNDP), Estimer un bien.

Biens non bâtis – valeur vénale							
N	date mutation	adresse	cadastre	surface m ²	Prix €	Prix/m ²	Observations
1	21/02/2022	3, Rue du Moulin	AS 263	118	5 900	50	Zone UC. Emplacement réservé. Acquisition par Métropole
2	04/03/2021	3, Impasses des Romarins	AC 287	31	8 900	287	Zone UC. A usage de jardin d'agrément. Vente entre particuliers
3	25/11/2019	ZAC Pompidou	AE 723 AE 745	43	4 000	93	Zone UD3a. Vente GGL à particuliers
4	15/07/2019	Boulevard Frédéric Mistral	AN 322	118	11 800	100	Zone UD1, à proximité immédiate. Vente commune à des particuliers
5	28/06/2019	Boulevard Frédéric Mistral	AN 324	119	11 900	100	
					moyenne	126	
					médiane	100	

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.

L'analyse des termes de comparaison permet de constater que les termes numérotés 4 et 5 correspondent à des transactions similaires au bien à évaluer (même zonage, vente par une collectivité à des particuliers).

De plus, le montant relatif à ces transactions correspond au montant médian obtenu à l'issue de la recherche.

Ce montant de 100 €/m² est donc retenu.

La valeur vénale de la parcelle est ainsi estimée à 11 600 € (116 m² x 100 €/m²).

9- 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 **11 600 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 10 440 €.

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 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.

10 - 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.

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.

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,



Sandra BONNOT
Inspectrice des Finances Publiques