

Direction Générale des Finances Publiques

Le 04/04/25

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 : Pauline ROQUES

Courriel : pauline.roques@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 07 77 97 29 19

Réf DS : 23173689

Réf OSE : 2025-34135-23172

COMMUNAUTE DE COMMUNES LA
DOMITIENNE

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 des Energies Nouvelles - 34710 Lespignan

Valeur :

228 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : LIOT DASSAGATE SABRINA, Directrice Pôle Développement Territorial

Cordonnées : s.liotdassagate@ladomitienne.com

06 73 85 83 15

2 - DATES

de consultation :	25/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	25/03/2025

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"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Commercialisation du lot n°8 du parc d'activité Saint-Aubin II sur la commune de Lespignan. Les 8 parcelles de ce PAE, cadastrées Section A 1232 à A1239, sont situées en bordure de la RD 609 sont viabilisées et aménagées suite à l'obtention d'un permis d'aménager en juillet 2022. Prix négocié : 105 € / m² HT.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Lespignan est une commune située dans le sud du département de l'Hérault en région Occitanie.

Exposée à un climat méditerranéen, elle est drainée par l'Aude et par d'autres petits cours d'eau. La commune possède un patrimoine naturel remarquable composé de trois sites Natura 2000, deux espaces protégés et huit zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

Lespignan fait partie de la communauté de communes La Domitienne et est situé dans l'aire d'attraction de Béziers distant de 13 km

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie parcelle	Nature réelle
LESPIGNAN	A 1239	Rue des Energies Nouvelles	2 326 m ²	Terrain à bâtir
TOTAL			2 326 m ²	

4.3. Descriptif

Données transmises par le consultant : L'objet de l'étude est la parcelle A 1239, terrain à bâtir viabilisé et aménagé, d'une surface de 2 326 m² sur la commune de Lespignan, en zone I-AUE. La parcelle est bordée au nord et à l'ouest d'activités industrielles (recyclage, énergie renouvelable), tandis qu'au sud et à l'est elle jouxte des terrains agricoles.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Communauté de Commune La Domitienne

5.2. Conditions d'occupation : Libre

6 - URBANISME

C'est le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui tend à s'appliquer. La parcelle se situe en zone I-AUE. Elle concerne une zone future d'activité destinée aux activités d'industrie, d'artisanat, et de services aux entreprises.

- Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre de l'article L123-15 du Code de l'Urbanisme ont identifiés sur les plans de zonage.
- Une partie de la zone est concernée par une zone d'intérêt patrimonial. Pour toute utilisation ou occupation des sols, l'avis des services de la DRAC est requis.

- Une partie de la zone est touchée par le Projet d'Intérêt Général de la zone de passage préférentiel de la future ligne LGV (arrêté préfectoral n° 2012-01-476 du 27 février 2012 et arrêté n°2019-I-097 du 30 janvier 2019).

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION : MÉTHODE COMPARATIVE

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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

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

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	PLU
BK 199 200	MARAUSSAN	Roudigou	02/08/22	2001	206346	103	AUE2
BK 213	MARAUSSAN	Roudigou	11/02/22	1313	120857	92	AUE2
BK 194	MARAUSSAN	Roudigou	11/07/22	1007	103194	102	AUE2
BK 202	MARAUSSAN	Roudigou	09/03/22	1004	94851	94	AUE2
DL 396	BEZIERS	Pech De Garissou	26/11/21	3088	444672	144	AUX1B
DP 134 150	BEZIERS	Saint Louis	12/07/22	2979	246730	83	AUX1A
AY 226 244	SERIGNAN	Bellegarde	27/04/18	1831	201410	110	AUE
DP 130	BEZIERS	Camparies	29/10/18	3006	275199	92	AUX1A
						MOYENNE	103
						MEDIANE	98

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

L'étude de marché restitue des cessions de terrains à bâtir viabilisés, en zone à urbaniser à vocation économique, intervenues entre 2018 et 2022, dans un périmètre élargi autour du bien de l'étude, en l'absence de termes recensés sur Lespignan.

La fourchette de prix est très disparate et s'échelonne de 83 € / m² à 144 € / m².

La moyenne ressort à 103 € / m², la médiane à 98 € / m².

En raison de la disparité des termes, la valeur médiane sera retenue, soit 98 € / m².

Il s'ensuit une valeur vénale de $2\,326 \times 98 = 227\,948$ €, pouvant être arrondie à **228 000 €**.

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 **228 000 €**.

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 205 000 € (arrondie).

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.

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,

Pauline ROQUES

Inspectrice des Finances Publiques

Évaluatrice du Domaine

