

**Direction départementale
des Finances Publiques de l'Hérault**

Pôle d'évaluation domaniale
334 allée Henri II de Montmorency - CS 17788
34 000 MONTPELLIER
Tél : 04 67 15 75 15

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Thierry NATUREL
courriel : thierry.naturel@dgfip.finances.gouv.fr
tel : 06 34 60 63 36

Réf DS : 16197412
Réf OSE : 2024-34332-10157

Le 9 février 2024

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Hérault
à
Établissement Public Foncier d'Occitanie

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : parcelle communale

Adresse du bien : « La Kabylie », Vias

Valeur vénale : 52 000 €

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

1 - CONSULTANT

Établissement Public Foncier d'Occitanie
Affaire suivie par : Mme Aline GEMIGNANI

2 - DATES

de consultation :	08/02/2024
du dossier complet :	08/02/2024

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

3.3. Projet et prix envisagé

La parcelle se situe dans le périmètre de la « ZAD côte ouest ». Cette ZAD, a pour objectif de constituer une réserve foncière nécessaire au réaménagement de la côte ouest développé dans le cadre de l'appel à projet national relatif à la « recomposition spatiale des territoires menacés par les risques littoraux » visant notamment la relocalisation à moyen terme des activités menacées par le recul du trait de côte ainsi que maintenir et développer les activités de loisir et de tourisme en reconstituant un espace balnéaire dédié et accessible. Une convention foncière tripartite intitulée « Recul stratégique du trait de côte » a été signée entre la Commune de Vias, la Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée et l'EPF d'Occitanie en 20/12/2019.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Vias est une commune rurale et littorale située dans le sud du département de l'Hérault. Elle compte 5 717 habitants (2019) pour une superficie de 32,49 km².

Elle fait partie de l'aire d'attraction d'Agde, dont elle est une commune de la couronne. Située à est à 17 km de Béziers et 40 km de Montpellier.

La commune possède un patrimoine naturel remarquable : deux sites Natura 2000 (le « plateau de Roquehaute » et « est et sud de Béziers »), trois espaces protégés (la réserve naturelle nationale de Roque-Haute, « la Grande Cosse » et « le Clot ») et neuf zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

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

La parcelle est située en zone naturelle, non loin de la plage, dans un secteur gagné depuis plusieurs années par la cabanisation.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie (m ²)
VIAS	AN 41	La Kabylie	3 609

4.4. Descriptif

Chemin de la Kabylie, grande parcelle de terre inexploitée, partiellement arborée.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Vias

Origine de propriété : acte de vente du 09/06/2005

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone NT du PLU : secteur naturel touristique concerné par le mitage et des développements urbains non structurés. Elle est destinée à un projet territorial innovant, guidé par la volonté d'améliorer son insertion paysagère et environnementale.

Zone rouge du PPRI.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) 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

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

Transactions dans le secteur proche

date	parcelle	description	superf. m ²	prix	prix/m ²	observations
09/11/22	AN 111 200 chem. redoute de Portiragnes	terrain à usage de loisirs	1 000	30 000 €	30,00 €	préemption EPF d'Occitanie
13/08/19	AN 107 – 108 200 che Redoute de Portiragnes	parcelle de terrain de loisirs comprenant deux mobil-home, une caravane, une salle d'eau/ WC en dur et desservie par l'eau au moyen d'un forage appartenant à l'ASL L'OASIS.	4 080	76 000 €	18,63 €	AN 107 : chemin indivis. en 1/4 non pris en compte
23/11/18	AN 39 La Kabylie	terrain de loisirs desservi en eau potable et électricité	327	22 000 €	67,28 €	
31/07/18	AN 84 85-101 La Kabylie	parcelle de terre entièrement clôturée, arborée, avec puits, sur laquelle ont été édifiés sans fondations, un abri en tôle, un bloc sanitaire et une terrasse couverte,	237	10 000 €	42,19 €	

Recherche élargie aux terrains nus, section voisine

date	parcelle	description	superf. m ²	prix	prix/m ²	observations
21/11/22	AO 148 Cassafières	terrain de loisir en friche	1 460	23 600 €	16,16 €	acquisition par préemption de l'EPF Occitanie
26/07/21	AO 100 chem. du Tonkin	parcelle de terre sans réseaux sauf électricité	368	32 000 €	86,96 €	acquis 30 000 € en 2019
22/04/20	AO 62+ indivis. AO 64 Cassefieres	parcelle de terre en nature de terrain d'agrément	827	15 000 €	18,14 €	AO 64 = 1/2 indivis de chemin privé surface = A 62 seule
25/03/20	AO 7- AO 8 Cassefieres	terrain nu	1 020	8 040 €	7,88 €	acquisition : EPF par préemption + 338/1000 indivis de AO 11 : chemin

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

Dans ce secteur de cabanisation, on observe des valeurs assez disparates.

La valeur médiane des huit termes de comparaison (TC) est de 24,32 €/m².

Mais pour évaluer une grande parcelle, non aménagée, il apparaît cohérent d'écartier de l'étude les valeurs les plus hautes des tableaux supra : celles supérieures à 30 €/m² : médiane et moyenne à 18 €/m².

Un abattement doit être appliqué pour tenir compte de la grande superficie. Il est arbitré à 20 %.
18 € – 20 % = 14,40 €.

3 609 m² x 14,40 € = 51 969,60 €, arrondi à 52 000 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 **52 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

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,
l'inspecteur des Finances publiques



Thierry NATUREL