

Envoyé en préfecture le 04/12/2023

Reçu en préfecture le 04/12/2023

Publié le

ID : 030-213000284-20231129-2023_11_214-DE

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale des Finances Publiques

Nîmes, le 4 août 2023

**Direction régionale / départementale des Finances Publiques
Du GARD**

Pôle d'évaluation domaniale du GARD et de la LOZERE

67, rue Salomon Reinach
30 032 NIMES CEDEX 01

Courriel : ddfip30.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**Le Directeur départemental des Finances
publiques du GARD**

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphanie Brucci
Courriel : stephanie.brucci@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 84 33 38 91

**Monsieur le Maire de
Bagnols sur Ceze**

DS: 11838734

OSE : 2023-30028-20989

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 :

Parcelles non bâties

Adresse du bien :

Chemin Vieux de Chusclan 30200 Bagnols-sur-Cèze

Référence consultant

Cession DUMAS

Valeur :

2 865 €

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE BAGNOLS-SUR-CEZE

affaire suivie par : GIRAUD Elsa

e.giraud@bagnolssurceze.fr

2 - DATES

de consultation :	16/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	

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 :Cession au propriétaire riverain au prix de 1 €/m²

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficies	Nature réelle
Bagnols sur Céze	AL 312 et 314	Chemin Vieux de Chusclan	321 m ² 3 508 m ²	friche

4.2. Descriptif :

AL 312 : 321 m²



AL 314 : 3 508 m²

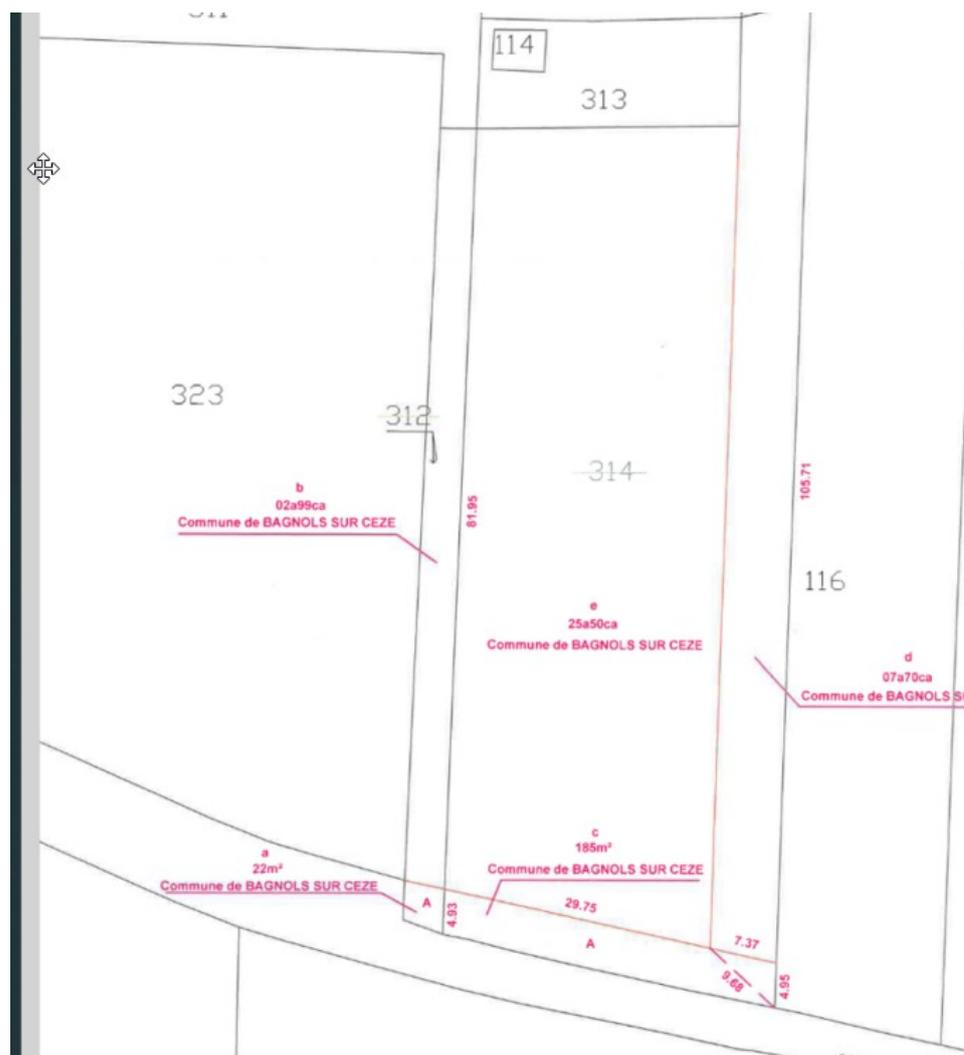


Le propriétaire de la parcelle limitrophe (parcelle AL 240) a sollicité la commune pour acquérir une emprise de 3 500 m² à prélever des parcelles AL 12 et 14 d'une superficie totale de 3 829 m².

Ce futur acquéreur assure déjà l'entretien de ce terrain actuellement en friche.

Il existe par ailleurs une canalisation souterraine desservant son habitation et la partie de la parcelle AL 312

La commune conserverait une superficie de 977 m² (22 m² du lot A, + 185 m² du lot C constituant un emplacement réservé ainsi que 770 m² du lot D nécessaire à l'accès de la parcelle AL 240



5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriété de l'immeuble ; Commune de Bagnols-sur-Cèze

La valeur vénale est fixée libre d'occupation.

6 - URBANISME

Document d'urbanisme adopté par la commune : dernière modification du PLU de la commune de Bagnols sur Ceze approuvée le 12/10/2021;

- ➔ AL n° 312 ; zone UE : zone urbanisée réservée aux activités économiques. Cette parcelle est néanmoins inconstructible par le fait qu'elle soit en zone R-Nu du PPRI
- ➔ AL n°314 ; zone A : zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale est déterminée par **la méthode par comparaison** qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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.

Recherche de ventes de parcelles en nature de terre agricole à Bagnols sur Ceze dans un rayon de 5 kms autour des parcelles section AL



<i>Terres agricoles</i>							
	Date mutation	commune	Ref cadastrales	superficie	prix	prix/m ²	nature
1	21/05/2019	Bagnols sur Ceze	AL 143	5 675	6 000	1,06	Terre agricole
2	15/09/2020	Bagnols sur Ceze	AL 248, 401, 246	8 043	9 000	1,12	Terre agricole
3	28/03/2019	Bagnols sur Ceze	AK 75	9 210	8 289	0,90	Terre agricole
4	26/11/2020	Bagnols sur Ceze	AV 117	10 195	4 000	0,39	Terre agricole

La valeur des emprises en nature de friche sera fixée sur la base de 1€/m², soit :

AL n°12 : 312 m² (321 – 22 m² conservé par la commune) x 1 € = 312 €

AL n°14 : 2 553 m² (3 508 – 185 (lot C) – 770 (lot D)) x 1 € = 2 553 €

Total : 2 865 €

Cette valeur est assortie d'une marge de négociation de 10 %

8 - 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.

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.

9 - 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 , de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

10 - 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.

Envoyé en préfecture le 04/12/2023

Reçu en préfecture le 04/12/2023

Publié le



ID: 030-213000284-20231129-2023_10_214-DE n

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent a de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

p/o le Directeur Départemental des finances
publiques du Gard

l'évaluatrice, contrôleur principal des Finances
Publiques,

Stéphanie Brucci

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Brucci'.