

Direction Générale des Finances Publiques

Nîmes, le 27 août 2024

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphanie Brucci

Courriel : stephanie.brucci@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 84 33 38 91

Le Directeur départemental des Finances
publiques du GARD

à

Monsieur le Maire

COMMUNE DE BAGNOLS sur CEZE

DS: 18131968

OSE : 2024-30028-41332

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://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

345 Impasse de l'Hermitage 30200 Bagnols-sur-Cèze

Référence consultant

Cession ATOS GROUPE SOGEI

Valeur :

144 400 € HT

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE BAGNOLS Sur ceze

Affaire suivie par : [GIRAUD Elsa](#)
e.giraud@bagnolssurceze.fr

2 - DATES

de consultation :	31/05/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	1/9/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	31/05/2024

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 :

Cession d'une parcelle communale au groupe SOGEI au prix de 160 000 €

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Bagnols sur Cèze est une commune située dans le nord Est du département du Gard, en région Occitanie. En 2023, la commune compte environ 18 000 habitants.

4.1. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficies cadastrales
Bagnols sur Ceze	AN 470	345 Impasse de l'Hermitage	2 063 m ²

4.2. Descriptif :

Parcelle en partie occupée par des socles de conteneur (au moment de son acquisition par la commune en 2022).

La parcelle constitue le lot 11 du lotissement dénommé « ZA 4ème tranche de Berret ».



Le projet de l'acquéreur (la société ATOS GROUPE SOGEI) est l'implantation d'un bâtiment à structure métallique de stockage de 400 m².

Le terrain est nu mais l'ancien bâtiment est toujours cadastré :



5 – SITUATION JURIDIQUE

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

Origine de propriété :

La Commune a acquis le bien en 2022 au prix de 115 000€ mais le projet n'a pu aboutir. Elle a donc recherché à vendre le bien et la Société ATOS GROUPE SOGEI s'est portée acquéreur à hauteur de 160 000€ hors frais notarial (cf 'Candidature d'achat').

6 - URBANISME

La commune a approuvé son PLU le 5/4/2023 ; la parcelle est située en **zone UE** ; zone correspondant aux activités économiques (industrie, artisanat, commerces).

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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché*

Recherche de ventes de parcelles en nature de terrain à bâtir d'une superficie supérieure à 1000 m² dans un rayon de 10 kms



Ref. enreg	Ref. Cad.	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Surface terrain (m²)	Nature du bien	Prix (€)	Prix/m²
3004P01 2023P18759	92//AL/170//	30	CONNAUX	SARSIN	03/07/2023	1 353	Terrain à bâtir	28 413	21,00
3004P01 2023P20253	141//AD/342// 141//AD/345// 141//AD/346// 141//AD/343// 141//AD/344// 141//AD/347//	30	LAUDUN-L ARDOISE	MALCROS	19/07/2023	3 310	Terrain à bâtir	115 000	34,74
3004P01 2024P09144	202//BM/203// 202//BM/204//	30	PONT ST ESPRIT	5 B CHE DU COLOMBIER SUD	25/03/2024	1 394	Terrain à bâtir	76 000	54,52
3004P01 2023P32792	222//A/495//	30	LA ROQUE SUR CEZE	GERVAISON	11/12/2023	4 100	Terrain à bâtir	90 000	21,95
3004P01 2023P33678	342//D/1145// 342//D/1143//	30	VENEJAN	COLOMBIER	08/11/2023	4 078	Terrain à bâtir	120 000	29,43

Pas de ventes à Bagnols sur Ceze répondant aux critères

5 ventes dans les communes alentours ; valeurs entre 21 €/m² et 54 €/m² pour des TAB entre 1 300 et 4 000 m².

Recherche de ventes de terrains de + de 1 000 m², destinés à la construction d'immeubles d'activité (zac/zi/lotissement d'activité), dans le Gard,

Références date de publication	COMMUNE	Ref cadastr ales	superficie	PRIX	prix/m ²	Zonage	Observation
2021P08470 12/05/2021	GALLARGUES -LE- MONTUEUX	AR 373	11 266 m ²	840 000 €	74,60 €/m ²	2AUe : pôle d'équipements publics et d'intérêt collectif Zone 2AUe	TAB dans l'acte PC sur 22 179 m ² linéaire avec 6225 m ² "bureau"
2022P22188 27/06/2022	SAINT- DIONISY	AA 118 249 AA 117 249 AA116 249 AA191	7 219 m ²	700 000 €	97 €/m ²	UE : Zone exclusivement destinée à accueillir des activités économiques de type industriel, commercial et artisanal (62%) et partiellement UEb : Secteur correspondant à une zone tampon anti- nuisances (38%) Zone UEb	TAB non aménagé à priori (très bon emplacement)
2021P08321 18/05/2021	VERGEZE	AO 308- 307-342	2 485 m ²	187 634 €	75,5 €/m ²	Zone partiellement équipée, destinée à accueillir des activités multiples qui n'auraient pas leur	Vente par Communauté de communes, 2 lots viabilisés

						place urbaine Zone IVAUa	
2021P08470 12/05/2021	GALLARGUES -LE-MONTUEU	AR 373	1 266 m ²	840 000 €	74,6 €/m ²	2AUe : pôle d'équipements publics et d'intérêt collectif Zone 2AUe	TAB dans l'acte PC sur 22 179 m ² linéaire avec 6225 m ² "bureau"
2022P18347 20/06/2022	DOMAZAN	AC 398- 12-397- 324	5 274 m ²	240 000 €	45,51 €/m ²	UE	TAB non viabilisé, pour usage artisanal dans l'acte
2023P13304 27/04/2023	DOMAZAN	AC 565	4 116 m ²	240 000 €	58,31 €/m ²	UE	TAB non viabilisé, pour usage artisanal dans l'acte
2021P21799 05/11/2021	VERGEZE	AO 306	1 620 m ²	128 026 €	79 € €/m ²	Zone partiellement équipée, destinée à accueillir des activités multiples qui n'auraient pas leur place en zone urbaine Zone IVAUa	Vente par Commune – TAB viabilisé dans zone d'activité
2021P10149 05/07/2021	UCHAUD	AM 293- 311	1 044 m ²	110 000 €	105,40 €/m ²	Zone à vocation économique Zone UE	TAB viabilisé
2021P1027514 14/06/2021	GALLARGUES- LE-MONTUEUX	AP 199	5 881 m ²	882 150 €	150 €/m ²	UX : zone dédiées secteurs accueillant des activités économiques Zone UX	TAB pour bâti industriel (aménagé à priori)

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

9 ventes de parcelles autorisées à recevoir des constructions de type commercial/industriel/
activité (hors habitation) ; valeurs entre 45 €/m² et 150 €/m²

Valeur moyenne : 84,43 €/m²

**Au regard de la valeur moyenne des ventes listées ci-dessus qui ressort à 84,43 €/m², et du prix
d'acquisition sur la base de 55 €/m², la valeur est arbitrée sur la base de 70 €/m².**

Soit 2 063 m² x 70€ = 144 410 €

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

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 **fixée à 144 400 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Afin de faciliter les négociations dans le projet de cession, une marge de 10 % est accordée, portant la valeur à 158 900 € sans justification particulière .

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.

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 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.

P/ole Directeur Départemental des finances
publiques du Gard

l' évaluatrice,
contrôleur principal des finances
publiques



Stéphanie Brucci