




Envoyé en préfecture le 24/12/2024
Reçu en préfecture le 24/12/2024
Publié le 24/12/2024
ID : 030-213000284-20241218-2024_12_161-DE



COMMERCIALISATION ALDI Bagnols sur Cèze
Avenue de la Mayre – 30 200 Bagnols sur Cèze
Dossier Cartes

Vue aérienne

Envoyé en préfecture le 24/12/2024

Reçu en préfecture le 24/12/2024

Publié le 24/12/2024

ID : 030-213000284-20241218-2024_12_161-DE



Foncier total : **3 686 m²**



SDV : 777 m²

Plan intérieur

Envoyé en préfecture le 24/12/2024
Reçu en préfecture le 24/12/2024
Publié le 24/12/2024
ID : 030-213000284-20241218-2024_12_161-DE





Références de la parcelle 000 BO 240

Référence cadastrale de la parcelle

000 BO 240

Contenance cadastrale

3 686 mètres carrés

Adresse

33 AV DE LA MAYRE

30200 BAGNOLS SUR CEZE

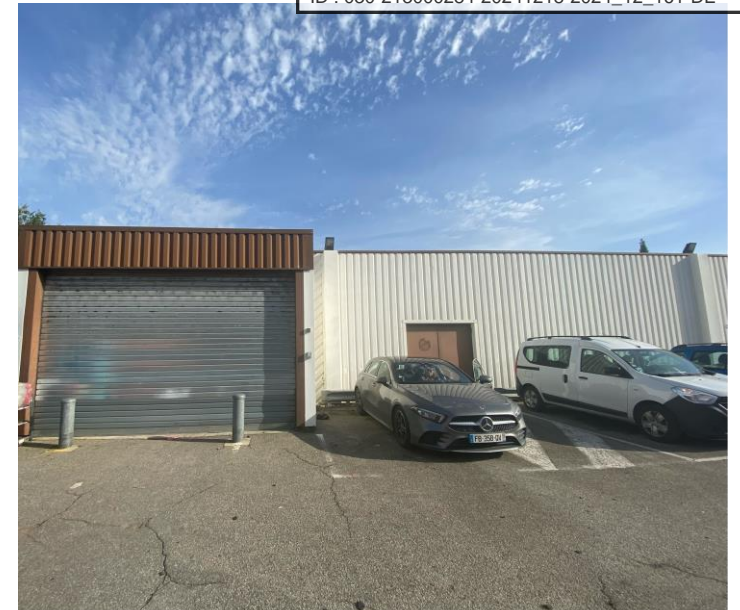
Photos

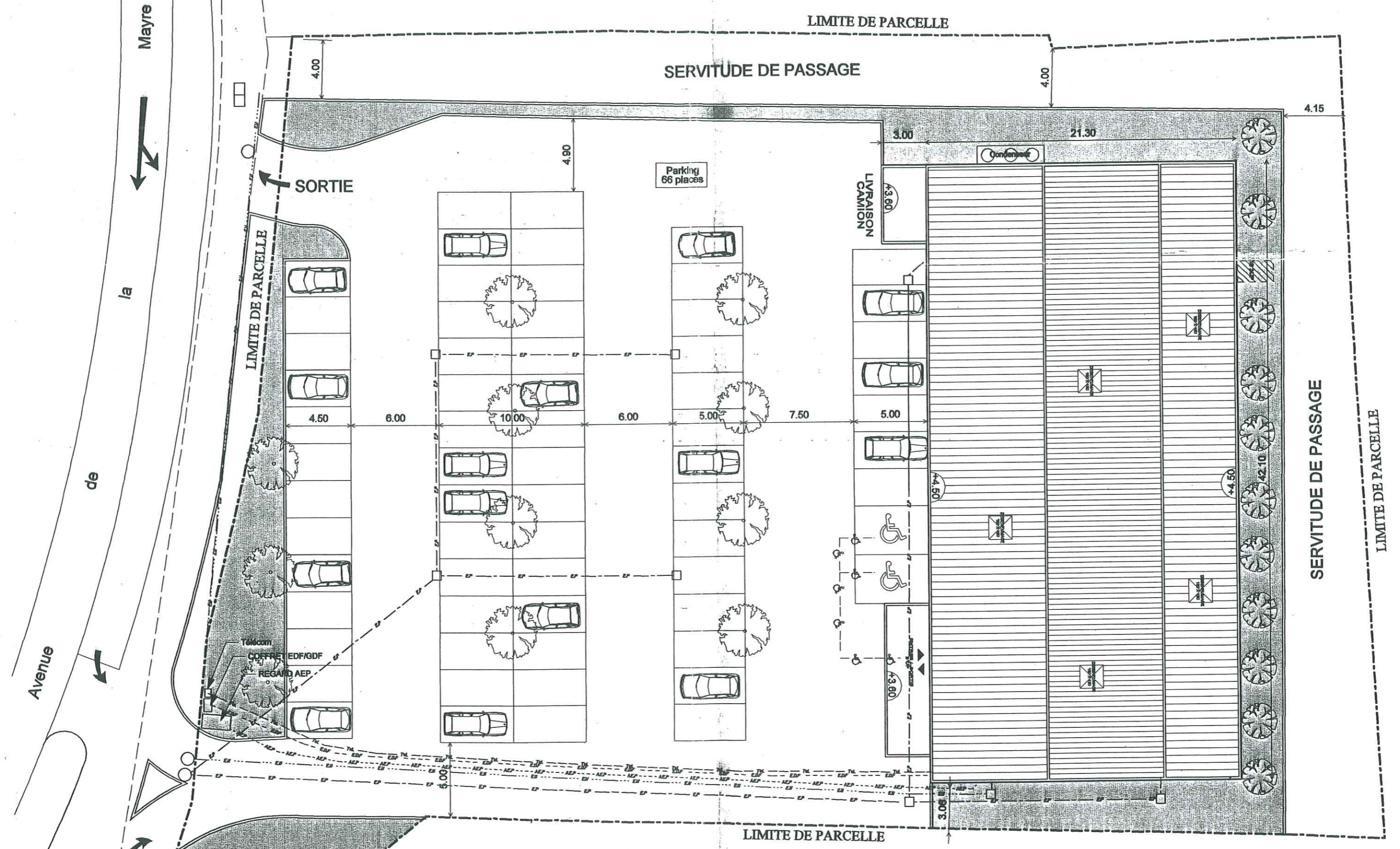
Envoyé en préfecture le 24/12/2024

Reçu en préfecture le 24/12/2024

Publié le 24/12/2024

ID : 030-213000284-20241218-2024_12_161-DE





Avenue de la Mayre

LIMITE DE PARCELLE

SERVITUDE DE PASSAGE

SORTIE

Parking 66 places

LIVRAISON CAMION

SERVITUDE DE PASSAGE

LIMITE DE PARCELLE

LIMITE DE PARCELLE

ENTREE



EREMÉ

ARCHITECTURE

ALDI MARCHÉ

Allée des Cabedans
 B.P. 2
 84301 CAVAILLON Cedex
 Tél. 04 90 78 76 76 - Fax 04 90 78 76 70



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 24/12/2024

Reçu en préfecture le 24/12/2024

Publié le 24/12/2024

ID : 030-213000284-20241218-2024_12_161-DE

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction 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

DS : 18911636

OSE : 2024-30028-51902

Nîmes, le 2 août 2024

La Directrice départementale des Finances
publiques du GARD par intérim

à

Monsieur le Maire

COMMUNE DE BAGNOLS-SUR-CEZE

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 : Super marché ALDI

Adresse du bien : 33 Avenue de la Mayre 30200 Bagnols-sur-Cèze

Référence consultant : Acquisition ALDI

Valeur : **544 000 € HT**

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE BAGNOLS-SUR-CEZE

affaire suivie par : GIRAUD Elsa
e.giraud@bagnolssurceze.fr

2 - DATES

de consultation :	9/07/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	30/07/2024
Dossier complet	30/07/2024

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 :	Saisie immobilière

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 commune de Bagnols sur Cèze sollicite l'estimation de la valeur vénale du supermarché de l'enseigne ALDI dont l'activité est transférée sur un autre site. Le projet de la commune est de permettre la mise à disposition de cet espace rénové en salle polyvalente aux associations de la commune.

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	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie cadastrale	Nature réelle
Bagnols sur Ceze	BO 240	33 avenue de la MAYRE	3 686 m ²	SUPER MARCHÉ



4.2. Descriptif :

L'immeuble, exploité sous l'enseigne ALDI, a été construit en 1994 ; charpente métallique, couverture et bardage en métal galvanisé.

Le local commercial est composé d'un seul niveau et comprend une surface de vente de près de 700 m², une réserve avec quai de chargement, ainsi que des espaces sociaux.

Équipements :

- entrée sécurisée par un rideau métallique. Alarme sécurité de 3eme catégorie)
- portes coupe feu
- porte électrique à levée rapide entre l'espace commercial et la réserve
- 2 issues de secours de part et d'autre du magasin
- 2 vestiaires et 2 sanitaires hommes/femmes
- 3 blocs chambres froides
- une pièce aménagée en cuisine

- un espace bureau
- chauffage au gaz
- 63 places de parking
- situation géographique en périphérie de la ville

État d'entretien : Correct



Surface indiquée par le consultant : 837 m²

Surface vente (m ²)	Surface ext. Possible (m ²)	Surface locaux connexes (m ²)	Surface réserve (m ²)	Surface terrain (m ²)	Nombre places PK (propre)
681	0	48	108	3 686	63

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriété de l'immeuble : IMMALDI ET COMPAGNIE

Origine de propriété : Acquisition en 1994

L'immeuble est exploité par les propriétaires

La valeur vénale est fixée libre d'occupation.

6 - URBANISME

Document d'urbanisme adopté par la commune : Document d'urbanisme adopté par la commune : PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 7 juillet 2018 et rentré en application le 23 juillet 2018, ayant fait l'objet de deux modifications simplifiées approuvées par

délibération du Conseil Municipal en date du 6 juillet 2019 puis p 2021. Situation au plan d'aménagement / Zone de plan : UC

La zone UC correspond à l'urbanisation de densité intermédiaire en limite du centre-ville.

L'ensemble de la parcelle est soumis à un risque inondable aléa fort au PPRI.

La parcelle ne peut pas accueillir de nouvelle construction.

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 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.

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

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

L'étude de marché a visé à sélectionner des bâtiments d'activité à usage commercial comparables dans le Gard

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche : Ventes d'immeuble en nature de centre commercial/supermarché dans le Gard (hors Nîmes)

Référence de l'acte et publication	Commune	Références cadastrales	Superficie terrain	Prix de vente	surface	Prix/m ²	Observations	
2022P04621 16/02/2022	ALES 82 bd d'Alsace	AM 360	2 514 m ²	500 000€	559	895 €/m²	Local commercial sur parcelle de 2 514 m ² ; construction 1976 composé de 2 niveaux et de 23 emplacements de stationnements	
2022P28518 27/09/2022	ALES 488 route de Nîmes	BW 430 BW 261 BW 263		1 740 000 €	1 740	1 000 €/m²	Construction 2010. Surface commerciale comprenant 1 restaurant, des vestiaires hommes/femmes, 2 chambres froides, bureau et salle de préparation. Ainsi que 2 locaux commerciaux enseigne OPTIQUE et centre esthétique	

12/12/2018 2019P5922	Alès 42 chemin de Bruèges / route de Salindres	AM n° 359	9 626 m ²	1 200 000 €	1 573 m ²	763 €	Bâtiment à usage commercial avec dépendances dont une station service et terrain Attenant. partie en zone R-U : zone urbaine inondable par	
1/12/2016 2016P5480	La Grand Combe 1 rue des Pises	AR 233 et AS 716	10 470 m ²	1 660 721 €	2 686 m ²	618 €	supermarché, exploité sous l'enseigne "INTERMARCHE" comprenant notamment : - une surface de vente de 1735,00 m ² , - Aires de stationnement, - Station de distribution de carburant.	
10/01/2020 (2020P1598)	Milhaud 1100 ROUTE de Montpellier	AR n° 45 – 206 – 170 – 171 et 173	9 777 m ²	1 700 000 €	1 770 m ²	960 €/m²	Supermarché LIDL acquis par le locataire (LIDL) qui compte le démolir pour construire un bâtiment commercial d'environ 2500m ² de surface plancher, avec une superficie de vente d'environ 1420m ² et un parking de 120 places de stationnement.	
25/11/2020 2020P9645	Redessan Route de Beaucaire	ZO 76 – 88 – 89 – 115 et 117	12 317 m ²²	3 000 000 €	3 049 m ²	984 €/m²	Un bâtiment à usage commercial de supermarché et des parkings, Construction de 2006. 3 049 m ² SU dont 227 m ² pour la station-service.	



* 6 mutations pertinentes de centres commerciaux ;

- valeur minimum : 618 €/m²

- valeur maximum : 1 000 €/m²

- valeur moyenne : 870 €/m²

Études DNID

<p>OSE : 2022- 29040- 69161</p> <p>DS : 1396934 7</p>	<p>Local commercial SPAR situé dans la commune de « LE CONQUET » (Finistère)</p>	<p>Surfaces : - ventes : 297 m² -réserve, stockage, bureaux : 228,44 m²</p> <p>Pas de places de stationnement</p>	<p>Immeuble occupé par un exploitant</p> <p>Loyer annuel : 40 000 € HT et HC</p>	<p>AVIS DOMANIAL du 3/10/2023 : 380 000 € sur la base de 700 €/m²</p>	
<p>OSE : 2022- 56036- 45023</p> <p>DS 8992343</p>	<p>Local commercial type super marché de 1 045 m² commune de CAUDAN (Morbihan)</p>	<p>Acquisition par exercice du droit de préemption</p>	<p><u>Estimé libre</u> <u>d'occupation</u></p>	<p>AVIS DOMANIAL du 16/08/2022 334 000 € sur la base de 320 €/m²</p>	

Au regard des termes de comparaison de l'étude de marché ci-dessus, de la situation géographique de l'immeuble situé en périphérie du centre-ville, de sa situation urbanistique dans un secteur qui n'autorise pas de nouvelles constructions, la valeur de 650 €/m² correspondant à la fourchette basse est retenue.

Soit pour la surface totale de l'immeuble de 837 m² : 544 050 €

À noter que l'immeuble à estimer ne comprend pas de station service contrairement aux termes de comparaison.

10- 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 arbitrée à **544 000 €**.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % compte tenu de la spécificité du bien.

La valeur est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

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 motivée pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

11- 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.

12 - 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.

13 - 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/o la Directrice Départementale des finances
publiques du Gard par intérim



Christelle BRUNET

Administratrice des Finances Publique Adjointe



Bagnols-sur-Cèze,

Jean-Yves CHAPELET
Maire
Direction Générale des Services
Service Aménagement Urbain
Elsa GIRAUD
PB/JB/EG/2024-10/n°

Téléphone : 04.66.50.50.62
Mail : e.giraud@bagnolssurceze.fr

Immaldi et Compagnie
Parc d'activité de la Goele
Rue Clément Ader

77230 DAMMARTIN-EN-GOELE

Objet : Offre d'achat – ALDI Bagnols-sur-Cèze

Monsieur,

La mise en vente du magasin d'enseigne ALDI sis 33 Avenue de la Mayre à Bagnols-sur-Cèze, cadastré BO 240, d'une superficie de 3 686 m² dont la Société Immaldi et Compagnie est propriétaire a attiré toute mon attention.

Aussi, je viens par la présente vous faire une offre d'achat dudit bien au prix de 544.000 € HT.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur, mes respectueuses salutations.

Signé électroniquement par : Jean-Yves CHAPELET
Date de signature : 02/10/2024
Qualité : Maire de la Ville de Bagnols-sur-Cèze



R é p u b l i q u e

Envoyé en préfecture le 24/12/2024
Reçu en préfecture le 24/12/2024
Publié le 24/12/2024
ID : 030-213000284-20241218-2024_12_161-DE

Bagnols-sur-Cèze,

Jean-Yves CHAPELET
Maire
Direction Générale des Services
Service Aménagement Urbain
Elsa GIRAUD
PB/JB/EG/2024-10/n°

Immaldi et Compagnie
Parc d'activité de la Goele
Rue Clément Ader

77230 DAMMARTIN-EN-GOELE

Téléphone : 04.66.50.50.62

Objet : Nouvelle Offre d'achat – ALDI Bagnols-sur-Cèze

Monsieur,

Suite à la discussion téléphonique que j'ai eu avec Madame REYNARD, je souhaite augmenter l'offre d'achat déjà transmise. Ainsi, je viens par la présente vous faire une offre d'achat au prix de 600 000 € HT concernant la mise en vente du magasin d'enseigne ALDI sis 33 Avenue de la Mayre à Bagnols-sur-Cèze, cadastré BO 240, d'une superficie de 3 686 m² dont la Société Immaldi et Compagnie est propriétaire.

Avec votre accord, je souhaite pouvoir présenter cette question au prochain conseil municipal.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur, mes respectueuses salutations.

*Bon pour accord
Sous réserve de la validation
définitive de notre direction
générale.
Villepinte, le 25/11/2024*

Signé électroniquement par : Jean-Yves CHAPELET
Date de signature : 16/10/2024
Qualité : Maire de la ville de Bagnols-sur-Cèze

H. Delas