



Direction Générale des Finances Publiques

Nîmes, le 13 mars 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

COMMUNE DE BAGNOLS-SUR-CEZE

Affaire suivie par : Stéphanie Brucci

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

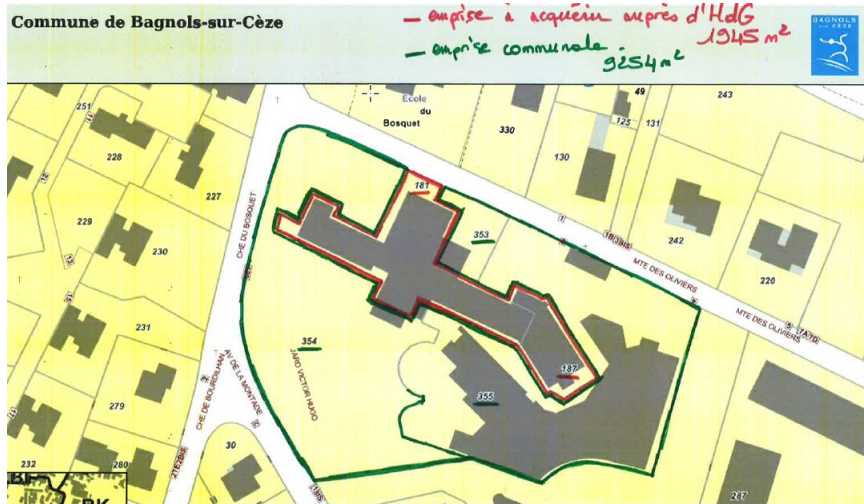
Téléphone : 06 84 33 38 91

DS: 11140981

OSE : 2023-30028- 03243

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 :

Terrain encombré par un EHPAD désaffecté

Adresse du bien :

529 Chemin du Bosquet 30200 Bagnols-sur-Cèze

Référence consultant

Acquisition Habitat du Gard / EHPAD Le Bosquet

Valeur :

208 500 € ht

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE BAGNOLS-SUR-CEZE
 affaire suivie par : Elsa GIRAUD
e.giraud@bagnolssurceze.fr

2 - DATES

de consultation :	13/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	6/03/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/> évaluation demandée dans le cadre du recouvrement d'une créance (montant de la créance non précisé)
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 : Opération reconversion « Friche EHPAD »

Acquisition auprès de l'organisme « HABITATdu GARD de l'immeuble anciennement en nature d'EHPAD , désaffecté depuis plusieurs années.

Prix négocié entre les parties : 205 000 €

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	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie cadastrale	Nature réelle
BAGNOLS sur CEZE	BM 181 et 187	529 Chemin du Bosquet	1 500 m ² 445 m ²	Terrain encombré

4.2. Descriptif :

BM 181 : 1 500 m²

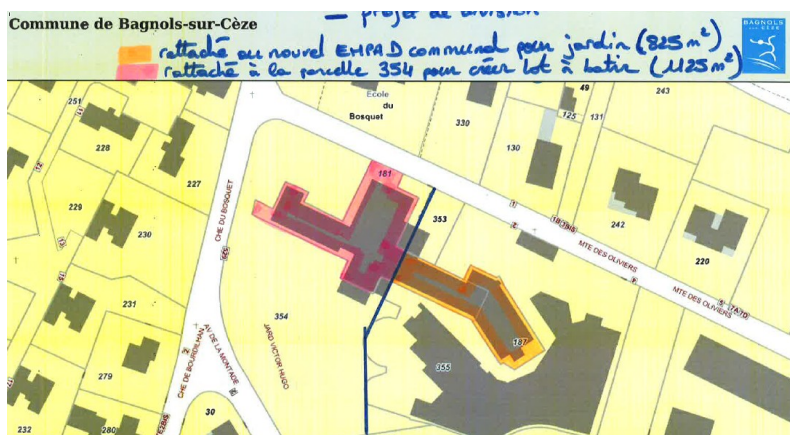


BM 182 :



Les deux parcelles d'une superficie totale de 1 945 m² sont totalement encombrées par l'ancien EHPAD « le Bosquet » dont la démolition est envisagée au prix de 605 558 € (cf bilan financier communiqué par le consultant – coûts de déconstruction + désamiantage).

Après acquisition, la commune a un projet de division de l'ensemble selon le schéma ci après ;



- Une partie du tènement estimée à 825 m² sera rattachée au no BM 355).

La parcelle BM 355 d'une superficie de 4 557 m², propriété de la commune de Bagnols sur Ceze , est en effet occupée par le nouvel EHPAD par le biais d'un bail à construction d'une durée de 55 ans au profit du Centre Communal d'Action Sociale de Bagnols sur Ceze.

- L'autre partie estimée à 1 125 m² sera rattachée à la parcelle BM 354 pour créer des lots à bâtir.

Le consultant précise que « Les parcelles d'HdG seules ne présentent aucun intérêt car leur morphologie est telle (elles épousent les contours de l'ancien EHPAD) qu'elle rend impossible un projet de construction sur ces uniques parcelles (le respect des prospects fixés par le PLU serait impossible). De ce fait, le projet de la commune est de racheter cette emprise pour l'intégrer aux parcelles communales contiguës et de procéder à la démolition du bâtiment.

Une fois le bâtiment démoli, une nouvelle division pourrait avoir lieu (trait bleu), une partie de 825 m² de l'emprise (en orange) serait destinée à accueillir un jardin pour l'EHPAD communal présent sur la parcelle 355 et l'autre partie (1.125 m² en rose) sera intégrée à la parcelle communale 354 pour permettre la création d'une réserve foncière d'environ 5.000 m² (à ce jour, aucun projet arrêté).

Dans un second mail reçu le 9/3/2023, le consultant précise que la superficie de plancher autorisée sur cette partie peut être de 1 125 m² (à intégrer à la surface de plancher de 3 875 m² sur la parcelle BM 355 appartenant à la commune).

Ce potentiel constructible a été calculé en prenant en compte les règles de prospects, les besoins en surface de stationnement (environ 40 places), la zone de ruissellement et la rétention à mettre en œuvre pour compenser l'imperméabilisation.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriété de l'immeuble ; organisme HABITAT du GARD
origines de propriété : /

6 - URBANISME

PLU de la commune, dernière approbation le 23/11/2019 ; zone UB : zone urbaine correspondant à l'habitat dense principalement réalisé sous forme de bâtiments collectifs
Allée d'inondation par ruissellement

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 ne sera pas utilisée car il n'existe pas de marché de ventes de TAB totalement encombrés à **Bagnols sur Ceze** .

Les coûts de démolition/désamiantage annoncés par le consultant seraient supérieurs à la valeur marchande de terrain.

Il sera appliqué la méthode du compte à rebours « Promoteur » qui maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur immobilier, après avoir soustrait des recettes prévisionnelles de vente d'une opération projetée, les différents coûts grevant l'opération.

7.1. Recettes du CAR :

Pour du logement NEUF (hors logements sociaux) dans la commune de Bagnols sur Ceze, le Callon situe des valeurs entre

- 2 560 €/m² habitable pour des logements de standing
- 3 080 €/m² habitable pour des logements de grand standing

Le consultant indique que la superficie de plancher autorisée sur la partie destinée à la construction sera de 1 125 m²

Sur la base de ces éléments, il sera retenu : 2 900 €/m² SHAB HT

→ Valeurs retenues pour les recettes du CAR : **3 262 500 € (parkings inclus)**

(1 125 m²SHAB x 2 900 €/m²)

7.2. Dépenses du CAR

Sur la base des éléments communiqués par le consultant :

- coûts de démolition/désamiantage: 605 560 €
- coûts de préparation du terrain : 50 000 €

Ainsi que les coûts de construction, honoraires, taxes et frais annexes établis après étude de nos bases de données internes pour des opérations comparables, les dépenses ont été arbitrées à 3 053 960€ HT marge et aléas compris.

7.3. Valeur retenue

Le compte à rebours aboutit à une charge foncière admissible de **208 540 € arrondie à 208 500 €**

8 - 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 méthode du compte à rebours promoteur aboutit à une valeur de terrain de 208 500 € HT-HD coûts de démolition-désamiantage inclus

La valeur des parcelles BM 181 et 187 totalement encombrées est fixée à 208 500 € avec une marge de 10 %.

9 - 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.

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 , 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.

p/o le Directeur Départemental des finances
publiques du Gard

l'évaluatrice, contrôleur principal des Finances
Publiques,

Stéphanie Brucci



Envoyé en préfecture le 12/04/2023

Reçu en préfecture le 12/04/2023

Publié le



ID : 030-213000284-20230405-2023_04_072-DE

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.