



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Nîmes, le 11 avril 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

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

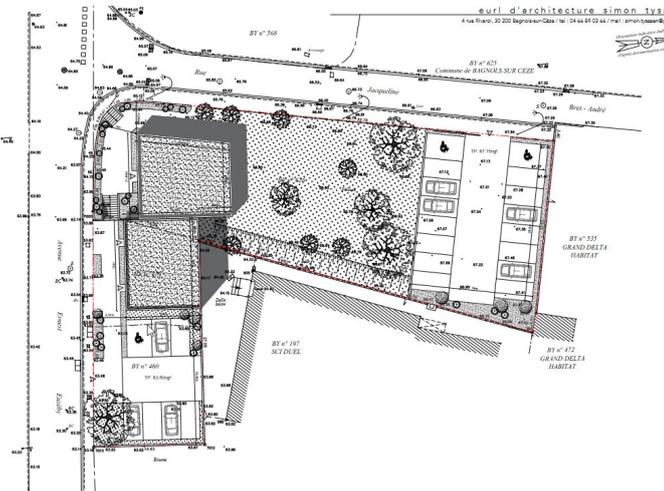
Téléphone : 06 84 33 38 91

DS: 16714121

OSE : 2024-30028-19252

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 à bâtir

Adresse du bien :

JACQUELINE BRET ANDRE à BAGNOLS SUR CEZE

Référence consultant

Cession PICAL

Valeur :

160 000 € HT avec une marge de 10 %

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE BAGNOLS-SUR-CEZE

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

2 - DATES

de consultation :	11/03/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	
Calendrier prévisionnel :	Avril 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'un tènement foncier

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

L'acquéreur souhaite construire des locaux commerciaux divisés en :

- Lot a : 120 m²,
- Lot b : 100 m²,
- Lot c : 100 m²,
- Parking de 23 places.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

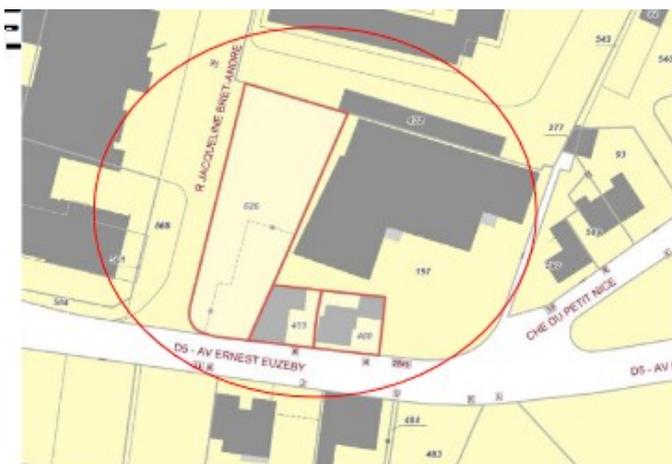
4.1. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficies cadastrales	Nature réelle
Bagnols sur Ceze	BY 626	Rue JACQUELINE BRET ANDRE	1 207 m ²	
	BY 459		186 m ²	
	BY 460		229 m ²	
	TOTAL		1 622 m ²	

4.2. Descriptif :

Tènement foncier de 1 622 m². Le consultant précise que les parcelles sont nues et prêtes à être bâties.



5 – SITUATION JURIDIQUE

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

Origine de propriété : /

6 - URBANISME

Document d'urbanisme adopté par la commune : PLU approuvé le 23/11/2019 ; zone UB

- ➔ Ce secteur correspond à de l'habitat dense principalement réalisé sous forme de bâtiment collectifs.
- ➔ COS non réglementé

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 entre 500 et 2000 m²

Ref. enreg	Ref. Cad.	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Surface terrain (m ²)	Nature du bien	Prix (€)	Prix/m ²
3004P01 2022P26263	28//BV/78//	30	BAGNOLS SUR CEZE	35 B RUE DE LAMARGUE	29/08/2022	1 594	Terrain à bâtir	135 000	84,69
3004P01 2022P06195	28//AY/260//	30	BAGNOLS SUR CEZE	CHE DE SADURAN	11/02/2022	502	Terrain à bâtir	69 900	139,24
3004P01 2023P07212	28//AY/269//	30	BAGNOLS SUR CEZE	CHE DE SADURAN	24/02/2023	552	Terrain à bâtir	67 000	121,38
3004P01 2022P20647	28//AS/922//	30	BAGNOLS SUR CEZE	L ANCISE	27/06/2022	1 412	Terrain à bâtir	95 000	67,28

Synthèse :

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	janvier-décembre	97,07	84,69	67,28	139,24
2023	janvier-décembre	121,38	121,38	121,38	121,38
Synthèse		103,15	103,04	67,28	139,24

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et val

La cession est envisagée au prix de 150 000 € correspondant à la valeur de 92,50 €/m² pour une superficie de 1 622 m². Cette valeur est inférieure à la fourchette moyenne.

La valeur sera de l'ordre de 160 000 € assortie d'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 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.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 02/07/2025

ID : 030-213000284-20250625-2025_06_82-DE



P/ole Directeur Départemental des finances
publiques du Gard

l' évaluatrice,
contrôleur principal des finances
publiques

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

Stéphanie Brucci