



Direction Générale des Finances Publiques

Le 04/12/2025

Direction départementale des Finances Publiques du Gard

Pôle d'évaluation domaniale du Gard

Adresse 67 avenue Salomon Reinach
CP Ville 30032 NÎMES Cedex 1

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

La Directrice Départementale des Finances
Publiques du Gard

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Laure BONZI

Courriel : laure.bonzi@dgfip.finances.gouv.fr

Monsieur le MAIRE de Bagnols sur Cèze

Réf DS: 27552173

Réf OSE : 2025-30028-81286

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



Nature du bien :

Emprise de TAB en zone inondable (PPRI M-U et F-U)

Adresse du bien :

420 Avenue Maréchal De Lattre de Tassigny, 30200 Bagnols-sur-Cèze

Valeur :

27 500 € HT/HD assortie d'une marge de 10 %

2 - DATES

de consultation :	05/11/2025
de visite :	
du dossier complet :	28/11/2025
Délai négocié	-

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
-----------	--------------------------

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
-----------------	--------------------------

3.3. Projet et prix envisagé précisé par le consultant

La Commune souhaite céder une parcelle à SMB Promotion pour la réalisation d'un ouvrage hydraulique. Il s'agit d'une emprise de terrain nu d'une superficie de 1 248 m², située dans les zones M-U et F-U du PPRI.

La cession de cette emprise est absolument nécessaire à la création de bassins d'exondement complémentaires nécessaires à un projet de construction de 105 logements qui intervient en lien direct avec le projet de NPNRU porté par la Ville.

Prix négocié : 25 000 €

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Bagnols-sur-Cèze est une commune française située dans le nord-est du département du Gard, en région Occitanie. Elle fait partie de la communauté d'agglomération du Gard Rhodanien. La ville se situe à 60 km de Nîmes et 35 km d'Avignon, elle est à 20 km de l'entrée d'autoroute A9 n°22 Roquemaure.

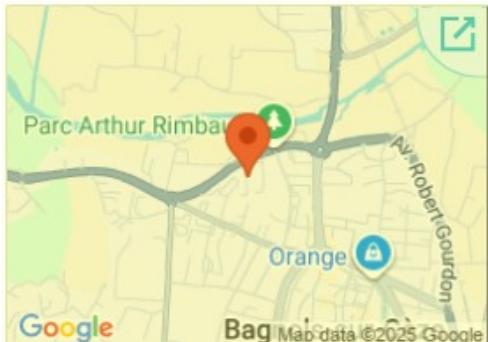
La population est en légère baisse en passant de 18 349 en 2011 à 18 124 en 2022.

La commune compte 10 358 en 2022 dont 83,6 % sont occupés au titre de la résidence principale et 14 % sont vacants, taux supérieur à celui de la communauté d'agglomération qui s'établit à 10,1 % en 2022.

En revanche le taux de logement HLM est de 24,8 % soit plus du double que celui de la communauté d'agglomération.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Parcelle au nord du centre-ville, proche des rives de la Cèze. Détachement d'une emprise pour la création d'un bassin d'exondement à l'arrière d'un bâtiment abritant ou ayant abrité le boulodrome de la ville.



Les écoles sont à 400 mètres à pied, le collège à 500 et le lycée à moins d'un kilomètre.

Au niveau des transports :

 Bus	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Parking Relais de la Cèze 20 Rue du Moulinet 30200 Bagnols-sur-Cèze	Bus N1	310 m	5 min	A pied
Bagnols-sur-Cèze - Avenue Vigan Braquet 253 Avenue du Commando Vigan-Braquet 30200 Bagnols-sur-Cèze	Bus 123	595 m	10 min	A pied
 Trains	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Bagnols-sur-Cèze 1 Place de la Gare 30200 Bagnols-sur-Cèze	TER Occitanie	1138 m	1 min	En voiture
Bollène-La Croisière 1 Avenue de la Gare 84500 Bollène	TER Auvergne-Rhône-Alpes, TER Provence-Alpes-Côte d'Azur	13564 m	14 min	En voiture
Orange 54 Avenue Saint-Christophe de Lycie 84100 Orange	TER Auvergne-Rhône-Alpes, TER Provence-Alpes-Côte d'Azur, TGV	16 552 m	17 min	En voiture

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (m ²)	Nature réelle
BAGNOLS SUR CEZE	CE 229p	420 Avenue Maréchal De Lattre de Tassigny	1248	Terrain nu
		TOTAL	1248	

4.4. Descriptif

Emprise de 1 248 m² à prélever sur la parcelle cadastrée section CE 229 (8 913 m²), composée d'espaces verts et d'un bâtiment à usage de boulodrome.



Projet dans son ensemble	L'emprise est prévue à l'arrière de la parcelle et constituera le lot 7
	

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriété de la commune de Bagnols sur Cèze

Origine de propriété : NC

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Document d'urbanisme adopté par la commune : Révision du POS valant élaboration du PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 13 février 2006. Le PLU a fait l'objet de modifications et révisions dont la dernière (2^e révision allégée du PLU) a été approuvée le 05 avril 2023.

Zonage : Zone UB ; habitat dense principalement réalisé sous forme de bâtiments collectifs.

La zone UB est concernée par la ZPPAUP à laquelle il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante.

L'emprise au sol n'est pas réglementée et la hauteur des bâtiments est limitée à 17 mètres au faîte.

PPRI : L'emprise concernée sera en zone d'aléa fort F-U pour une partie et modéré M-U pour l'autre.

Les constructions nouvelles sont interdites sauf quelques exceptions non relatives au projet.



6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale sera déterminée par la **méthode par comparaison** qui consiste à fixer la valeur vénale 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

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFiP et critères de recherche – Termes de comparaison

Afin de tenir compte des contraintes engendrées par le PPRI, des cessions de terrains ont été recherchées dans des zones également impactées par ce dernier.

Date Mutation Formalités	Commune	Adresse	Cadastre	Surface	Prix	prix/m ²	Zonage	PPRI	Précision / Acte
06/12/2024 2024P29809	Bagnols sur Cèze	16 bis rue de Paniscoule	BL 270	675	6 000 €	9 €	U	M-U / M-NU	Parcelle de terrain, jardin d'agrément acquisition par le propriétaire de la parcelle BL 230
14/11/2023 2023P31827	Bagnols sur Cèze	16 bis rue de Paniscoule	BL 265	1019	7 500 €	7 €	U	R-U	Parcelle de terrain, jardin d'agrément acquisition par le propriétaire de la parcelle BL 229
28/11/2022 2022P35378	Bagnols sur Cèze	Allée des Cèdres	BI 310	2378	200 000 €	84 €	UA3	F-Ucu et M-Ucu	Parcelle de terrain acquis par la création de parking
20/04/2022 2022P12150	Bagnols sur Cèze	Les Estouzouilles	BD 651	113	2114	19 €	UC	F-NU	Parcelle de terrain
08/03/2022 2022P09727	Bagnols sur Cèze	Coulorgues	BK 2	2627	65675	25 €	UA3k	M-NU	Parcelle de terrain dédiée à l'aménagement d'une aire de stationnement
					28,81 €				

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

Il a été retenu 5 termes de comparaison sur la commune de Bagnols-sur-Cèze et dans des secteurs impactés par le PPRI et dans une zone urbaine pour une fourchette de prix de 7 €/m² à 84 €/m² pour des terrains dont la surface est comprise de 113 m² et 2 627 m². Le terme cédé au prix le plus élevé, l'a été dans la perspective de la création d'un parking, et s'écarte des prix de marché, il ne sera pas retenu.

On peut classer les quatre autres termes en deux catégories :

- les parcelles cédées à usage de jardin d'agrément (7 et 9 €/m²)
- les parcelles cédées pour du stationnement ou sans usage particulier (19 et 25 €)

De ces quatre termes il ressort un prix moyen à 14,99 € arrondi à **15 €/m²**.

Et un prix médian à 13,80 € arrondi à **14 €/m²**.

Le bien à évaluer, à vocation à permettre la création de bassins d'exondement, sa nature est plus proche de l'équipement public que du jardin d'agrément. **Les termes à privilégier seront donc ceux à 19 et 25 €/m².**

Compte tenu des éléments indiqués ci-dessus, le prix est arbitré à **22 €/m²**.

La valeur vénale de l'immeuble est évaluée à 22 €/m² * 1 248 m² = 27 456 € arrondie à 27 500 € .

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

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 de l'emprise à détacher de la parcelle CE 229p pour 1 248 m² sur la commune de Bagnols-sur-Cèze est arbitrée à **27 500 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cet avis est rendu sous réserve que la division parcellaire soit effective.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession, sans justification particulière à 24 750 €.

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.

Dès lors, 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 18 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.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

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 inexacitudes 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 présence d'amiante, 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.

Pour la Directrice Départementale des Finances Publique et par délégation,



Laure BONZI
Inspectrice des Finances Publiques