



Direction Générale des Finances Publiques

Nîmes, le 3 août 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

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 de
Bagnols sur Ceze

DS: 11115197

OSE : 2023-30028-03202

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 :

Terrain avec équipement sportif

Adresse du bien :

1474 Chemin d'Aubagnac à Berret

Référence consultant

Acquisition SA ORANO / Tennis - Tir

Valeur :

328 850 € HT avec une marge de 15 %

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE BAGNOLS-SUR-CEZE

affaire suivie par : GIRAUD Elsa
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 : | 13/07/2023 |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|---|
| Cession : | <input type="checkbox"/> |
| Acquisition : | <input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> <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 :

Acquisition amiable de 3 parcelles constituées par un centre sportif

Le prix demandé est de 300 000 €

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 | Parcelles | Adresse/Lieudit | Superficies | Nature réelle |
|------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|---|
| Bagnols sur Céze | AO 25, AO 26 et AO 27 | 1474 Chemin d'Aubagnac à Berret | 31 135 m ² | Terrain aménagé avec équipement sportif |

4.2. Descriptif :

Le bien à évaluer est un terrain sur lequel sont installés des cours de tennis et un pas de tir situé en zone naturelle de loisir et agricole.

AO n°25 de 13 550 m²



AO n°26 de 10 110 m²



AO n°27 de 7 475 m²



L'ensemble est constitué par un terrain composé d'espaces boisés, aires de stationnement et voies d'accès, il comprend :

- 6 terrains de tennis
- un bâtiment à usage de vestiaires « club house »
- un bâtiment à usage de centre de tir



Les photos ont été communiquées par le consultant.

La parcelle AO 27 est en nature de taillis simple. Au vu du plan cadastral, il apparaît qu'elle sert d'assiette à la construction du centre de tir.



Les constructions n'ont pas été décrites.

Les surfaces des bâtiments n'ont pas été précisées.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriété de l'immeuble AO 25 ET 26 ; SA ORANO CYCLE

origines de propriété : acquisition par acte volume 1992P n°6989
 cadastrées AO 26 et AO 25 de 2ha36a 50ca

Acte rectifié et publié le 21/12/2022 portant la valeur en pleine propriété à 306 250 €

Propriété de l'immeuble AO 27 : ASCCBM section TIR

Acquisition de la parcelle AO 27 de 7 475 m²par acte volume 2009P8168 le 11/12/2009 au prix de 6 727 €

La valeur vénale est fixée libre d'occupation.

6 - URBANISME

Document d'urbanisme adopté par la commune : dernière modification du PLU de la commune de Bagnols sur Ceze approuvée le 12/01/2021 ; les parcelles à estimer sont situées en zone A et NI

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

la zone NI est une zone naturelle à protéger dédiée à des activités de sports et de loisirs

Espaces boisés classés

Alea très fort risque d'incendie de forêt.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur 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.

| <i>Biens non bâtis – valeur vénale</i> | | | | | | | |
|--|---------------|--------------------------|---------------|----------------------|------------------|---------------------|--------------------|
| N | date mutation | commune adresse | cadastre | superficie | prix | Prix/m ² | Observations |
| 1 | 5/02/2019 | Baillargues (34) | BC 74 | 3 000 m ² | 100 000 € | 33,33 | Terrain de sport |
| 2 | 16/09/2019 | Saint Génies de Mourgues | AD 319 et 317 | 3 090 m ² | 25 000 € | 8,10 | Terrain de sport |
| 3 | 02/06/2022 | Galargues | AI 107 | 2 640 m ² | 31 000 € | 11,74 | Terrain d'agrément |
| 5 | 21/12/2022 | Bagnols sur Ceze | AO 25 et 26 | 23 6 50 | 306 250 € | 12,95 | Terrain de sport |
| | | | | | moyenne | 16,53 | |
| | | | | | dominante | 12 € | |

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.

Au regard de la récente publication de l'acte de dévolution des biens immobiliers dont l'estimation est demandée, les parcelles **AO 25 et 26** constituées par un espace boisé sur lequel sont aménagés des équipements sportifs est valorisé sur la base de 12 €/m².

Soit pour une superficie de 23 660 m² = 283 920 € arrondi à **283 900 €**.

La parcelle **AO 27** est valorisée sur la base de 6 €/m² (cette valeur comprend la construction abritant le centre de tir)

Soit pour une superficie de 7 475 m² = **44 850 €**

La valeur de l'ensemble des trois parcelles est fixée à **328 850 €**.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de l'ordre de 15 %

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

