Envoyé en préfecture le 27/06/2023
Reçu en préfecture le 27/06/2023
Publié le 28/06/2023
ID : 030-213000755-20230626-DEL20230622_049-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

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

Le 21/04/2023

Le Directeur départemental des Finances publiques du GARD

à

Monsieur Le Maire de Caveirac

POUR NOUS IOINDRE

Affaire suivie par : Anne MERLE
Courriel : anne.merle@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS:12064949
Réf OSE : 2023-30075-26297

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 nu

Adresse du bien : Lieu-dit « Les Chataigniers » à CAVEIRAC

Valeur : 800 €

Envoyé en préfecture le 27/06/2023
Reçu en préfecture le 27/06/2023
Publié le 28/06/2023
ID : 030-213000755-20230626-DEL20230622_049-DE

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Brigitte CODOU / commune de CAVEIRAC

2 - DATES

de consultation :	04/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	/

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

Envoyé en préfecture le 27/06/2023
Reçu en préfecture le 27/06/2023
Publié le 28/06/2023
ID : 030-213000755-20230626-DEL20230622_049-DE

Caveirac se trouve dans la plaine de la Vaunage à 10 kms du centre de Nîmes. La commune compte 4372 habitants.

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

Le bien se situe au sud-est de la commune.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
CAVEIRAC	BC 284	Les Chataigniers	795	Lande
		TOTAL	795 m²	

4.4. Descriptif

Lande boisée .

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de CAVEIRAC

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

PLU approuvé le 05/07/2018- Zone N

La zone N correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Toute construction nouvelle y est interdite en raison de la sensibilité écologique etb paysagère des espaces concernés et hors secteurs spécifiques.

Envoyé en préfecture le 27/06/2023
Reçu en préfecture le 27/06/2023
Publié le 28/06/2023
ID : 030-213000755-20230626-DEL20230622_049-DE

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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Cession de bois taillis de 500 à 5000 m² depuis décembre 2018, 3 kms autour de la parcelle BC 284.

Biens non bâtis – valeur vénale							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain m²	prix	Prix/ m²	Observations
1	20/05/19	CAVEIRAC	BA/25//	1078	1 000	0,93	
2	18/12/18	MILHAUD	AC/318//	1794	1 200	0,67	
3	09/05/19	MILHAUD	AC/527//	4371	10 000	2,29	
4	29/10/19	MILHAUD	AD/351//	1339	2 010	1,5	
5							
6							
					moyenne	1,35	

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

/

Envoyé en préfecture le 27/06/2023
Reçu en préfecture le 27/06/2023
Publié le 28/06/2023
ID : 030-213000755-20230626-DEL20230622_049-DE

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

La parcelle est évaluée à 1 €/m² à rapprocher de la vente sur Caveirac.

Soit 795 € arrondi à 800 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Cession.

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 **800 € .**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 720 € .

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 dix-huit 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.

Envoyé en préfecture le 27/06/2023
Reçu en préfecture le 27/06/2023
Publié le 28/06/2023
ID : 030-213000755-20230626-DEL20230622_049-DE

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 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 présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour Le Directeur des Finances Publiques du GARD

L'Inspectrice,

Anne MERLE

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.