

Envoyé en préfecture le 29/04/2024

Reçu en préfecture le 29/04/2024

Publié le 30/04/2024

ID : 030-213000755-20240429-DEL20240425_042-DE

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale des Finances Publiques

Le 27/11/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Gard

Pôle d'évaluation domaniale du Gard

67, rue Salomon Reinach

30 000 NIMES

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

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques du Gard

POUR NOUS JOINDRE

Évaluatrice : Élisabeth HARNICHARD

Courriel : elisabeth.harnichard@dgfip.finances.gouv.fr

Nos Réf :

OSE : 2023-30075-76953

DS : 14413647

à

Monsieur le Maire,

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 non viabilisé de 565 m²

Adresse du bien :

Chemin de Juniperaie - CAVEIRAC

Valeur :

155 000 € HT-HD

1 - CONSULTANT

Commune de Caveirac

Affaire suivie par : Mme Brigitte CODOU.

2 - DATES

de consultation :	04/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	31/10/2023

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

Projet de cession.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune située dans la vallée de la Vauvage et à 10 km du centre de Nîmes. Commune de 4 356 habitants au 1^{er} janvier 2021 : croissance démographique supérieure à 10 % depuis 2014.

En 2019, la commune comptait 2 054 logements constituant à 92 % des résidences principales. Le taux de logements vacants est de 6,4 %, un taux en hausse entre 2008 et 2020 mais inférieur à la moyenne du département. **Zonage investissement locatif : B1.**

Le parc locatif social est composé de 173 logements, soit un taux d'équipement de 8,8 %. L'objectif du PHL est de 12,8 % en 2025.

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

Le terrain se situe dans une zone pavillonnaire au sud de la commune et à 1 km du centre ancien. L'environnement immédiat est composé de maisons individuelles non mitoyennes.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie en m ²	Nature réelle
Caveirac	AX 402	Chemin de l'Aspic	1 639 m ²	Terrain non bâti
TOTAL			1 639 m²	

4.4. Descriptif

Terrain à bâtir nu de 565 m² situé à l'angle d'une voie privée et du chemin de Juniperaie. Ce terrain est à diviser de la parcelle AX 402 d'une surface totale de 1 639 m².

Terrain plat non viabilisé. Selon la commune, la surface de plancher peut-être estimée à 120 m² environ. La surface au sol maximale du bâtiment est limitée à 84.75 m².



4.5. Surfaces actuelles du bâti

Terrain non bâti.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Caveirac.

Origine de propriété : pas d'information.

5.2. Conditions d'occupation

Bien vendu libre d'occupation.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Document d'urbanisme adopté par la commune : PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 29 septembre 2016 et opposable depuis le 16 octobre 2016. Ayant fait l'objet de deux modifications simplifiées le 8 juin 2017 et le 17 octobre 2019 et une révision allégée approuvée le 5 juillet 2018. Une 1ère modification du PLU a été adoptée le 20 avril 2023.

Zonage et règlement : **UDc**. Zone urbaine équipée correspondant à l'extension du village, essentiellement composée d'habitat individuel - Secteur des Ramias.

- tout programme à destination d'habitation composé de 8 ou plus de 8 logements doit obligatoirement comporter 30% au moins de logements locatifs sociaux ; ce pourcentage s'applique le cas échéant à l'ensemble du programme de logement des opérations d'ensemble.
- en recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ;
- Les constructions doivent s'implanter en recul minimum de 4,00 m par rapport aux limites séparatives, hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur ;
- L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 15% de la superficie de l'unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas :

- à l'aménagement, la rénovation ou la reconstruction de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont l'emprise au sol, cumulée le cas échéant avec celle des autres constructions présentes sur l'unité foncière considérée, est supérieure à 15% de la superficie de la dite parcelle ;

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien : pas d'information.

Aléa feu de forêt. Périmètre de protection éloignée du champ captant de Trieze Terme.

Réseaux : desservis mais non raccordés.

Présence ou non de ZAC/ZAD : Non.

PPRI : zone blanche.

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 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

- Étude BNDP sur les cessions récentes de TAB en zone UD, dans la même section cadastrale et section voisine sur la commune :

Date de signature et référence de l'acte	Adresse	Cadastre	Surface linéaire	SDP permis de construire	Urbanisme	Prix HD – HT	Prix en €/m ² linéaire	Nature de la construction	Observations
02/05/2023 2023P27830	ramias	AX 389-391-381	1 442	129	UD c	240 000 €	166 €	Maison	TAB acquis avec PC pour construction d'une maison de 129 m ² .
22/12/2022 2023P0645	35 chemin des écoreuils	AZ 194	726	149	UD c	200 000 €	275 €	Maison	Une parcelle de terrain à bâtir, viabilisée en eau potable, eaux usées et électricité. PC 030 075 22 N0025 pour « Construction d'une maison individuelle et démolition abri de jardin »
09/12/2021 2021P25504	Rue Font Durand	AX 27	964	274	UD	190 000 €	197 €	3 maisons individuelles	Un terrain à bâtir avec viabilité partiellement faite en bordure. PC 30075 18 N0013 : « Construction de 3 villas d'habitation pour une surface de plancher créée de 274,20 m ² et garages pour une surface de 50,20 m ² ». Aléa fort gonflement retrait gonflement argile.
21/07/2021 2021P12688	chemin des écoreuils	AZ 169-170	868	134	UD c	134 000 €	154 €	Maison	Parcelle de TAB acquis pour construction d'une maison.
02/04/2021 2021P05312	chemin des écoreuils	AZ 171	900		UD c	155 000 €	172 €	Maison	Parcelle de TAB acquis pour construction d'une maison.

La plupart des termes concernent des terrains de plus grande superficie. Etude étendue à des terrains de surfaces plus comparables mais terrains viabilisés de lotissement dans une section mitoyenne :

Date de signature et référence de l'acte	Adresse	Cadastre	Surface linéaire	SDP constructible maximale	COS	urbanisme	Prix HD – HT	Prix en €/m ² linéaire	Nature de la construction	Observations
06/02/2023 2023P05098	16 rue des Colibris	AY 198	400	150	0,38	IUAU b	142 089 €	355 €	Maison	Un terrain à bâtir viabilisé Portant le numéro 23 du lotissement dénommé FONT DURANT. Nouveau lotissement pavillonnaire situé au sud de la commune.
13/12/2022 2023P02705	rue des Colibris	AY 191	405	150	0,37	IUAU b	140 510 €	347 €	Maison	Un terrain à bâtir viabilisé Portant le numéro 16 du lotissement dénommé FONT DURANT. Nouveau lotissement pavillonnaire situé au sud de la commune.
28/11/2022 2022P35627	Font Durant	AY 193	401	150	0,37	IUAU b	126 264 €	315 €	maison	Un terrain à bâtir viabilisé Portant le numéro dix-huit (18) du lotissement dénommé FONT DURANT. Nouveau lotissement pavillonnaire dans le sud de la commune
24/11/2022 2022P35626	Font Durant	AY 196	458	160	0,35	IUAU b	149 892 €	327 €	maison	Un terrain à bâtir viabilisé Portant le numéro 20 du lotissement dénommé FONT DURANT. Nouveau lotissement pavillonnaire dans le sud de la commune
21/11/2022 2022P35625	Font Durant	AY 190	402	150	0,37	IUAU b	145 451 €	362 €	maison	Un terrain à bâtir viabilisé Portant le numéro 15 du lotissement dénommé FONT DURANT. Nouveau lotissement pavillonnaire dans le sud de la commune ; PC 030 075 22 N0013.
21/11/2022 2022P35629	RUE DES COLIBRIS	AY 192	369	140	0,38	IUAU b	129 290 €	350 €	maison	Un terrain à bâtir viabilisé Portant le numéro 17 du lotissement dénommé FONT DURANT. Nouveau lotissement pavillonnaire dans le sud de la commune

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

Les termes en zone UD à proximité présentent des valeurs allant de 154 €/m² à 275 €/m². Moyenne : 193 €/m² et médiane à 172 €/m². Cependant, il s'agit de terrains de plus grande surface que le bien à évaluer (or généralement, plus le terrain est grand, moins le prix au m² est élevé) : le terrain de plus petite surface (726 m²) est celui au ratio le plus élevé : 275 €/m².

L'étude a été étendue aux cessions de terrains de plus petites surfaces dans la section mitoyenne : les valeurs vont de 315 à 362 €/m² mais il s'agit de terrains viabilisés en lotissement. *Médiane* : 347 €/m².

Au regard de ces éléments, il sera retenu une valeur de **275 €/m² linéaire** :

565 m² X 275 €/m² = 155 375 € arrondis à 155 000 €.

9- 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 valeur vénale du terrain à bâtir de 565 m² est arbitrée à 155 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette estimation présente une approche de la valeur du foncier basée sur les informations communiquées par le service consultant notamment la SDP : elle est susceptible d'être modifiée et une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si les conditions du projet, notamment le potentiel de constructibilité du terrain et la destination des constructions, étaient appelées à changer.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 139 500€ HT-HD.

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 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 en cas de 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 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.


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 le Directeur départemental des Finances Publiques,
L'Inspectrice des Finances Publiques,



Élisabeth HARNICHARD