



**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

67, rue Salomon Reinach

30 000 NÎMES

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

Le 7/04/2023

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Gard

POUR NOUS JOINDRE

à

Évaluatrice : Élisabeth HARNICHARD

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

Nos Réf :

Lido : 2023-30259-23727

DS : 11952642

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 de 11 527 m²

Adresse du bien :

Jasse de Bernard – Saint-Hilaire de Brethmas.

Valeur :

440 000 € HT-HD

REÇU EN PREFECTURE

le 17/04/2023

Application agréée E-legalite.com

1 - CONSULTANT

Commune de Saint-Hilaire de Brethmas

affaire suivie par : Mme ALLIGNOL Nathalie - Directrice Adjointe des services.

2 - DATES

de consultation :	27/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	29/11/2021
du dossier complet :	03/04/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" 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 auprès de l'EPF Occitanie suite à l'arrivée à l'échéance de la Convention opérationnelle de carence.

- La commune de Saint Hilaire de Brethmas étant carencée en logements sociaux, elle a signé le 26 janvier 2016 une convention opérationnelle de carence avec l'Etat, l'EPF Occitanie et Alès Agglomération afin de déléguer le droit de préemption urbain à l'EPF Occitanie.

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

- Dans ce cadre, trois parcelles ont été acquises par l'EPF au niveau du hameau de la Jasse de Bernard et la commune a souhaité intégrer la création de logements sociaux dans un projet plus global d'écoquartier.
- La convention opérationnelle de carence d'une durée de 6 ans a pris fin le 26 janvier 2022, l'EPF Occitanie ne peut pas poursuivre le portage de ce foncier.
- La commune doit donc racheter les terrains comme prévu dans l'article 6.6 de la Convention. Il s'agit du prix de revient actualisé qui comprend :

- le prix d'achat des immeubles auxquels s'ajoutent les frais accessoires (frais de notaire, de géomètre, frais de publicité et autres frais liés aux acquisitions, frais d'avocats...), les indemnités d'éviction et de transfert, l'impôt foncier, et autres frais cités dans la convention.

- les dépenses de remise en état du foncier (travaux de démolition, remise en état des sols...)

- les frais financiers éventuels.

Le montant prévisionnel de l'acquisition est de 482 782,96 € + 44 048,27 € de frais soit 526 831,23 € HT sachant que les frais accessoires ne seront figés qu'au jour de la signature de l'acte.

- A titre d'information, le 31 mai 2022 signature d'une convention de mandat avec la SPL 30 pour le projet de création de l'écoquartier.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

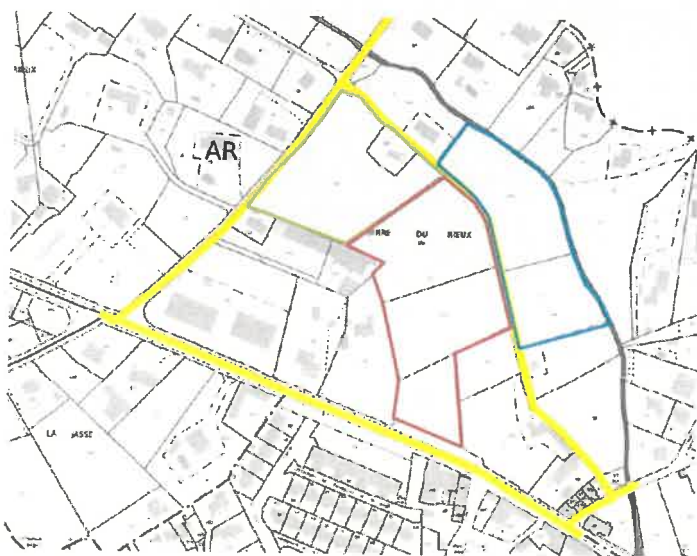
Commune de 4 486 habitants (+ 5 % depuis 2013) limitrophe de la ville d'Alès (1ère couronne) et située à 40 km au nord de Nîmes.

En 2019, la commune comptait 2 205 logements constituant à 87,60 % des résidences principales. Le taux de logements vacants est de 10,4 % soit un taux supérieur à la moyenne départementale (8,5 % en 2019). **Zonage investissement locatif : B2.**

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

Nord de la commune, en limite de la ville d'Alès. Les trois parcelles (en rouge) se situent au cœur du périmètre du futur écoquartier dans un secteur déjà urbanisé. L'environnement immédiat comprend :

- au sud-ouest : petite zone d'activité commerciale
- au sud de l'autre côté de la RD, une zone pavillonnaire et commerces de proximité ;
- au nord et à l'est, des terres et prairies ainsi que de l'habitat individuel de faible densité.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saint-Hilaire de Brethmas	AR 108	401 Chemin du Bas Rieu	5 276	Terrain non bâti
Saint-Hilaire de Brethmas	AR 109	Serre du Rieux	4 229	Terrain non bâti
Saint-Hilaire de Brethmas	AR 110	534 Route d'Uzes	2 022	Terrain non bâti
TOTAL			11 527m ²	

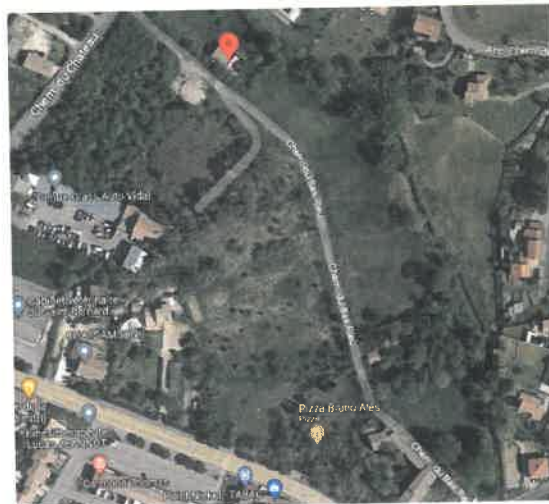
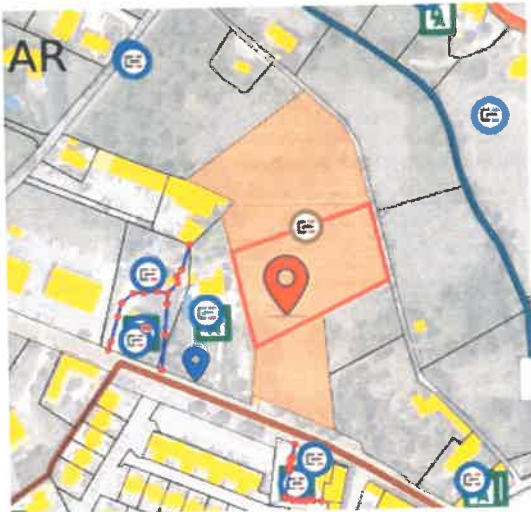
4.4. Descriptif

Trois parcelles formant une unité foncière de 11 527 m². Terrain en nature de terre, friches et de prairie. Les parcelles se situent en bordure du chemin du Rieu sur son flanc nord-est, l'ensemble bénéficiant au sud d'une façade de 52 mètres environ sur la route départementale Alès-Uzès.

Par courriel du 8 décembre 2021, la commune indique :

"Au vu des conclusions du diagnostic écologique réalisé au printemps/été 2021 dans le cadre du projet d'écoquartier, la commune identifie 0,12 hectares à enjeux très forts, où l'urbanisation ne serait pas souhaitable sauf mise en œuvre de fortes compensations environnementales. La commune considère donc ces 0,12 ha inconstructibles dans le cadre du futur écoquartier."

Au vu de cette étude, la commune confirme donc qu'elle n'accordera pas de permis de construire sur ces 1 200 m² de terrain (mail 15 décembre 2021).



Le projet précis sur ces parcelles et son potentiel de constructibilité n'ont pas été communiqués. Seul un plan d'implantation des bâtiments a été transmis :



4.5. Surfaces du bâti

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

EPF Occitanie.

Origine de propriété : acquisition par exercice du droit de préemption par acte notarié du 4/02/2017 (2017P0820) au prix de 40 €/m² soit 461 080 €.

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Document d'urbanisme adopté par la commune : RNU.

Situation au plan d'aménagement / Zone de plan : zone constructible. En 2016, lors d'une première évaluation, les terrains étaient en zone IINA, à usage principal d'habitation, insuffisamment ou non

REÇU EN PREFECTURE

le 17/04/2023

Application agréée E-legalite.com

équipée dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements dans le cadre d'opérations d'ensemble.

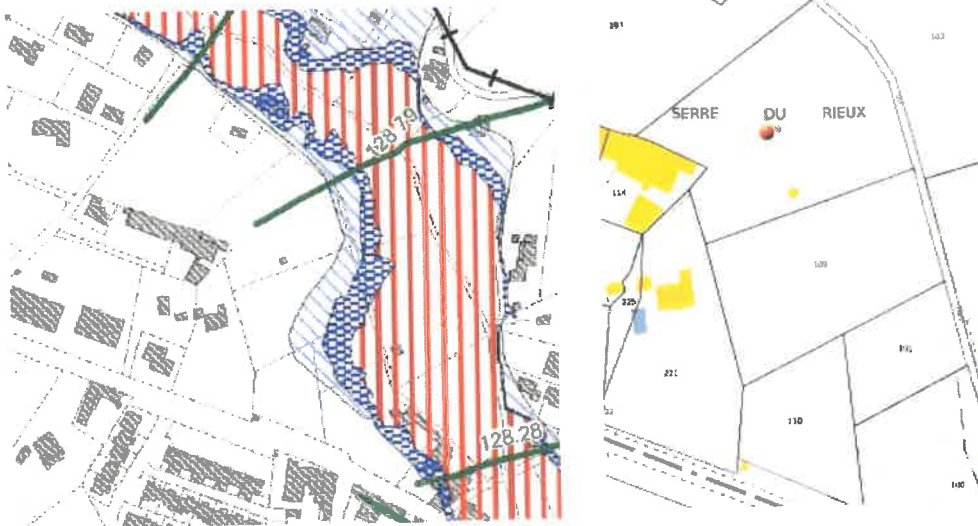
Risque Retrait gonflement des argiles : aléa fort.

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

Présence ou non de ZAC/ZAD : Non

Réseaux : zone en assainissement collectif. Pas d' autres informations.

PPRI (plan de prévention des risques d'inondations) : une partie des terrains se situe en zone R-U et M-U.



6.2. Date de référence et règles applicables

pas de date de référence en l'espèce.

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.

La méthode du compte à rebours aménageur ne pourra être mise en œuvre en l'absence d'informations précises sur le projet de construction, les coûts d'aménagement, l'accès aux réseaux.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

- Etude sur les cessions de TAB, > 5 000 m², sur la commune :

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
15/10/2021 2021P21243	2048 route d'Uzes .	AW 94 - 100 - 103 à 107	14 461			RNU	300 000 €	21 €		Grand terrain avec large façade sur route départementale. Comprend un hangar de 390 m ² au sol (SU estimée à 351 m ² avec coef de 0,90). Présence à proximité de quelques habitations et locaux d'activité (type garage carrosserie).
14/06/2019 (2019P03254)	1660 Route de Nîmes	BI 141 et 4	20 542			RNU	711 305 €	35 €	activité	TAB secteur « Le Legue ». Acquis pour la construction d'un ensemble devant comprendre : atelier, bureaux, plateforme de stationnement de bus avec portique de lavage et une station de carburant. Un permis de construire a été délivré à la SAS TRANSPORTS SOUSTELLE ET FILS le 9 OCTOBRE 2018 par Monsieur le Maire de la Commune de SAINT HILAIRE DE BRETHMAS sous le numéro PC 030 259 18 A0039, dont une copie est annexée.
14/02/2017 (2017P0820)	Serre du Rieux	AR n°108 à 110	11 527			II NA (zone à usage principal d'habitation, insuffisamment ou non équipée dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements dans le cadre d'opérations d'ensemble)	461 080 €	40 €		En limite de la ville d'Alès, au nord de la commune, 11.527 m ² de terrain plat, en nature de terre et de prairie. Les parcelles se situent en bordure du chemin du Rieu sur son flanc nord-est, l'ensemble étant limité au sud par la route départementale Alès-Uzes. Acquisition par l'EPF par préemption du bien à évaluer.
31/01/2017 (2017P00755)	406 CHEMIN de la plaine Lamac	AZ n° 1546, 1609, 1610, 1637 à 1662	12 218	2459	0,20	II NA	300 000 €	25 €	19 lots de TAB	TAB à aménager acquis par un aménageur pour création de 19 lots de TAB pour habitat individuel. Obligation Création voies internes et bassin de rétention et 3 espaces à rétrocéder à la commune.
23/12/2016 (2016P05733)	La Figuière	BR n°71	5 095			UC, zone de moyenne densité, destinée à accueillir des constructions en ordre discontinu à vocation d'habitat, de services ou d'activité artisanale, commerciale, de bureaux, compatibles avec la vie urbaine.	165 000 €	32 €	IR collectif de 20 logements	Parcelle de TAB. Acquisition par l'EPF par préemption.

- Ouverture de l'étude aux cessions de TAB, surfaces > 3 000 m² et < 5 000 m² sur la commune :

Date de signature et référence de l'acte	Adresse	Cadastre	Surface linéaire	SDP permis de construire	COS	Urbanisme	PPRI	Prix HD - HT	Prix en €/m ² linéaire	Nature de la construction	Observations
07/09/2021 2021P16170	Impasse du Moulin du Juge	BC 146	2 263		0,00	PAU RNU	aléa résiduel sur 0,45 %	115 000 €	51 €		Terrain à bâtir situé dans la zone PAU du RNU.
02/03/2021 2021P01285	752A Chemin de Trespeaux	BY 866	2 245		0,00			130 000 €	58 €	maison individuelle	TAB. PC03000720C0106. l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique. Quartier pavillonnaire
17/12/2020 2021P00367	677 Route de Nîmes	AZ 1705 et 1707	3 526	169	0,05	RNU		150 000 €	43 €		La vente a été conclue sous la condition suspensive d'obtention d'une part d'une non opposition à la déclaration préalable de division et d'autre part à l'obtention d'un permis de construire en vue de l'édification de deux maisons à usage d'habitation.

REÇU EN PREFECTURE

le 17/04/2023

Application agréée E-legalite.com

- Etude BNDP sur les cessions de terrains en zone constructibles à destination d'habitat, surface > 5 000 m², sur les communes proches :

Date de signature et référence de l'acte	Commune	Adresse	Cadastre	Surface linéaire	SDP PC	COS	Urbanisme	PPRI	Prix HD – HT	Prix en €/m ² linéaire	Nature de la construction	Observations
28/09/2022 2022P31601	Alès	1807 Ancien Chemin de Mejannes	AY 28	7 493	2810	0,38	UC	zone blanche	360 000 €	48 €	IR collectif et Habitat individuel	Une parcelle de TAB acquis par un aménageur pour construction de 31 logements répartis en 13 maisons individuelles (T4), 3 bâtiments de 18 logements collectifs (12 T3 et 6 T4) le tout représentant 2469,54 m ² habitables. PC030 007 20 C0125 M 01. ER pour élargissement de l'ancien chemin de Méjannes. Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'ACQUEREUR. Retrait gonflement des argiles : aléa fort. Secteur Bas Rieu Est, terrain situé à 600 m ² du bien à évaluer.
21/06/2022 2022P20769	Rousson	9 bis impasse de la boudre	BL 202	8 046			UD	aléa résiduel (R-U) sur une partie du terrain.	261 000 €	32 €	IR de 12 logements + 21 maisons groupées (PLUS-PLAI)	Grande parcelle de terrain nu de 8 046 m ² avec façade de 15 mètres environ sur la D16A (chemin de la Boudre). Terrain plat. TAB acquis par promoteur pour programme de logements sociaux. Zone pavillonnaire de faible densité au sud de la commune (proche Salindres). Risques retrait/gonflement des argiles (Faible)
26/01/2022 2022P05364	SAINT-CHRISTOL-LES-ALES	Fevero et la Draille	CH 32	6 473	660	0,10	UB		180 000 €	28 €	7 maisons	TAB non viabilisé. Acquis pour la Construction de sept (7) maisons individuelles de 100 m ² avec garage. Le certificat d'urbanisme révèle l'existence d'un emplacement réservé. Zone en assainissement collectif existant. Servitude mixité sociale. emplacement réservé sur au moins 35 % du terrain.
29/09/2021 2021P19114	Vézénobres	Le Fraysse	AW 20 et 22	9 264	2 389	0,26	UB (mais 48 % du terrain en emplacement réservé)	zone blanche	358 850 €	39 €	maison(sociale)	Le terrain est desservi par la route D936 et le chemin de Bercaude. Projet de construction de 28 villas jumelées. L'environnement immédiat comprend de l'habitat pavillonnaire et quelques terrains agricoles. Arrêt de bus à proximité. Crèche, école maternelle. La parcelle AW 20 est impactée par deux emplacements réservés : ER 8 : 738 m ² pour l'élargissement du chemin de Bercaude ; ER 12 : 3 745 m ² pour la construction d'un parking public planté
07/06/2021 2021P0366 7	Alès	Chemin du Viget	AP 186 – 188 – 406 – 409	17 006	4 784	0,28	U2o		950 000 €	56 €	57 Maisons mitoyennes (localif social : 60 % PLUS, 40 % PLAI)	TAB destiné à la construction de 57 maisons alignées : 30 logements pour la tranche « Résidence Masclaux » et 27 logements pour la tranche « Le Hameau de l'Ecole », outre les voiries et espaces communs. OAP – Bruèges – Croupillac – secteur comportant des orientations d'aménagement et de Programme.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Sur la commune, les 5 termes de TAB de surface > 5 000 m² présentent des valeurs allant de 21 €/m² à 40 €/m².

Moyenne : 30 €/m²

Médiane : 33 €/m²

Sachant que le terme à 40 €/m² est celui de l'acquisition des terrains à évaluer par l'EPF (à l'époque, valeur de la DIA ; pas d'information sur la constructibilité des terrains).

Les autres termes sont compris entre 21 et 35 €/m². Les deux termes les plus récents à 21 et 35 € sont situés plus dans des zones d'activités – artisanales que d'habitation.

Les terrains de surfaces > 5 000 m² sur les communes proches présentent des valeurs allant de 28 €/m² à 58 €/m² et une valeur médiane à 39 €/m². A noter, un terme très récent sur la

REÇU EN PREFECTURE

le 17/04/2023

Application agréée E-legalite.com

commune d'Alès et à 600 m du bien à évaluer, d'un TAB de 7 493 m² qui vient de se vendre pour 48 €/m² (mais terrain plus petit que le bien à évaluer et en zone blanche du PPRI).

A noter : 3 ventes de TAB de plus petites surfaces (entre 2 000 m² et 4 000 m²) sur la commune qui se sont vendus 43 €/m² (pour une parcelle de 3 500 m²) et 51 et 58 €/m² (terrain de 2 500 m² environ).

Plus-values : zone déjà urbanisée. Commune avec croissance démographique (+ 5 % en 10 ans). Proche commune d'Alès.

Moins-values : 1 200 m² de terrain inconstructible en raison des exigences environnementales. Commune carencée en logements sociaux (soit obligation de logements sociaux minimale de 50 % pour les promoteurs).

Compte tenu des termes de comparaison, des éléments de plus ou moins-values (*terrain non viabilisé mais avec réseaux à proximité, 1 200 m² inconstructibles, commune attractive proche d'Alès*), en prenant en compte la surface du terrain (> 1 ha), il sera retenu une valeur de **39 €/m²** :

$39 \text{ €/m}^2 \times 11\,527 \text{ m}^2 = 438\,026 \text{ € HT-HD}$ arrondis à **440 000 €**.

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, cadastré section AR 108 – 109 – 110, est arbitrée à 440 000 €.

Cette évaluation est rendue sous réserve, le potentiel de constructibilité du terrain n'ayant pas été communiqué. Elle est susceptible d'évoluer une fois que le potentiel de constructibilité et la nature des constructions autorisées seront précisés.

La valeur est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 506 000 €.

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 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 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 divisionnaire des Finances Publiques,



Christine MAHEUX-DELFAU
Responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale