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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Franck Bordes

téléphone : 06.89.06.14.99
courriel : franck.bordes@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 26984728
Réf. OSE : 2025-30259-73809

Le 26/11/2025

Le Directeur Départemental des Finances Publiques du Gard

à

COMMUNE DE SAINT HILAIRE DE BRETHMAS

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 à usage de terrain d'assise pour une antenne-relais de téléphonie
Adresse du bien :	547 Chemin de la Plaine de Larnac 30560 Saint-Hilaire-de-Brethmas
Valeur :	**100 000 euros**, assortie d'une marge d'appréciation de 15 % (des précisions sont apportées au paragraphe "détermination de la valeur")

REÇU EN PREFECTURE
le 10/12/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213002595-20251204-2025_108-DE

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE SAINT HILAIRE DE BRETHMAS
affaire suivie par : Madame ophélie ROUX

courriel : marchepublic@shb30.com

Tél : 04 66 61 33 59

2 - DATES

de consultation :	09/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	01/12/2025
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet (réception du projet d'acquisition de l'emprise) :	08/10/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	**X**
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.

Calendrier prévisionnel : décembre 2025.

Prix proposé : **100 000 euros**.

Précisions complémentaires apportées par le Consultant :
actuellement la parcelle est louée par un opérateur privé de téléphonie pour une durée de 12 ans et une redevance annuelle de 8 000 € TTC - La convention de bail a été signée le 26 novembre 2021.

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

REÇU EN PREFECTURE
le 10/12/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213002595-20251204-2025_108-DE

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

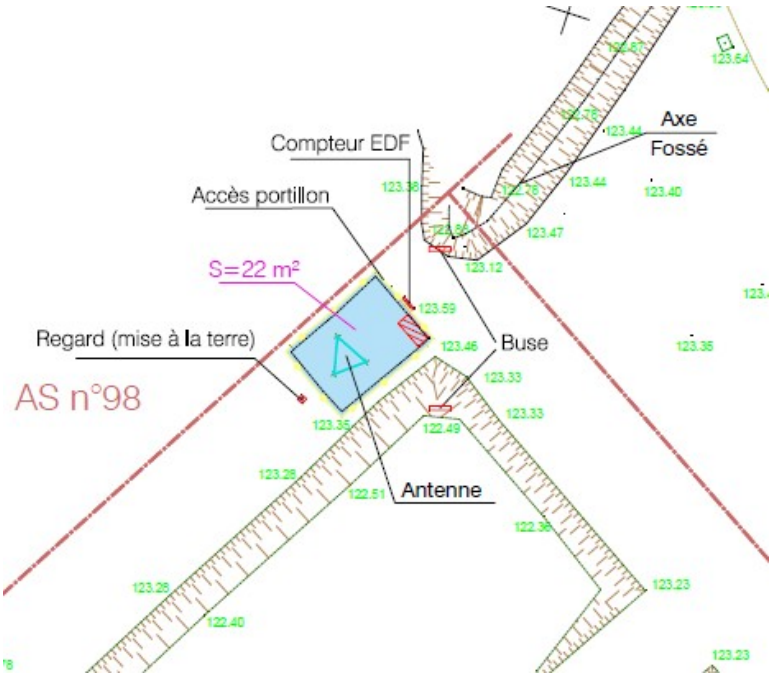
Saint Hilaire de Brethmas est située au nord-nord-ouest de Nîmes à environ 40 kilomètres.

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

L'emprise à estimer est au nord de la commune en milieu urbanisé entre une zone d'activité et des lotissements d'habitations individuelles, à environ 4 km du centre-bourg.

4.3. Références cadastrales

Emprise pour une surface de 22 m² à prélever sur la parcelle AZ 10 pour 4 155 m².



4.4. Descriptif des biens :

La parcelle est un bassin de rétention avec un emplacement de 22 m² utilisé actuellement par un opérateur privé de téléphonie.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

COMMUNE DE SAINT HILAIRE DE BRETHMAS

5.2. Conditions d'occupation

Évaluation du bien estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

RNU : zone à priori constructible.

La parcelle AZ 10 n'est pas indiquée au PPRI comme inondable (PPRI approuvés le 9 Novembre 2010 par arrêté préfectoral).

REÇU EN PREFECTURE
le 10/12/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213002595-20251204-2025_108-DE

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATIONS MISES EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée selon les 2 méthodes ci-dessous :

- 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.

- par la méthode par le revenu, par capitalisation, où est utilisé un taux de capitalisation correspondant au revenu attendu pour du bâti artisanal/industriel.

8 - MÉTHODE PAR COMPARAISON

8.1. Études de marché

Bien que la parcelle constitue un bassin de rétention, celle-ci apparaît comme une parcelle potentiellement constructible - l'emprise de 20 m² étant déjà construite et supportant une antenne-relais.

- Recherche portant sur des terrains constructibles ou à bâtir sur la commune de Saint-Hilaire-de-Brethmas et les communes voisines :

Date mutation	Cadastre	Commune	Adresse	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observations
13/07/2023	AR 108, 109 ,110	SAINT-HILAIRE-DE-BRETHMAS	LD Serre du Rieux	11527	526876	45,71 €	cession par EPF à la Commune, TAB dans le cadre d'un projet d'éco-quartier (vente tenant compte du prix d'acquisition initial)
28/09/2022	AY 28	ALES	BAS RIEU	7493	360000	48,04 €	Zone UC Parcelle de TAB affectée à a construction de 31 logements répartis en 13 villas type T4 et 3 batiments de logements collectifs type T3 (12) et TT4 (6) pour 2469,54 m²habitables
21/12/2021	AH 316 867 869 898	BAGARD	71 CHE DU CARRIOL	6719	157500	23,44 €	parcelle de terre situées en zone US consacrées aux equipements collectifs
17/09/2020	A 1785	MEJANNES LES ALES	LE GRES	12528	600000	47,89 €	Zone UE Parcelle de terre non bâtie en zone poir la construction d'un immeuble industriel au sein ZAC avec SDP de 5000m²
07/09/2021	BC 146	SAINT-HILAIRE-DE-BRETHMAS	IMP DU MOULIN DU JUGE	2263	115000	50,82 €	Parcelle formant TAB
23/12/2020	BA 221 39		CHE D ANDUZE	2541	90000	35,42 €	Parcelle formant TAB
13/07/2023	AR 108 109 110 BR 71		SERRE DU RIEUX	16622	709253,44	42,67 €	Parcelles de terre
14/06/2019	BI 141 4		LA LEGUE	20542	711305	34,63 €	Parcelle de TAB cédée à un professionnel du transport ôur construction d'un immeuble professionnel
28/06/2023	BI 4 et 141		LA LEGUE	20542	822 174	40,02 €	Parcelle de TAB initialement prévu pur construction d'un immeuble commercial et une déchetterie par l'acquéreur. Une parcelle est concernée par la présent évaluation-terme récent et pertinent
				Moyenne		**40,96 €**	

REÇU EN PREFECTURE
le 10/12/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213002595-20251204-2025_108-DE

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

Le service retient au cas présent la valeur de **40 €/m²** arrondie de 40,96 €/m² déterminée ci-dessus.
La valeur de l'emprise de 22 m² serait estimée à **880 euros** (22 m² x 40 €/m²).

8 - MÉTHODE PAR CAPITALISATION

Le loyer actuel pour l'emplacement de 22 m² de l'antenne-relais est de 8 000 €/an (cf : 1_CONV_ET_DELIB_PHOENIX_TOWER.pdf).

- Des exemples récents de cessions de terrains supportant des antennes relais en France :

Date	Lieu	Cadastre	Loyer	Prix	Taux de capitalisation	Description
27/12/24	Novalaise (73)	A 3856	2 142 €	40 000 €	5,36 %	Terrain avec pylône de 23 mètres, dalle technique, clôture périphérique, adductions pour raccordement – Location sur une surface de 70 m² – bail de 12 ans
29/11/24	Vivoine (86)	D 865	1 700 €	40 000 €	4,25 %	Terrain avec pylône de 30 mètres, dalle technique, clôture périphérique, adductions pour raccordement – bail de 20 ans
05/04/24	Louannec (22)	A 1141	6 219 €	125 000 €	4,98 %	Terrain avec pylône de 36 mètres, dalle technique, clôture périphérique adductions pour raccordement – Bail de 12 ans
07/05/24	Landrethun-les-Ardes (62)	ZA 200	1 800 €	50 000 €	3,60 %	Terrain avec pylône de 30 mètres – acquisition par l'acquéreur qui avait un bail de 12 ans
28/03/24	St Hilaire-de-Chaleons (44)	E 2552	2 500 €	24 583 €	10,17 %	Terrain avec une dalle de béton sur laquelle est édifié un pylône de télécommunication (antenne d'émission 3G/4G), installations techniques
27/03/24	Tontry (71)	A 732	2 750 €	70 000 €	3,93 %	Terrain avec pylône de 30 mètres – Acquisition par le locataire qui avait une COP de 12 ans
08/09/23	Barisey-au-plain (54)	B 197	1 500 €	45 000 €	3,33 %	Terrain avec pylône de 34 mètres, dalle technique, clôture périphérique, adducutions pour raccordement – Bail de 12 ans
29/06/23	Castellar (06)	C 740	8 532 €	110 000 €	7,76 %	Terrain avec équipement de station de réemission – antenne de 30 mètres – Bail de 12 ans
26/09/23	Saint-Armel (56)	ZE 162	2 028 €	50 000 €	4,06 %	Terrain avec pylône, dalle technique et adductions pour raccordement – COP de 12 ans
24/04/23	Mouilleron-le-captif (85)	AH 227	2 563 €	100 000 €	2,56 %	Terrain avec équipements de radiodiffusion
20/11/23	Desertines (03)	AN 107	3 656 €	175 000 €	2,09 %	Terrain avec pylône de 30 mètres, dalle technique, clôture périphérique, adductions pour raccordement – Bail de 20 ans
				Taux bas	2,09 %	
				Taux moyen	4,67 %	
				Taux haut	10,17 %	

- sur le département de l'Ain :

Commune	Réf cadastrales	Date mutation	Prix HT (A)	Loyer annuel HT et HC (B)	Taux de capitalisation brut (B) / (A) x 100
AMBRONAY	ZT 102	29/08/2022	51 000 €	3 200 €	6,27 %
REYRIEUX	AC 501	02/05/2023	115 000 €	8 000 €	6,96 %
BAGE-DOMMARTIN	B 1255	05/12/2022	15 000 €	2 000 €	13,33 %
SAINT-NIZIER-LE-BOUCHOUX	ZB 84	17/03/2023	6 900 €	1 000 €	14,49 %

- **A titre de recoupement** : Taux de capitalisation observé sur le département du Gard au titre de l'année 2024 (cf Cote Callon 2025) portant sur les locaux industriels : **7,76 %**

Conclusion : le taux de capitalisation au cas présent retenu est de 8 % soit celui régulièrement observé pour des biens à usage artisanaux ou industriels en Régions et très proche du ratio donné par la Cote Callon sur le département du Gard.

Par la méthode par capitalisation, la valeur déterminée pour cette emprise de 22 m² est estimée à **100 000 euros** (8000 € / 0,08).

REÇU EN PREFECTURE
le 10/12/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213002595-20251204-2025_108-DE

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.

Au cas présent est privilégiée la méthode par capitalisation qui reflète l'activité économique.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **100 000 euros.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **85 000 euros.**

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, vendre à un prix plus élevé 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 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 10/12/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213002595-20251204-2025_108-DE

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 publiques

Morgane LACROIX
Inspectrice principale des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Conformément au droit 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 10/12/2025
Application agréée E-Legalite.com
99_DE-030-213002595-20251204-2025_108-DE