

1 - CONSULTANT

Commune de Garons

affaire suivie par : [REDACTED]

2 - DATES

de consultation :	24/02/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	03/03/2026

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

Cession d'un terrain à bâtir pour la construction de 8 logements sociaux. La société « SMB PROMOTION » a fait une offre d'acquisition le 20 février 2026 pour un montant de 208 500 € soit 300 €/m² SDP.

Rappel du contexte : Dans le cadre de l'achèvement de la ZAC Carrière des Amoureux, la SPL AGATE a cédé à l'euro symbolique à la commune ce terrain le 19 novembre 2025. Pour cette acquisition, un avis domanial avait été rendu en 2025 évaluant le terrain à 360 000 € dans le cadre d'un projet de construction de 8 logements sur le marché social.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune située à 10 km au sud-est de Nîmes et à 27 km d'Arles. Commune de 5 244 habitants au 1^{er} janvier 2021 : croissance démographique d'environ 15 % en 10 ans.

En 2022, la commune comptait 2 190 logements constituant à 94 % des résidences principales. Taux de vacance des logements de 5 % en 2022, un taux inférieur à la moyenne dans le secteur de Nîmes Métropole. **Zonage investissement locatif : B1.**

On comptait 199 logements sociaux sur la commune au 1er janvier 2023 soit 9,7 % du parc total. La commune de Garons est soumise à l'obligation d'atteindre 25 % de logements sociaux sur son territoire (loi SRU).

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

Le bien se situe au nord de la ZAC DES AMOUREUX, nouveau quartier de 20 hectares situé au nord-est de la commune qui accueillera à terme 320 logements dont 25 % de logements sociaux et un groupe scolaire de 12 classes.

Le terrain est desservi par la voirie et les réseaux.

L'environnement immédiat est composé d'un lotissement de maisons individuelles et d'équipements publics (école, terrains de sport, salle des fêtes).

Centre historique à 900 m, parc public du Mas de l'Hôpital à 550 m.

Bus à moins de 550 m (lignes 216 et 41).



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Garons	AM 139	15 Rue Tristan et Yseult	2 001	Terrain non bâti
TOTAL			2 001 m ²	

4.4. Descriptif

TAB non bâti de 2001 m², plat et rectangulaire avec façade d'environ 80 m sur la voirie. TAB correspondant aux lots 49 à 56 de la ZAC.



Le projet de construction est de 8 villas en duplex (2 T3, 5 T4, 1 T5) avec jardins privatifs pour une SDP TOTALE de 695 m² (PC 030 125 24 N0007).

La SDP du projet est réparties ainsi :

PLS = 260,5 m²

PLUS = 260,5 m²

PLAI = 174 m²

SHAB TOTALE : 641,8 m²

Le COS théorique est donc d'environ 0,35.

4.5. Surfaces du bâti

Terrain non bâti.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Garons

Origine de propriété : acquisition le 19 novembre 2025 (2025P30744)

5.2. Conditions d'occupation

L'acquisition portera sur un bien libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Document d'urbanisme adopté par la commune : PLU approuvé par le Conseil Municipal par délibération du 16 décembre 2025 publié le 17 décembre 2025.

Situation au plan d'aménagement / Zone de plan : **UB b**. La zone "UB" est un secteur d'extension récente du village. Les constructions sont individuelles ou de petits collectifs.

- Les opérations qui ont une surface de plancher destinée à l'habitation supérieure ou égale à 1000 m² doivent obligatoirement intégrer la réalisation d'au moins 30% de

logements aidés par l'Etat (tels que définis par la réglementation en vigueur) ; le nombre de ces logements aidés pouvant être arrondi à l'unité inférieure.

- toute construction doit être édifiée à au moins 4 mètres de l'emprise de la voie actuelle ou projetée.
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain (*dans le sous-secteur UBd : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la surface du terrain*).
- La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur pourra être portée à 9 mètres à l'égout sur une partie de la construction ne dépassant pas le quart de l'emprise au sol, quand la longueur continue de la façade dépasse 15 mètres. Les constructions à édifier ou à surélever en limite séparative doivent avoir une hauteur maximale de 4 mètres à l'égout et de 5 mètres au faîtage.

Présence ou non de ZAC/ZAD : ZAC DES AMOUREUX.

Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien:|

Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles : Niveau 2 - Moyen

Plan d'exposition au bruit des aérodromes : Zone D LDEN 50 – 26/04/2018.

PPRI (plan de prévention des risques d'inondations) : zone blanche.

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

Cette évaluation repose sur 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 de la comparaison par de la charge foncière** sera appliquée : elle reposera sur la comparaison des cessions de TAB comparables exprimées en €/m² Surface de Plancher (SDP). La valorisation reposera sur le potentiel de constructibilité estimée à 695 m² SDP pour de l'habitat social.

A titre de recoupement, il sera appliqué la **méthode du compte à rebours «Promoteur»** qui consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur immobilier, après avoir soustrait des recettes prévisionnelles de vente d'une opération projetée, les différents coûts grevant l'opération.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1 Études de marché

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

- Cessions de TAB vendus pour des programmes sociaux en zone B1 sur Nîmes Métropole : ratio en €/m² SDP :

Date de signature et référence de l'acte	Commune	Cadastré	Surface linéaire	SDP permis	Urbanisme	Prix HD – HT	Prix en €/m ² SDP du permis	Observations
30/12/2025 2026P00144								
19/03/2025 2025P91110								
23/04/2024 2024P10274								
21/12/2023 2024P1495								
27/12/2022 2023P01431								
21/12/2022 2023P03193								
12/05/2022 2022P15264								
19/07/2021 2021P07868								
15/11/2021 2021P22288								

+ Un TAB dans la même ZAC avec programme de 35 % de logements sociaux :

Date de signature et référence de l'acte	Adresse	Cadastré	Surface linéaire	SDP constructible maximale	COS	URBANISME	Prix HD – HT	Prix en €/m ² SDP	Type précise	Observations
15/12/2021 2022P0450										

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Neuf termes de TAB vendus pour des programmes sociaux : les cessions de droits à construire vont de 143 €/m² à 345 €/m² SDP.

Moyenne : 236 €/m² SDP

Médiane : **233 €/m² SDP**

La plupart des termes concernent des programmes PLUS-PLAI sans PLS.

Compte tenu des termes de comparaison et en prenant en compte le projet (environ 37,50 % de PLS), **la valeur du terrain sera arbitrée à 280 €/m² SDP** :

695 m² SDP X 280 €/m² = **194 600 €**.

9 - COMPTE À REBOURS

9.1. Recettes du CAR : études de marché

Les recettes ont été estimées aux montants suivants : 1 567 700 € HT.

9.2. Dépenses du CAR

Les dépenses du compte à rebours ont été établies après étude de nos bases de données internes sur les coûts de construction et les coûts d'aménagement de terrain pour des opérations comparables. Les autres frais ont été établis en fonction des devis dont le service dispose et des ratios habituellement retenus pour des opérations comparables.

Les dépenses (hors coût d'acquisition du terrain) ont été arbitrées à 1 370 450 € HT marge et aléas compris.

9.3. Valeurs issues des CAR

Le compte à rebours aboutit à une valeur de terrain de **197 249 € soit une charge foncière de 284 €/m² SDP**.

10 - 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 méthode par comparaison en m² SDP aboutit à une valeur de 194 600 € soit 280 €/m² SDP.

Le compte à rebours aboutit à une valeur de 197 249 € soit une charge foncière de 284 €/m² SDP.

La valeur vénale de la parcelle AM 139, dans le cadre du projet social, est arbitrée à 195 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette estimation présente une approche de la valeur du foncier basée sur le projet et les informations communiquées par le service consultant notamment la SDP et la destination sociale des constructions (PLS et logements sociaux PLUS/PLAI) : 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 même avant le délai de préemption de l'avis.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 175 500 €.

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.

11 - 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.

12 - 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.

13 - 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.

La Directrice départementale des Finances publiques du Gard
et par délégation,



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.