



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale des Finances Publiques

Le 31/07/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Gard

Pôle d'évaluation domaniale du Gard

67, rue Salomon Reinach

30 000 NIMES

Téléphone : 04 66 87 87 29

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Gard

à

POUR NOUS JOINDRE

Monsieur le Maire,

Évaluatrice : Élisabeth HARNICHARD

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

Nos Réf :

Lido : 2023-30020-45650

DS : 12863434

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 :

Appartements vendus à l'unité

Adresse du bien :

2 Impasse Silhol - Aubord

Valeur :

2 500 €/m² HT-HD

1 - CONSULTANT

Commune d'Aubord.

affaire suivie par : Mme Valérie CHIVAS – DGS.

2 - DATES

| | |
|--|------------|
| de consultation : | 08/06/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | 04/08/2023 |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | 26/06/2023 |
| du dossier complet : | 26/06/2023 |

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

Cession à l'unité de 5 appartements suite à l'acquisition de l'immeuble puis sa rénovation par la commune.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

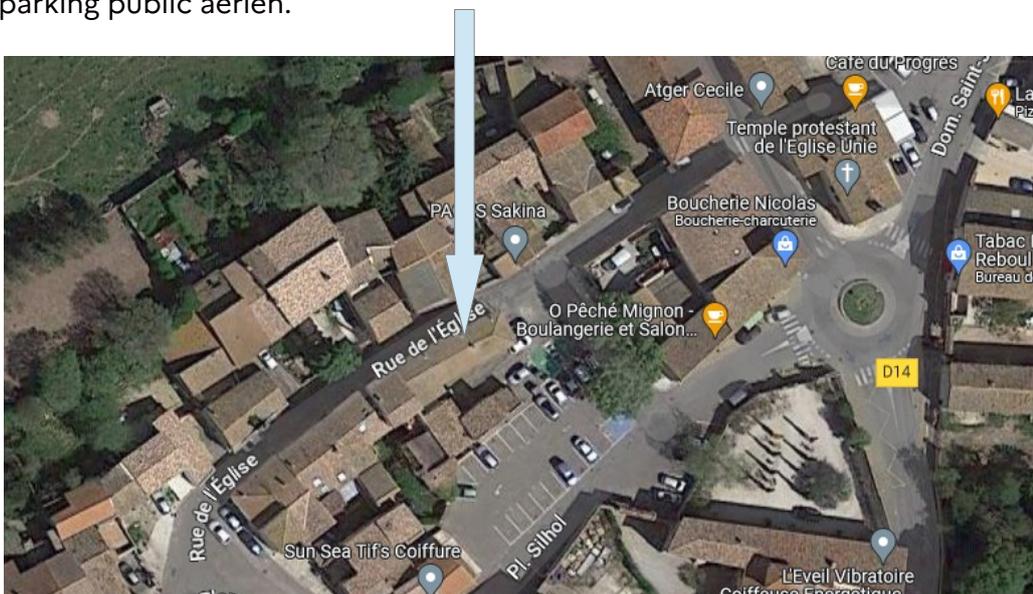
Le bien se situe sur la commune d'Aubord, commune de 2 410 habitants située à 14 km de Nîmes. Commune avec croissance démographique stable depuis 10 ans (2 416 habitants en 2014).

Le logement dans la commune est constitué principalement de maisons individuelles (90 %) et de résidence principale (95 %). Le taux de logement vacant est de 4,30 %, un taux en hausse depuis 10 ans mais inférieur à la moyenne départementale et à la moyenne dans la CC Petite Camargue (7% en 2020). Zonage investissement locatif : B1.

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

L'ensemble immobilier dans le centre de la commune proche des commerces de proximité et des équipements publics.

L'immeuble se situe à l'angle de la rue de l'Église et de l'impasse Silhol. Il se situe à proximité d'un parking public aérien.



4.3. Références cadastrales

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

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|---------|----------|------------------|-------------------|---------------|
| Aubord | AD 83 | 2 Impasse Silhol | 80 | Terrain bâti |
| TOTAL | | | 80 m ² | |

4.4. Descriptif

L'immeuble de type R+1 se situe sur la parcelle entièrement bâtie AD n° 83 de 80 m². L'accès aux appartements se fait par l'impasse Silhol. Les appartements sont tous accessibles directement par l'extérieur (pas de parties communes couvertes).

Le rez-de-chaussée est divisé en trois studios comprenant chacun une pièce principale (avec coin cuisine et un placard où se trouve le ballon d'eau chaude) et une salle d'eau (WC, meuble évier, miroir, douche, fenêtre sauf dans le studio n°1).

Le 1^{er} étage comprend deux F2 accessibles par un escalier extérieur qui donne sur une terrasse en bois et qui dessert les deux logements. Ils comprennent une pièce principale avec coin cuisine (bloc

évier), une chambre avec placard où se trouve le ballon d'eau chaude (évier, miroir, douche, fenêtre).

- Sols carrelage ;
- murs peints (carrelage mural autour des points d'eau dans cuisine et salle d'eau) et plafonds peints ;
- le coin cuisine comprend une kitchenette avec évier, plaque de cuisson et cuisson ;
- Fenêtres PVC double vitrage et volets roulants électriques ;
- climatisation réversible ;
- les appartements du RDC sont accessibles aux PMR ;
- les diagnostics techniques (électricité, gaz, termites, amiantes, DPE) n'ont pas encore été réalisés.

Etat : les appartements viennent d'être rénovés, ils sont en très bon état. Lors de la visite, il a juste été remarqué une trace d'humidité dans la pièce principale du studio n°2.

4.5. Surfaces du bâti

| Appartement | SHAB | observations |
|-------------|-------|--------------|
| Studio 1 | 27,53 | RDC |
| Studio 2 | 32,84 | RDC |
| Studio 3 | 27,18 | RDC |
| T2 -1 | 46,15 | 1er étage |
| T2 - 2 | 45,95 | 1er étage |

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'Aubord.

Origine de propriété : acquisition le 17 décembre 2019 (2019P17013).

5.2. Conditions d'occupation

Les biens sont et seront vendus libres d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Document d'urbanisme adopté par la commune : PLU approuvé par le Conseil Municipal par délibération municipale le 28 janvier 2013. Le PLU a fait l'objet d'une 1ère révision allégée le 27 janvier 2014, d'une 1ère modification le 25 février 2014, d'une modification simplifiée le 20 juin 2014 intégrant le nouveau Plan Prévention des Risques Inondations (PPRI) arrêté en avril 2014, d'une 2ème révision allégée le 19 décembre 2016 et d'une 2ème modification simplifiée le 14 décembre 2020.

Situation au plan d'aménagement / Zone de plan : zone **UA**. Elle est affectée principalement à l'habitation, ainsi qu'aux établissements, commerces et bureaux qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense et le plus souvent continue, dont les constructions sont édifiées le plus souvent à l'alignement des voies.

Réseaux et voiries : desservis.

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

PPRI (plan de prévention des risques d'inondations) : aléa modéré.

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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

- **Vente d'appartements sur la commune d'Aubord :**

| Date et référence | Commune | Adresse | Cadastre | surface carrez | Prix € HT-HD | Prix au €/carrez | Situation locative | Année construction | Observations |
|--------------------------|---------|---|--------------------------------|----------------|--------------|------------------|--------------------|--------------------|--|
| 16/03/2023 2023P08571 | Aubord | Place de la Mairie, Passage du Prytanée | AB 205 - 207 lots 11 et 40 | 68,44 | 110 000 € | 1 607 € | Libre | 1996 | Au sein de l'ensemble immobilier dénommé "LE PRYTANÉE", composé de six bâtiments, dans le Bâtiment A comprenant neuf logements : un appartement au rez-de-chaussée , comprenant un séjour, une cuisine, un dégagement, un wc, une salle de bain, deux chambres, et une terrasse d'environ 8,1m ² . Et la jouissance privative d'un jardin d'environ 58,1m² . + Un emplacement de stationnement extérieur, non couvert. |
| 06/10/2021 2021P20377 | Aubord | Place de la Mairie, Passage du Prytanée | AB 205 - 207 lots 25, 46 et 53 | 85,17 | 125 000 € | 1 468 € | Libre | 1996 | Au sein de l'ensemble immobilier dénommé "LE PRYTANÉE", composé de six bâtiments, dans le Bâtiment B comprenant neuf logements : un appartement au premier étage , comprenant un couloir, un séjour, une cuisine, un dégagement, une salle de bains/wc, trois chambres et un balcon d'une surface de 8,4 m ² . Et la jouissance privative d'un jardin d'environ 58,1m² . + 2 emplacements de stationnement extérieur, non couverts. Vente par un bailleur social d'un ancien logement social libre d'occupation : l'acquéreur n'a pas la qualité de locataire prioritaire. |



- **Étude sur les cessions d'appartements, surface comprise entre 20 et 50 m², construction postérieure à 1990, dans un périmètre de 5 km autour du bien depuis juin 2022 :**

13 ventes ont été recensées présentant des valeurs allant de 1 750 €/m² à 2 945 €/m².

Moyenne : 2 195 €/m²

Médiane : **2 215 €/m²**

- **Deux cessions sur la commune de Bernis (intéressantes car petite copropriété récente du centre) :**

| Date et référence | Commune | Adresse | Cadastre | surface carrez | Prix € HT-HD | Prix au €/carrez | Année construction | Observations | |
|--------------------------|---------|------------------|---------------------------------|----------------|--------------|------------------|--------------------|---|---|
| 01/02/2023 2023P05644 | Bernis | 2 rue du Lavoir. | BB 148 – 149 lots 17 et 1 | 63,21 | 155 000 € | 2 452 € | 2008 | Dans un immeuble R+1 dénommé RESIDENCE LES VIGNES construit en 2008 : un appartement de type P3 au premier étage comprenant : séjour, cuisine, sdb, wc, deux chambres, terrasse avec escalier extérieur. + un parking extérieur. Centre de la commune. |  |
| 28/10/2021 2021P22029 | Bernis | 2 rue du Lavoir. | BB 148 – 149 lots 16 et 2 | 51,63 | 129 000 € | 2 499 € | 2008 | Dans un immeuble R+1 dénommé RESIDENCE LES VIGNES construit en 2008 : un appartement de type P3 au premier étage comprenant : séjour, cuisine, sdb, wc, deux chambres. + un parking extérieur. Centre de la commune. |  |

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Selon la Chambre des notaires, depuis août 2022, le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois se contractait autour de 5 % mois après mois, mais depuis le début de cette année, les baisses prennent une plus grande ampleur, de presque du double (-12,6 % à fin mai 2023). Les notaires notent par ailleurs que le printemps, traditionnellement synonyme de pic d'activité dans l'année immobilière, n'aura cette fois pas opéré d'effet de rattrapage, confortant ainsi un marché tournant de plus en plus au ralenti.

D'après les projections issues des avant-contrats à fin juillet 2023, les prix des logements anciens en France métropolitaine semblent entrer dans une phase de baisse : après la décélération progressive de la hausse des prix constatée depuis septembre 2022, les prix diminueraient de 1 % sur un an. La baisse enregistrée sur le marché du collectif (-1,4 % sur un an) serait plus forte que celle enregistrée sur celui de l'individuel (-0,7 %).

Toujours selon la Chambre des notaires, l'ajustement annoncé des prix, conséquence logique et mécanique de la chute des volumes, arrive à grand pas mais de manière disparate sur le territoire. Mais la période des prix haussiers, dopés à des taux anormalement bas, est bel et bien révolue. Le marché doit encore trouver sa nouvelle dynamique, la hausse brutale des taux ayant refroidi les acquéreurs et écarté les primo-accédants dont les niveaux de revenus ne suffisent plus aujourd'hui à entrevoir un achat.

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

Plus-values : appartements en très bon état entièrement rénovés. Centre de la commune proche commerces de proximité et équipements publics.

Moins-values : pas de parking ni de cave ni terrasse. Les studios du RDC souffrent d'un peu de vis-à-vis sur la rue.

Au regard du contexte immobilier actuel et des éléments de plus et moins-values cités ci-dessus, il sera retenu une valeur de 2 500 €/m².

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

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.

Les valeurs suivantes sont retenues :

| Appartement | SHAB | observations | Valeur retenue en €/m ² | Valeur totale |
|-----------------|-------|--------------|------------------------------------|------------------|
| Studio 1 | 27,53 | RDC | 2 500 € | 68 825 € |
| Studio 2 | 32,84 | RDC | 2 500 € | 82 100 € |
| Studio 3 | 27,18 | RDC | 2 500 € | 67 950 € |
| T2 -1 | 46,15 | 1er étage | 2 500 € | 115 375 € |
| T2 - 2 | 45,95 | 1er étage | 2 500 € | 114 875 € |

La valeur vénale 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 2 250 €/m².

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 de la 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,



Elisabeth HARNICHARD
Inspectrice des Finances Publiques