

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE GARONS**

SEANCE DU JEUDI 16 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq et le jeudi 16 octobre à 19 heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur le Maire de GARONS.

Nombre de membres en exercice	Nombre de membres présents	Nombre de membres qui ont pris part à la délibération	Date de la convocation	Date d'affichage
25	17	20	9 octobre 2025	9 octobre 2025

Présents tous les membres sauf : Madame Christel PEREZ qui donne procuration à Monsieur Saad AMARA, Monsieur Michel QUENIN qui donne procuration à Monsieur le Maire et Monsieur Michel JARRY qui donne procuration à Monsieur Jean-Max MARCOUREL.

Absents excusés : Mesdames Nathalie PADE, Marlène VALENZA et Viviane XAYKAO, Messieurs Francis LEJEUNE et Philippe PAILHES.

Secrétaire de séance : Monsieur Jean-Pierre BENEDETTI.

Objet de la délibération DE202510 09 - ZAC CARRIERE DES AMOUREUX : AUTORISATION DE SIGNER L'ACTE AUTHENTIQUE PORTANT RETROCESSION PAR LA SPL AGATE DE LA PARCELLE AM 139 (LOTS 49 A 56)

Monsieur Jean-Pierre BENEDETTI, Adjoint délégué à l'Urbanisme, rapporte :

L'aménagement de la ZAC Carrière des Amoureux est en cours d'achèvement. La parcelle AM139, propriété de la SPL AGATE et composée de 7 lots, constitue le seul terrain qui n'est pas encore commercialisé, en dépit de programmes non aboutis.

La concession d'aménagement s'achevant le 10 décembre 2025, la SPL Agate propose de céder gracieusement le terrain à la commune.

VU délibération en date du 03 novembre 2011 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC Carrière des Amoureux,

VU la concession d'aménagement et ses annexes, relatives à l'aménagement de la ZAC Carrière des Amoureux, approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 25 avril 2013, et signée le 10 juin 2023 avec la SPL AGATE,

VU le dossier de réalisation approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11 octobre 2017,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 11 octobre 2017 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC,

VU l'arrêté préfectoral n°30-2017-08-07-001 du 07 août 2017 délivrant l'autorisation au titre de la loi sur l'eau,

VU l'acte dressé par Me André STORCK en date du 5 décembre 2018, portant dépôt des pièces constitutives de la ZAC Carrière des Amoureux,

VU les différents avenants à la concession d'aménagement et les délibérations correspondantes,

SLO

VU l'avis de France Domaine en date du 7 octobre 2025 et joint en annexe,

CONSIDERANT que la parcelle cadastrée section AM n°139 d'une superficie de 2001 m², correspondant aux lots n°49 à 56 et actuellement propriété de la SPL AGATE, n'a pu être commercialisée,

CONSIDERANT le fait que la concession d'aménagement expirera le 10 décembre 2025,

CONSIDERANT que, conformément aux articles 12 et 23 du contrat de concession, il est proposé au Conseil municipal d'approuver la rétrocession de ladite parcelle à la Commune évaluée au bilan au prix de 360 000 € HORS TAXES, le prix, les frais de notaire, et plus généralement tous les frais afférents à cette mutation seront payés par imputation dans le bilan de clôture de la concession, de sorte qu'il n'y aura aucune somme à verser par la commune, à l'occasion de cette mutation

CONSIDERANT que cette mutation constitue une livraison intervenue dans le cadre d'une transmission d'universalité totale ou partielle de biens,

CONSIDERANT que les modalités d'application des dispositions de l'article 257 Bis du CGI sont toutes réunies, cette mutation est dispensée de TVA,

CONSIDERANT la nécessité d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte authentique portant rétrocession de ladite parcelle au bénéfice de la commune,

Le Conseil Municipal, entendu cet exposé et après en avoir délibéré à l'unanimité,

DECIDE

ARTICLE 1 : d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte authentique relatif à l'acquisition des biens précités, évalués au bilan au prix de 360 000 € HT, le prix, les frais de notaire, et plus généralement tous les frais afférents à cette mutation seront payés par imputation dans le bilan de clôture, de sorte qu'il n'y aura aucune somme à verser.

ARTICLE 2 : d'autoriser Monsieur le Maire à signer tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Yves RODRIGUEZ

Maire de Garons

Jean-Pierre BENEDETTI

Secrétaire de Séance



Le présent acte peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification.

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
 ddftp30.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 07/10/2025

La Directrice départementale des Finances
publiques du Gard

à

POUR NOUS JOINDRE

Évaluatrice

Courriel :

Nos Réf :

OSE : 2025-30125-67117

DS : 26323298

Monsieur le maire de Garons,

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



<i>Nature du bien :</i>	TAB de 2 001 m²
<i>Adresse du bien :</i>	15 Rue Tristan et Yseult 30128 Garons
<i>Valeur vénale :</i>	360 000 € HT-HD

1 - CONSULTANT

Commune de Garons

affaire suivie par : 

2 - DATES

de consultation :	16/09/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	18/09/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" 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 amiable auprès de la SPL AGATE.

Rappel du contexte : Dans le cadre de l'achèvement de la ZAC Carrière des Amoureux, la SPL AGATE doit céder à la commune un terrain destiné à l'habitat. Le prix de cession est arrêté à l'euro symbolique.

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.**

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'Hopital 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.



Potentiel de constructibilité : **la SDP autorisée est 720 m²** (8 lots de 90 m² chacun de SDP). Sur ces 8 lots, il est possible de construire de la maison de ville.

Le **COS théorique est donc d'environ 0,36.**

4.5. Surfaces du bâti

Terrain non bâti.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SPL AGATE.

Origine de propriété : acquisition le 5 novembre 2018 (2018P13727).

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 19 juin 2012 et opposable depuis le 22 juin 2012. Le PLU a fait l'objet de plusieurs mises à jour et modifications simplifiées le 18 novembre 2015 et le 14 février 2018. Le PLU est en cours de révision (*délibération n°DE202311_07 en date du 21 novembre 2023 qui prescrit la révision générale du PLU de la commune*).

Situation au plan d'aménagement / Zone de plan : 2AUc. Zone à urbaniser non équipées à vocation d'habitat.

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

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

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

Plan d'exposition au bruit des aéroports : 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 720 m² SDP pour de l'habitat individuel.

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, surfaces > 600 m², pour de l'habitat individuel dans la même ZAC : ratio €/m² linéaire

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	Observations
31/01/2024 2024P04191									
08/01/2024 2024P02143									
19/12/2023 2024P01106									
07/08/2023 2023P22102									
21/06/2023 2023P17851									
15/06/2023 2023P17835									
28/04/2023 2023P13111									
14/04/2023 2023P12188									

- Cessions de TAB, SDP > 400 m², sur la commune : ratio €/m² linéaire et en €/m² SDP

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	Prix en €/m ² SDP	Type précise	Observations
27/02/2023 2023P06174											
22/12/2022 2023P0794											
15/12/2021 2022P0450											
29/11/2019 (2019P15852)											
28/08/2019 2019P11276											
09/07/2019 2019P09925											

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Conjoncture immobilière :

Le marché du neuf pâtit de difficultés endémiques avec une offre de logements en baisse constante. Selon le dernier communiqué de presse de la FPI « les promoteurs ne parvenant plus à commercialiser leurs logements, ne lancent plus de nouvelles opérations, et, fait récent, retirent des opérations en cours de commercialisation. Au deuxième trimestre 2024, près d'un logement sur quatre a été retiré de la vente. »

Cette crise s'explique en partie par la flambée des taux de crédit immobilier mais également par la hausse des prix du foncier et des matériaux ces dernières années.

Selon la dernière note de conjoncture immobilière de la chambre des notaires :

- ➔ en novembre 2024, les autorisations de logements diminuent (- 5,7 % par rapport à octobre 2024) et s'établissent à 26 900.

- De décembre 2023 à novembre 2024, 330 900 logements ont été autorisés à la construction, soit 44 900 de moins que lors des douze mois précédents (- 11,9 %) et 28 % de moins qu'au cours des 12 mois précédant la crise sanitaire (mars 2019 à février 2020).
- Au cours des douze derniers mois, 258 500 logements auraient été mis en chantier, soit 49 900 de moins (- 16,2 %) qu'entre décembre 2022 et novembre 2023.

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

Le 2ème tableau montre les cessions de droits à construire pour des TAB viabilisés avec SDP > 500 m². Les valeurs vont de 324 €/m² à 562 €/m² SDP.

Moyenne : 428 €/m² SDP

Médiane : 435 €/m² SDP

Compte tenu des termes de comparaison et des possibilités de construction (habitat individuel), **la valeur du terrain sera arbitrée à 500 €/m² SDP :**

720 m² SDP X 500 €/m² = **360 000 €.**

Rapportés à la surface linéaire, le prix en €/m² linéaire est 180 €/m² (360 000 € / 2 001 m²).

Le premier tableau montre des valeurs en €/m² linéaire pour des TAB viabilisés vendus pour de l'habitat individuel dans la ZAC. *Médiane* : 190 €/m². Valeurs allant de 170 à 195 €/m².

La valeur médiane du tableau page 6 exprimées en €/m² linéaire est de 174 €/m².

Le prix de 360 000 € soit 180 €/m² linéaire est confirmé par la méthode par comparaison en m² linéaire.

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 de la parcelle AM 139 est arbitrée à 360 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 396 000 €.

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.

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

