

**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_08 - CESSION D'UNE PARTIE DE LA PARCELLE COMMUNALE CADASTREE AM322 A LA SOCIETE GRAND DELTA

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

L'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation fixe à la commune de Garons l'obligation de disposer d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux par rapport à son parc de résidences principales. Les communes de plus de 3500 habitants se situant en-deçà de ce seuil sont soumises à un prélèvement sur leurs ressources fiscales, susceptible d'être fortement majoré en cas de carence constatée par le Préfet dans le cadre de bilans triennaux.

Au 1^{er} janvier 2024, 199 logements sociaux ont été dénombrés sur la commune, pour un objectif de 537 logements, soit un déficit de 338 logements.

Depuis plusieurs années, la commune de Garons s'est engagée dans une démarche de production maîtrisée de logements sociaux, préservant la mixité sociale voulu par le législateur, et permettant de répondre, d'une part, aux objectifs de rattrapage, et d'autre part, au besoin de la population locale.

Dans le cadre du bilan triennal 2020/2022, la commune s'est engagée à mener une réflexion en vue de créer du logement social en faveur de la population dite « senior ». Après plusieurs propositions, une démarche a été engagée auprès du bailleur Grand Delta afin de construire une résidence de 25 logements seniors sur une partie de la parcelle communale AM322 (environ 3505 m² cédés). Cette parcelle est située à proximité du parking du stade, derrière l'école Francis Soirat.

Dans le cadre de cette opération, France Domaine a estimé la valeur vénale du terrain à 350 000 €, avec une marge d'appréciation de 15%, portant la valeur d'acquisition sans justification à 297 500 €, pour une surface de plancher de 1 463,33 m². L'offre de Grand Delta est donc compatible avec l'avis de France Domaine. Par ailleurs, Grand Delta financera une voie d'accès permettant de desservir le reliquat du terrain restant propriété communale.

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU l'avis de France Domaine en date du 26 septembre 2025, ci-annexé, estimant la valeur vénale du terrain de 3505 m² au prix de 350 000 €, avec une marge d'appréciation de 15%, portant la valeur d'acquisition sans justification à 297 500 €,

VU la proposition d'acquisition foncière de la SA « Grand Delta » au prix de 300 000 €, en vue de la réalisation d'un programme constitué de 25 logements locatifs sociaux à destination des seniors,

CONSIDERANT la nécessité pour la commune de produire du logement locatif social pour les besoins de sa population et dans le respect des dispositions de la loi SRU,

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

DECIDE

ARTICLE 1 : d'approuver la cession d'une partie de la parcelle AM322 à la société « Grand Delta » au prix de 300 000 € dans les conditions prévues ci-dessus.

ARTICLE 2 : d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte de vente, le compromis si nécessaire, ainsi que toutes pièces afférentes à cette vente, l'ensemble des frais de géomètre, d'actes et de notaire étant à la charge de l'acheteur.

ARTICLE 3 : de constater que cette cession à un bailleur social occasionne une moins-value estimée à 226 816 € par rapport à la même vente à un promoteur privé, venant en dépenses déductibles sur le prélèvement opéré sur les ressources fiscales, conformément à l'article L302-7 du CCH.

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

Jean-Pierre BENEDETTI

Secrétaire de Séance



Yves RODRIGUEZ

Maire de Garons

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
 ddip30.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 26/09/2025

La Directrice départementale des Finances
publiques du Gard

à

POUR NOUS JOINDRE

Évaluatrice : [REDACTED]
 Courriel : [REDACTED]
 Nos Réf : [REDACTED]
 OSE : 2025-30125-55684
 DS : 25546758

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



Nature du bien :

TAB de 3 510 m²

Adresse du bien :

Rue Ulysse et Pénélope 30128 Garons

Valeur vénale du terrain en
fonction du projet social :

350 000 € HT-HD

1 - CONSULTANT

Commune de Garons

affaire suivie

2 - DATES

de consultation :	28/07/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	29/08/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
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 à un bailleur social (Grand Delta) d'une partie de la parcelle communale AM 322 en vue de la construction d'une résidence de 25 logements sociaux à destination des seniors.

Habitat du Gard a proposé un coût d'acquisition du foncier de 300 000 € soit 205 €/m² SDP.

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 de 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

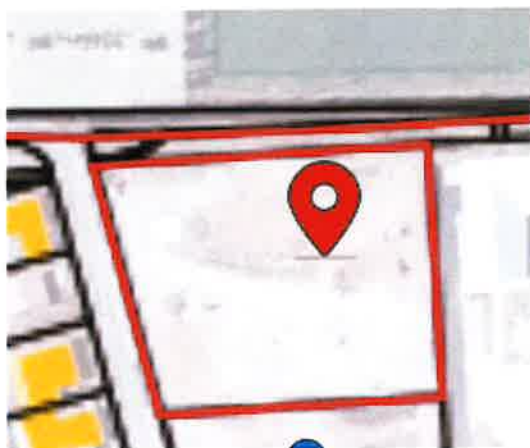
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Garons	AM 322	33 Rue Ulysse et Pénélope	5 521	Terrain non bâti
TOTAL			5 521 m ²	

4.4. Descriptif

→ 4.4.1 Descriptif du terrain :

Emprise de **terrain non bâti d'environ 3 510 m²** à diviser de la parcelle AM 322 d'une surface totale de 5 521 m². Terrain plat avec façade d'environ 69 m sur la rue Ulysse et Pénélope. Réseaux présents rue Ulysse.



→ 4.4.2 Descriptif du projet sur le terrain :

Le projet mené par « Grand Delta Habitat » consiste à la construction d'une **résidence senior de 25 logements** :

- 25 logements seniors (T2 (70%) et T3 (30%), avec des surfaces habitables allant de 45 m² à 65 m²) ;
- 14 logements PLUS / 8 logements PLAI et 3 logements PLS ;
- R+1 maximum ;
- 1 place de parking par logement ;
- 1 salle commune de 45 m² à 65 m² ;
- Jardin pour les logements en RdC ;
- Prévoir un accès au sud de la parcelle permettant l'accès à la parcelle voisine.

Surfaces projetées :

Tableau récapitulatif des SHAB

Type logement	Nombre	SHAB Moyenne
T2	16	48 m ²
T3	09	61 m ²
Total logements	25	1317 m ²
Salle commune	01	65 m ²

La SDP est estimée à 1 463,33 m² (courriel du 28 août 2025).

Le COS théorique est donc d'environ 0,42 (1 463,33 m² SDP / 3 510 m² terrain constructible).

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 20 juillet 2022 (2022P23700) auprès de la SPL AGATE pour un montant de 1 € symbolique.

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 : 2AU. 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 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

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 1 463,33 m² SDP pour un programme entièrement social.**

Cette méthode 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1 Études de marché

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

- Cessions récentes de TAB destinés à des programmes de logements sociaux, en zone B1 sur Nîmes Métropole :

cf tableau page 7.

Date de signature et référence de l'acte	Commune	Adresse	Cadastre	Surface linéaire	SDP permis	Urbanisme	PPRI	Prix HD - HT	Prix en €/m² SDP du permis	Nature	Observations
03/04/2024 2024P09399	Garons										
08/01/2024 2024P01469	Marguerittes										
21/12/2023 2023P01495	Redessan										
01/02/2023 2023P03053	Marguerittes										
22/11/2022 2022P35075	Bouillargues										
12/05/2022 2022P15264	Bernis										
19/07/2021 2021P07868	Poulx										
07/05/2020 2020P5064	Milhaud										

- Cessions récentes de TAB vendus viabilisés pour des programmes de logements sociaux, en zone B1 sur Nîmes Métropole :

Date de signature et référence de l'acte	Commune	Adresse	Cadastre	Surface linéaire	SDP permis	COS	Urbanisme	Prix HD – HT	Prix en €/m ² linéaire	Prix en €/m ² SDP du permis	Observations
19/03/2025 2025P91110	Poulx										
23/04/2024 2024P10274	Caveirac										
20 décembre 2023 (2024P01269)	Rodilhan										
27/12/2022 2023P01431	Garons										
21/12/2022 2023P03193	Caveirac										
15/11/2021 2021P22288	Marguerittes										

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 :

- Tableau page 7 :

Les termes exprimés en m² SDP présentent des valeurs allant de 153 €/m² à 344 €/m². Ces TAB ne sont pas viabilisés et certains comprennent des coûts de démolition.

Moyenne : 221 €/m²

Médiane : 213 €/m²

Un terme sur la commune à 227 €/m² SDP (coûts de démolition à prévoir).

- Tableau page 8 :

Les cessions de droits à construire pour des TAB viabilisés se vendent entre 143 €/m² (PLUS/PLAI) et 371 €/m² (PLUS/PLAI/PLS et pôle enfance).

Moyenne : 253 €/m²

Médiane : 238 €/m²

Un terme à 230 €/m² SDP sur la commune de Garons.

Compte tenu des termes de comparaison et en prenant en compte le contexte immobilier actuel (notamment l'augmentation des coûts de construction), **la valeur du terrain sera arbitrée à 240 €/m² SDP :**

$1\,463,33\text{ m}^2\text{ SDP} \times 240\text{ €/m}^2 = 351\,199,20\text{ €}$ arrondis à 350 000 €.

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 TAB de 3 510 m², à diviser de la parcelle AM 322, est arbitrée à 350 000 €.

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 : 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.

Elle 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 297 500 €.

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.

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,

