RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction Départementale des Finances Publiques du Gard

Pôle d'évaluation domaniale
67 avenue Salomon Reinach
30032 Nîmes Cedex 1

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Chloé Chauvenet
Courriel : chloe.chauvenet@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS: 25169098
Réf OSE : 2025-30255-50667

Le 23/09/2025

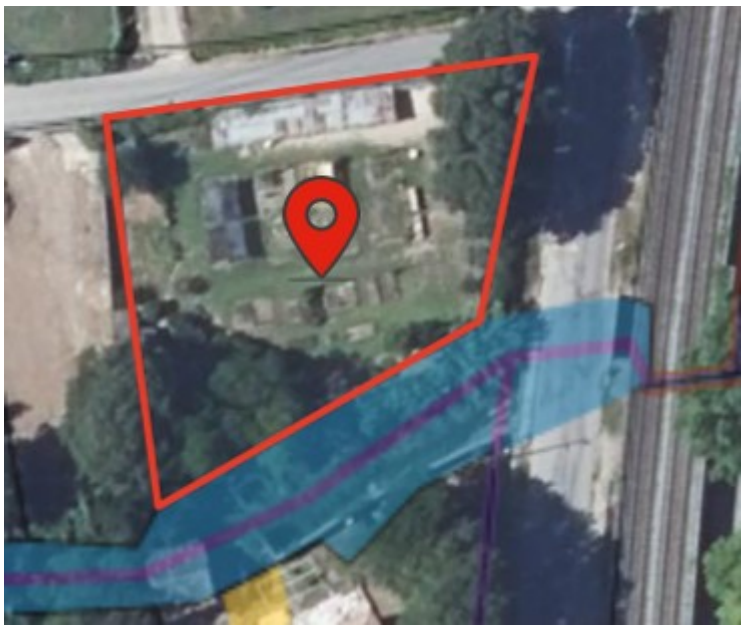
La Directrice départementale des Finances publiques du Gard

à

Monsieur le Maire de la commune d'Uzès

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 des biens :	Jardin
Adresse des biens :	2 Rue du 19 Mars 1962 30190 Saint-Geniès-de-Malgoirès
Valeur :	**88 500 € HT-HD** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

REÇU EN PREFECTURE
le 22/10/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213003346-20251014-DCM_2025_05

1 - CONSULTANT

COMMUNE D UZES

Affaire suivie par : Marion FRAMENT

2 - DATES

de consultation :	07/07/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	08/09/2025

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…)	☐

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

REÇU EN PREFECTURE
le 22/10/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213003346-20251014-DCM_2025_05

3.3. Projet et prix envisagé

Cession à l'euro symbolique d'un terrain au profit du centre hospitalier d'Uzès.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Saint-Geniès-de-Malgoirès se situe dans le centre du département du Gard, à 20 km de Nîmes.

La population communale a augmenté de 6,05 % depuis 2016 selon l'INSEE, passant de 2 991 habitants en 2016 à 3 172 habitants en 2022.

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

Le jardin se situe au centre de la commune, à l'ouest de la vieille ville à moins de 200 mètres de la mairie. Elle fait l'angle de l'avenue des Jonquières et du chemin de Tavillan. Un cours d'eau, l'esquielle, se trouve au sud du terrain.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu dit	Superficie	Nature réelle
Saint-Geniès-de-Malgoirès	A 90	Chemin de Tavillan	1233	Non bâti

4.4. Descriptif

Jardin plat en zone constructible d'une superficie de 1 233 m² aménagé en jardin potager à destination pédagogique. Il est à la disposition de l'association « temps libre ».



Photo GoogleMAPS de mars 2023

REÇU EN PREFECTURE
le 22/10/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213003346-20251014-DCM_2025_05

4.5. Surfaces du bâti

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune d'Uzès.

Origine de propriété : Non communiquée

5.2. Conditions d'occupation

Loué à titre gracieux à l'association « TEMPS LIBRE ».

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

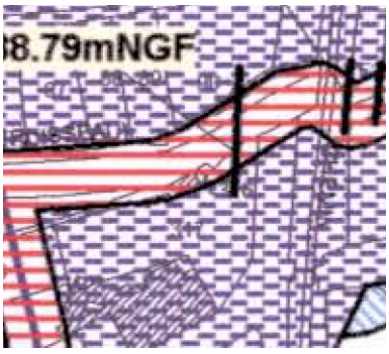
Document d'urbanisme adopté par la commune : RNU

Situation au plan d'aménagement / Zone de plan : Constructible

Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien : /

Présence ou non de ZAC/ZAD : /

*PPRI (*plan de prévention des risques d'inondations) : M-U Zone non urbanisée inondable par un aléa fort et modéré.



6.2.Date de référence et règles applicables

/

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 22/10/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213003346-20251014-DCM_2025_05

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 terrains constructibles dans la même commune supérieure à 500 m² :*

	Date de signature et référence de l'acte	Réf. cadastrales	Adresse	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	PPRI	Observations
1	22/07/2024 2024P18288	A 1759	CHE DE TAVILLAN	570	70 000	**122,81 €**	**aléa moyen**	terrain à bâtir sur laquelle est édifié un abri de jardin non viabilisé.
2	19/06/2024 2024P15649	A 89	LES JONQUIERES	628	60 000	**95,54 €**	**aléa fort et moyen**	TAB non viabilisé.
3	30/05/2023 2023P16741	A 430	TAVILLAN	985	100 000	**101,52 €**	**Zone blanche**	Parcelle non viabilisée.
4	04/04/2023 2023P09473	C 1484	CHE DES PIERRES	811	112 000	**138,10 €**	**Zone blanche**	terrain à bâtir non viabilisé.
5	16/02/2023 2023P07277	C 1496	LES COMBES	993	160 000	**161,13 €**	**Zone blanche**	TAB
6	08/09/2022 2022P29325	A 87	LES JONQUIERES	800	77 000	**96,25 €**	**aléa fort et moyen**	TAB non viabilisé
7	25/01/2022 2022P04104	C 1416	CHE DES PIERRES	785	76 207	**97,08 €**	**aléa fort et moyen**	TAB viabilisé
					MOYENNE	**110,05 €**		
					MEDIANE	**101,52 €**		

On constate qu'aucune vente d'un terrain à bâtir supérieur à 1 000 m² n'a été effectuée sur la commune, ainsi il y a lieu d'élargir la recherche aux terrains entre 1 000 m² et 2 000 m² dans les 5 km autour de Saint-Geniès-de-Malgoirès :

	Date de signature et référence de l'acte	Réf. cadastrales	Commune	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observations
8	03/03/2025 2025P07554	B/959//	SAINT-BAUZELY	1600	95 000	**59,38 €**	TAB non viabilisé
9	29/07/2024 2024P18579	D/1492 D/1493	MOUSSAC	1471	170 000	**115,57 €**	Deux parcelles de terre non viabilisées supportant un tombeau.
10	13/06/2024 2024P17586	A268 A/267	MONTIGNARGUES	1085	40 000	**36,87 €**	TAB non viabilisé. L'ACQUEREUR déclare qu'il entend revendre les terrains au travers d'une opération d'aménagement
11	09/04/2024 2024P09746	AE/352 AE/389	LA ROUVIERE	1725	70 000	**40,58 €**	terrain à bâtir non viabilisé.
12	29/02/2024 2024P06823	D/1487// D/1488	MOUSSAC	1204	60 000	**49,83 €**	
					MOYENNE	**60,45 €**	
					MEDIANE	**49,83 €**	

REÇU EN PREFECTURE
le 22/10/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213003346-20251014-DCM_2025_05

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Il a été recensé sur la commune 5 termes de comparaison ont été sélectionnés pour des terrains à bâtir : **valeurs allant de 95,54 €/m² à 161,13 €/m².**

Il y a une variation du prix en fonction de la situation du terrain en effet le prix peut diminuer lorsqu'il est soumis à des risques d'inondation comme on peut le voir avec les termes 2,6 et 7.

De plus, les terrains de grandes superficies ont, de manière générale, un prix au mètre carré plus faible. Or, tous les TAB référencés ci-dessus ont une surface inférieure à 1 000 m² et les seuls terrains supérieurs à 800 m² de notre panel se situent en zone blanche contrairement à notre terrain.

Une deuxième analyse comprenant des terrains à bâtir d'une superficie supérieure à 1 000 m² a été faite. Il a été recensé 5 termes de comparaison entre 1 000 m² et 2 000 m² : **valeurs allant de 36,87 €/m² à 115,57 €/m².**

- *Valeur retenue :*

Compte des termes de comparaison recensés, du risque d'inondation du terrain et de sa superficie il sera retenu **une valeur vénale de 72 €/m²**, soit :

–1 233 m² X 72 €/m² = 88 776 € **arrondi à 88 500 €.**

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 cadastrés section A 90, est arbitrée à 88 500 €

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 79 650 € .

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 22/10/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213003346-20251014-DCM_2025_05

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.

Pour la Directrice Départementale
des Finances Publiques du Gard,



Chloé CHAUVENET
Inspectrice des Finances Publiques

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 22/10/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213003346-20251014-DCM_2025_05