

Direction Générale des Finances Publiques

Le 05/05/2026

Direction départementale des Finances Publiques du Gard

Pôle d'évaluation domaniale du Gard

67, rue Salomon Reinach

30 000 NÎMES

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

La Directrice Départementale des Finances
Publiques du Gard

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Nadine JIVA LILA
courriel : nadine.jiva-lila@dgfip.finances.gouv.fr

Mr le Maire de la commune du Vigan

Réf. DS : 30237301

Réf. OSE : 2026-30350-20466

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

[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 : Cession d'une maison avec terrain et garage attenants

Adresse du bien : 2 Résidence de Campelle 30120 LE VIGAN

Valeur locative : **122 000 € HT/HC**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

COMMUNE DU VIGAN

Affaire suivie par : Mr LACROIX Ewald, responsable urbanisme, 06 03 77 15 66

2 - DATES

de consultation :	26/03/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	13/04/2026
du dossier complet :	13/04/2026

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 d'une maison individuelle de type T3 de 66m² composée d'un séjour et de 2 chambres avec garage et jardinet

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

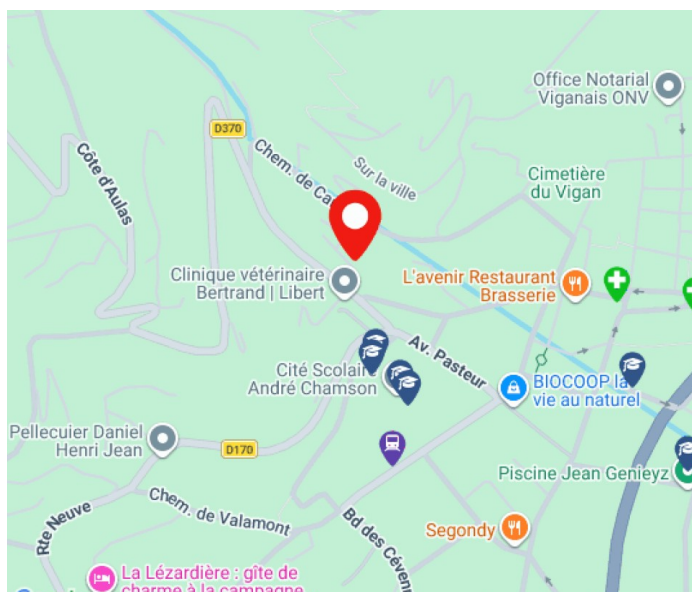
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Cette commune du parc national des Cévennes se situe au sud du Massif central et à proximité du mont Aigoual, dans la vallée de l'Arre. Montpellier est à 60 km, Nîmes, la préfecture du département, à 75 km et Alès à 67 km.

Le Vigan est une commune rurale qui compte 3 863 habitants en 2023. Elle est ville-centre de l'agglomération du Vigan et fait partie de l'aire d'attraction du Vigan.

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



La parcelle est située au centre – est de la commune, proche des commodités et du centre ville (éducation, santé, administrations, commerces, espaces verts ...)

Le bien à évaluer est situé en zone urbaine et entièrement desservi par les réseaux.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu dit	Superficie totale de l'emprise	Nature réelle
LE VIGAN	A 1665	Résidence de Campelle	216 m ²	bâtie

4.4. Descriptif

Maison (année construction 1991) située dans une résidence de petites maisons individuelles, avec jardinet et garage, desservie par la voie communale.

Sur une parcelle de 216 m², l'emprise au sol est d'environ 100 m².

Entrée avec placard, salon de 20 m² avec porte fenêtre donnant sur la partie avant de la maison et petite terrasse (à débroussailler), cuisine 10 m² avec évier. Salle d'eau avec baignoire et WC séparé. 2 chambres avec grand placard.

Jardin (non entretenu) à l'arrière de la maison de 40 à 50 m².

Le garage accolé à la maison de 18-20 m² ; non aménagé, brut, murs en parpaings sans revêtement, avec une arrivée d'eau (robinet). Toit mansardé avec tuiles apparentes de l'intérieur, sol béton. Pas d'accès direct à l'intérieur de la maison.

Toutes les pièces sont carrelées, système de chauffage à gaz entretenu, compteur électrique aux normes.





DPE en cours de réalisation par le consultant (Étiquette C sur la maison d'à coté)



A prévoir :

- travaux de rafraîchissement général de l'intérieur et de l'extérieur
- toiture à faire vérifier
- dégâts des eaux plafond d'une chambre (à partir de la toiture) : travaux de réparation effectués (informations consultant) mais prévoir peinture à refaire.



4.5. Surfaces du bâti

- maison : 66 m²
- garage accolé : 18 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

COMMUNE DU VIGAN

5.2. Conditions d'occupation

libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Document d'urbanisme adopté par la commune : Règlement du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29/06/2012, modifié le 20/06/2013.

Zone UC : zone urbaine à densité moyenne

Réseaux et voiries : desservi

Contraintes d'urbanisme :

- zone inondable sur le bassin versant de l'Hérault. Analyse hydrogéomorphologique (BCEOM – Montpellier) : lit majeur (R123-11b CU).
- périmètre de droit de préemption urbain
- OLD Obligation légale de débroussaillage : zone périphérique 200 m

Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien : Enveloppe des zonages réglementaires (PM1)

- EL10 Parc National des Cévennes
- monuments historiques : AC1 : ancien hôtel de Faventines dit Château d'Assas.

6.2. Date de référence et règles applicables

/

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE 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

- Étude portant sur les cessions de maisons construites entre 1970 et 1999 Au Vigan :

REF. ENREGISTREMENT	REF. CADASTRALES	COMMUNE	ADRESSE	ANNÉE CONSTRUCTION	NBRE PIÈCES	SURFACE TERRAIN	SURFACE UTILE TOTALE	PRIX TOTAL	PRIX/M² (SURF. UTILE)	MATÉRIAUX MURS	MATÉRIAUX TOITURE	OBSERVATIONS
12/08/2025 2025P21844	350//C/776//	LE VIGAN	9 RUE D ARENES	1979	5	236	90	125 000 €	1 389 €	Béton	Béton	
10/10/2024 2024P25648	350//A/1655//1 et 13	LE VIGAN	130 COTE D AULAS	1991	3		63	105 000 €	1 667 €	Aggloméré	Tuile	Résidence Campelle, meme lotissement. Ladite résidence composée de six bâtiments de deux niveaux à usage d'habitation, de cellier et garage, comprenant 12 appartements et 12 garages. - LE LOT NUMERO UN (1) : Dans le bâtiment A, un appartement situé au rez-de-chaussée, se composant d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, W.C, deux chambres et salle de bain, ainsi qu'un cellier, une cour et deux terrasses. - LE LOT NUMERO TREIZE (13) : Un garage d'une place, situé au rez-de-chaussée.
19/09/2025 2025P24029	350//A/1655//2	LE VIGAN	130 COTE D AULAS	1991	3		63	115 000 €	1 825 €	Aggloméré	Tuile	Résidence Campelle, meme lotissement. - LE LOT NUMERO DEUX (2) : Dans le bâtiment A : Un appartement situé au premier étage se composant d'une entrée, wc, salle de bain, deux chambres, cuisine et séjour, ainsi qu'une terrasse, un jardin, un escalier, une cour, un cellier, un passage couvert et un Garage.
18/07/2025 2025P20198	350//A/468//	LE VIGAN	9016 VALAMONT	1975	4	811	90	170 000 €	1 889 €	Brique	Tuile	
16/12/2025 2025P32469	350//A/845//	LE VIGAN	2 B AV DES COMBES	1983	4	889	79	209 700 €	2 654 €	Meulière	Tuile	

moyenne 1 885 €
médiane 1 825 €

- **Étude portant sur les cessions de maisons individuelles au sein de la résidence de Campelle :**

ENREGIS TREMEN T	PARC ELLE	COMMUNE	ADRES SE	ANNÉE CONST RCUTIO N	SURFA CE TERRA IN	SURFA CE UTILE	PRIX	PRIX/ M² SU	OBSERVATION
08/12/2018 2018P16084	A 1664	LE VIGAN	La Ville	1991	183	66	110 000 €	1 667 €	donation nue ppté d'une maison à usage d'habitation, composée de 4 pièces ppales, avec garage et petit terrain attenants, bien estimé à 110 000€.
15/10/2021 2021P20639	A 1661	LE VIGAN	La Ville	1991	228	76	138 000 €	1 816 €	vente entre particuliers, maison d'habitation avec terrain attenant et garage.
04/04/2012 2012P5378	A 1666	LE VIGAN	La Ville	1991	228	66	120 000 €	1 818 €	vendu par la commune, maison d'habitation sur 1 seul niveau, avec cuisine, salon/ salle à manger, 2 chambres, salle de bain, et dégagement, avec terrain attenant et garage.
17/12/2019 2020P00754	A 1662	LE VIGAN	La Ville	1991	221	66	120 000 €	1 818 €	vendu par la commune, maison d'habitation avec terrain attenant et garage.
17/12/2019 2020P00754	A 1660	LE VIGAN	La Ville	1991	202	66	120 000 €	1 818 €	vendu par la commune, maison d'habitation avec terrain attenant et garage.
13/12/2011 2011P15201	A 1663	LE VIGAN	La Ville	1991	254	66	125 000 €	1 894 €	vendu par la commune, maison d'habitation avec terrain attenant et garage.
30/03/2018 2018P05208	A 1659	LE VIGAN	La Ville	1991	204	66	130 000 €	1 970 €	Donation nue-ppté, maison estimée à 130 000€

moyenne **1 829 €**
médiane **1 818 €**

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

- **Étude HOMIWO**

Avis de valeur réalisé sur Homiwoo à l'adresse exacte et avec les critères de la maison à estimer (indice de confiance 1 / 5)

L'estimation indique un prix à 1 789€ / m² soit 118 047€.

Estimation à l'adresse exacte

Indice de confiance	★ ☆ ☆ ☆ ☆
Prix en €	118047 €
Prix en €/m ²	1 789 €/m ²
Délai d'écoulement	164 jours
Délai d'écoulement non liquide	254 jours

Fourchette de prix à l'adresse exacte

Fourchette haute	140 682 € (2 132 €/m ²)
Fourchette basse	95 412 € (1 446 €/m ²)

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

- Analyse des termes de cessions maisons au Vigan

5 termes sélectionnés allant de 1 389€ / m² à 2 654€ et faisant ressortir une moyenne à 1 885€ et une médiane à 1 825€.

L'étude porte sur des maisons construites entre 1970 et 1991,

Les 2 termes au 130 rue Coté d'Aulas correspondent maisons sur 2 niveaux type appartement Duplex au sein de la résidence de Campelle. Il s'agit d'un ensemble de maisons / appartements construits en 1991 et avec la même architecture que les maisons individuelles de la résidence.

- Analyse des termes de cessions de maisons dans la résidence de Campelle

L'étude porte sur 7 termes correspondant aux cessions des maisons de la résidence construites en 1991 et pour la plupart de même surface utile (66m² et 1 à 76 m²) sur les parcelles A 1659 à A 1666.

Les ventes ainsi que les 2 donations s'étalent sur la période 2011 à 2021.

Toutes les maisons de la résidence appartenaient à la commune qui dans un premier temps ont été mises en location puis ont été cédées au fil du temps à des propriétaires particuliers.

Les termes vont de 1667€ / m² à 1 970€ / m² et font ressortir une moyenne à 1 829€ et une médiane à 1 818€.

Au regard des termes comparables et des caractéristiques de la maison (garage, jardinet, rénovation à prévoir, révision de la toiture et proximité des commerces et services publics), **il sera retenu une valeur vénale de 1 850€ / m² soit 122 000€.**

$$66 \text{ m}^2 \times 1\,850 \text{ € / m}^2 = 122\,100 \text{ € arrondis à } 122\,000 \text{ €}$$

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale de la maison située sur la parcelle A 1664 au Vigan est arbitrée à 122 00 euros (arrondis de 122 100 €).

Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

L'avis est rendu sur la base des surfaces transmises par le consultant.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % compte tenu de la spécificité du bien portant le prix minimum de cession à 109 800 €.

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.

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 nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

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.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a vertical stroke, identifying Nadine JIVA LILA.

Nadine JIVA LILA
Inspectrice des Finances Publiques