



Direction Générale des Finances Publiques

Le 10 mai 2023

Direction départementale des Finances Publiques de  
**VAUCLUSE**

Pôle Conseil aux décideurs publics et Affaires Domaniales  
Pôle d'évaluation domaniale  
Avenue du 7ème Génie  
84097 AVIGNON Cedex 9  
téléphone : 04 90 80 41 45  
mél. : ddfig84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de Vaucluse

à

**POUR NOUS JOINDRE**

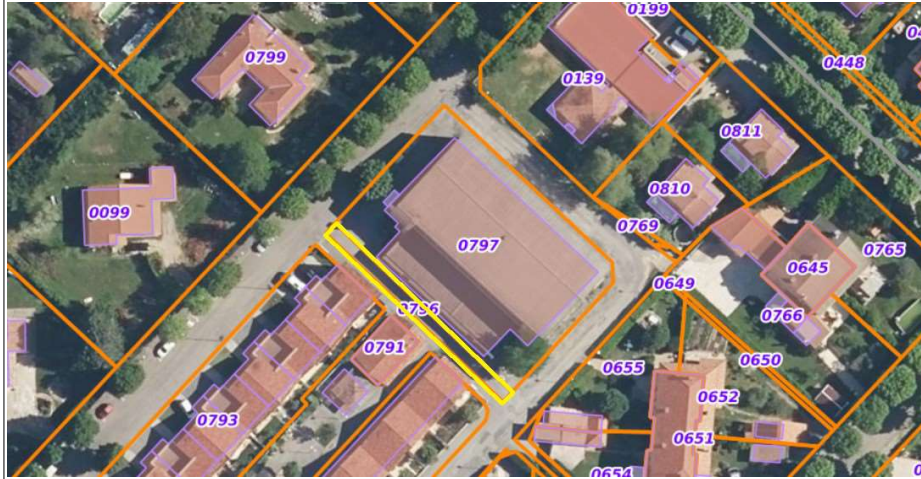
Affaire suivie par : Alexia GRUSON-DAVID  
Courriel : alexia.gruson-david@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 06.34.66.19.17

Commune de Château-Arnoux-Saint-Auban

Références :  
Réf. DS: 12156103  
Réf.OSE : 2023-04049-28167

## 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](https://www.collectivites-locales.gouv.fr/)



*Nature du bien :*

Terrain goudronné

*Adresse du bien :*

Lieudit « Saint-Auban Sud » à Château-Arnoux-Saint-Auban

*Valeur :*

10.650 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Laurence DELBOIS, Responsable service stratégie urbaine

## 2 - DATES

de consultation :	12/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	12/04/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Il s'agit de céder à UNICIL un terrain (parcelle AR n° 796) s'inscrivant comme un complément à la cession à l'euro symbolique d'un ancien gymnase désaffecté (parcelle AR n° 797) destinée à la réalisation d'un programme de 21 logements sociaux.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

La Commune de Château-Arnoux-Saint-Auban se trouve dans la moyenne vallée de la Durance, près du centre des Alpes de Haute-Provence. Avec 5.100 habitants à l'heure actuelle, elle est la cinquième ville du département par sa population.

La commune est desservie par la RN85 et la RD4096 ainsi que par une gare SNCF.

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

Le terrain est situé au Sud de la commune de Château-Arnoux-Saint-Auban, à proximité immédiate de l'ancien gymnase.

#### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Château-Arnoux-Saint-Auban	AR n° 796	Saint Auban Sud	1a 42ca	Terrain

#### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'une bande de terrain goudronnée qui servait à la desserte des entrées de l'ancien gymnase.

Elle confronte :

- au Nord, l'ancien gymnase,
- au Sud, à l'Ouest et à l'Est, la voirie publique.

#### 4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Château-Arnoux-Saint-Auban

Origine de propriété : Ancienne

#### 5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre d'occupation.

## 6 - URBANISME

#### Règles actuelles

PLU de la commune de Château-Arnoux-Saint-Auban

Zone UD : il s'agit d'une zone urbaine à caractère principal d'habitat correspondant à Saint-Auban (hors espaces de centralité). Elle comprend la sous-zone UDa correspondant au centre historique de la cité-jardin/ouvrière de Saint-Auban.

Emprise au sol limitée à 40 % de l'unité foncière.

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La méthode d'évaluation applicable est celle de la comparaison directe qui consiste à fixer la valeur vénale 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.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

Dans le cadre du dossier n° 2022-04049-02586, la parcelle AR n° 797 a fait l'objet d'une évaluation en tant que terrain à bâtir. L'avis émis le 17 janvier 2022 a fixé cette valeur vénale à 75 €/m<sup>2</sup>.

La durée de validité de cette estimation étant de dix-huit mois, cette dernière est toujours valide.

#### *8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP*

-

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

La parcelle AR n° 796 est mitoyenne de la parcelle AR n° 797. Leur cession s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble commun destiné à permettre la réalisation de logements sociaux.

Dans ces conditions, il est proposé de retenir pour la parcelle AR n° 796 la même valeur vénale que celle attribuée à la parcelle AR n° 796, soit 75 €/m<sup>2</sup>.

D'où :  $142 \text{ m}^2 \times 75 \text{ €/m}^2 = 10.650 \text{ €}$

## 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 bien est arbitrée à **10.650 €**.

Elle 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 9.585 €.

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 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 dix-huit 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.

Pour le Directeur et par délégation,



Alexia GRUSON-DAVID

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.*