



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction Générale des Finances Publiques**

Le 14 décembre 2022

**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 : 04.90.80.41.46 / 06.84.10.13.25

Commune de Château-Arnoux-Saint-Auban

Références :  
Réf. DS: 10641731  
Réf. OSE : 2022-04049-86614

## 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



*Nature du bien :*

Terrain à bâtir

*Adresse du bien :*

La Bastide Neuve à Château-Arnoux-Saint-Auban

*Valeur :*

106.000 €, 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 :	21/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	21/11/2022

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

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 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 un terrain à bâtir en vue de la réalisation d'un projet lié au sport.

## 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 dans le centre-ville de la commune de Château-Arnoux-Saint-Auban. Il est accessible depuis l'avenue Jean Moulin en empruntant le chemin de la Bastide Neuve. Il se trouve à proximité du collège Camille Reymond.

#### 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	AL n° 25	La Bastide Neuve	58a 85ca	TAB

#### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain nu de forme rectangulaire et de bonne planimétrie.



Il confronte :

- à l'Est, la voirie publique,
- au Nord, un terrain de même nature,
- au Sud, une salle de sport,
- à l'Ouest, un terrain arboré.

Les réseaux sont situés à proximité. Ce terrain peut donc être qualifié de terrain à bâtir.

#### 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 UT : il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'activités culturelles, sportives, touristiques, de loisirs et d'enseignement.

Cette zone comprend la sous-zone UTb qui est une zone d'activités culturelles, sportives, touristiques, de loisirs et d'enseignement.

Terrain situé en zone B102 du PPRn (aléa faible à moyen du risque Retrait/gonflement des argiles) et en zone B16 du PPRn (aléa faible du risque glissement de terrain) pour une petite partie.

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

### 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

#### 8.1. Études de marché

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

Critères : Terrain à bâtir, zone d'activités, périmètre de recherche de 1km autour, période de recherche du 01/2019 au 11/2022.

	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	49//AL/1258//	CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN	LA BASTIDE NEUVE	03/03/2020	5007	90 126	18	Vente par la commune – Terrain mitoyen de celui à évaluer. TAB. Zone Utb.
2	49//AL/862//	CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN	BLACHES GOMBERT	15/09/2020	2324	44 156	19	Vente par l'agglomération. TAB. Zone B102. Zone Ued.
3	49//AL/1104//	CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN	BLACHES GOMBERT	23/07/2021	10115	151 725	15	Vente par la commune à l'agglomération. Zone Ued.

4	49//AL/ 1174//1195//1 196//1198//11 99//	CHATEAU-ARNOUX- SAINT-AUBAN	BLACHES GOMBERT	22/01/2019	1303	24 757	19	Vente par la commune à l'agglomération. Zone Ued.	
							médiane	18,5	
							moyenne	17,75	

Le terme de comparaison n° 1 est mitoyen de la parcelle à évaluer.

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

Au vu de l'étude de marché réalisée, il est proposé de retenir une valeur vénale correspondant au prix de vente du terme de comparaison n° 1, soit 18 €/m<sup>2</sup>.

D'où : 5.885 m<sup>2</sup> x 18 €/m<sup>2</sup> = 105.930 € arrondi à 106.000

## 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 bien est arbitrée à **106.000 €**.

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 95.400 €.

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 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