

Direction Générale des Finances Publiques

Le 3 juin 2024

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. : ddfip84.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: 17892906  
Réf.OSE : 2024-04049-37048

## 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 collectivités-locales.gouv.fr](#)



*Nature du bien :*

Terrains

*Adresse du bien :*

Avenue de la Gare à Château-Arnoux-Saint-Auban

*Valeur :*

2.445 €, 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 :	16/05/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	16/05/2024

## 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 d'envisager la cession d'un ensemble de terrains dépendant du domaine public communal mais appropriés de fait depuis de très nombreuses années par des maisons riveraines afin de régulariser cette situation juridique vis-à-vis des propriétaires concernés.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

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

Les terrains se trouvent sur la commune de Château-Arnoux-Saint-Auban. .99\_DE-004-2104 00495-2024 0628-DH\_2 024 0625

Il s'agit d'une commune urbaine située dans la moyenne vallée de la Durance, près du centre des Alpes de Haute-Provence. Avec 5.082 habitants à l'heure actuelle, elle est la sixième 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

Les terrains se situent le long de l'avenue de la Gare.

#### 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	AI n° à définir (mitoyen de AI n° 18)	Font-Robert	72ca	Terrain
Château-Arnoux-Saint-Auban	AI n° à définir (mitoyen de AI n° 19)	Font-Robert	49ca	Terrain
Château-Arnoux-Saint-Auban	AI n° à définir (mitoyen de AI n° 20)	Font-Robert	25ca	Terrain
Château-Arnoux-Saint-Auban	AI n° à définir (mitoyen de AI n° 21)	Font-Robert	12ca	Terrain
Château-Arnoux-Saint-Auban	AI n° à définir (mitoyen de AI n° 22)	Font-Robert	15ca	Terrain
Château-Arnoux-Saint-Auban	AI n° à définir (mitoyen de AI n° 182)	Font-Robert	20ca	Terrain
Château-Arnoux-Saint-Auban	AI n° à définir (mitoyen de AI n° 183)	Font-Robert	32ca	Terrain
Château-Arnoux-Saint-Auban	AI n° à définir (mitoyen de AI n° 24)	Font-Robert	41ca	Terrain
Château-Arnoux-Saint-Auban	AI n° à définir (mitoyen de AI n° 25)	Font-Robert	60ca	Terrain
Total			3a 26ca	

#### 4.4. Descriptif

Il s'agit de terrains de petite superficie et de forme étroite en nature de terrains d'agrément et/ou d'allées permettant d'accéder à des garages attenants à des maisons individuelles.

Ces terrains supportent des clôtures qui confrontent l'accotement de la voirie communale.



#### **4.5. Surfaces du bâti**

Sans objet.

### **5 – SITUATION JURIDIQUE**

#### **5.1. Propriété de l'immeuble**

Propriétaire : Commune de Château-Arnoux-Saint-Auban

#### **5.2. Conditions d'occupation**

Bien estimé libre d'occupation.

### **6 - URBANISME**

#### **Règles actuelles**

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

Zone UC

PPRn : zone B102

Les terrains concernés par la présente évaluation sont intégrés à des propriétés bâties.

Compte tenu de cette situation mais également de leur destination (jardin, allée), ces terrains ne sont pas constructibles bien qu'étant situés en zone urbaine.

### **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

Critères : Terrain à bâtir, périmètre de 1km autour, période de recherche du 04/2021 au 04/2024.

	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	49//AV/917//915//	CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN	FANCHIRONETTE SUD OUEST	02/03/2023	1070	80 019	74,78	TAB vendu par la commune. Zone Udb.
2	49//AK/1012//	CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN	FONT SUBRANE	04/02/2022	868	46 872	54,00	TAB vendu par la commune. Zone UC. Forme irrégulière.
3	49//AK/1022//	CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN	FONT SUBRANE	21/12/2023	448	24 640	55,00	TAB vendu par la commune dans lotissement. Zone UC.
4	49//AH/1201//	CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN	FONT SUBRANE EST	14/11/2023	1120	135 000	120,54	TAB comprenant un petit cabanon. Zone UC.
5	49//AH/1185//	CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN	LES SALETTES	06/04/2021	1498	70 000	46,73	Terrain constructible. Zone UC.
6	49//AH/1200//	CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN	LES SALETTES	09/03/2022	651	63 000	96,77	TAB viabilisé. Zone UC.
7	49//AH/1218//	CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN	LES SALETTES	31/05/2023	250	25 000	100,00	Terrain. Zone UC.
							médiane	74,78
							moyenne	75,28

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

-

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

Les terrains à évaluer ne sont pas constructibles.

Compte tenu de cette situation ainsi que de leur forme, il est proposé de déterminer leur valeur vénale par application d'un abattement de 90 % sur la valeur moyenne issue de l'étude de marché réalisée.

Soit :  $75,28 \text{ €/m}^2 \times 0,10 = 7,52 \text{ €/m}^2$  arrondi à  $7,50 \text{ €/m}^2$

Parcelle	Valeur vénale
AI n° à définir (mitoyen de AI n° 18)	$72 \text{ m}^2 \times 7,50 \text{ €/m}^2 = 540 \text{ €}$
AI n° à définir (mitoyen de AI n° 19)	$49 \text{ m}^2 \times 7,50 \text{ €/m}^2 = 367,50 \text{ €}$
AI n° à définir (mitoyen de AI n° 20)	$25 \text{ m}^2 \times 7,50 \text{ €/m}^2 = 187,50 \text{ €}$
AI n° à définir (mitoyen de AI n° 21)	$12 \text{ m}^2 \times 7,50 \text{ €/m}^2 = 90 \text{ €}$
AI n° à définir (mitoyen de AI n° 22)	$15 \text{ m}^2 \times 7,50 \text{ €/m}^2 = 112,50 \text{ €}$
AI n° à définir (mitoyen de AI n° 182)	$20 \text{ m}^2 \times 7,50 \text{ €/m}^2 = 150 \text{ €}$

AI n° à définir (mitoyen de AI n° 183)	32 m <sup>2</sup> x 7,50 €/m <sup>2</sup> = 240 €
AI n° à définir (mitoyen de AI n° 24)	41 m <sup>2</sup> x 7,50 €/m <sup>2</sup> = 307,50 €
AI n° à définir (mitoyen de AI n° 25)	60 m <sup>2</sup> x 7,50 €/m <sup>2</sup> = 450 €
Total	2.445 €

## 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 **2.445 € sur la base d'une valeur unitaire de 7,50 €/m<sup>2</sup>**.

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 6,75 €/m<sup>2</sup>.

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