



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 1^{er} décembre 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. : ddfip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de Vaucluse

à

POUR NOUS JOINDRE

Commune de Château-Arnoux-Saint-Auban

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

Références :
Réf. DS: 14512517
Réf. OSE : 2023-04049-83581

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 du bien :

Immeuble de rapport dénommé « Darrieu Merlou »

Adresse du bien :

41 rue Haute et 4 impasse du Tilleul à Château-Arnoux-Saint-Auban

Valeur :

175.000 €, 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 :	27/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	10/11/2023
du dossier complet :	10/11/2023

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 ¹ :	<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 immeuble de rapport dont les appartements sont inoccupés depuis quelques années.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

L'immeuble se trouve sur la commune de Château-Arnoux-Saint-Auban.

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

Il s'agit d'une commune urbaine située dans la moyenne vallée de la Durance, près du centre des Alpes de Haute-Provence. Avec 5.100 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

L'immeuble est situé dans le centre ancien de la commune de Château-Arnoux-Saint-Auban.

Il est accessible au sud par la rue Haute et au nord par l'impasse du Tilleul.

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	AK n° 440	41 rue Haute	2a 27ca	Immeuble

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un immeuble édifié sur trois niveaux. En 1996, il a fait l'objet de travaux de réhabilitation ayant conduit à la réalisation de 4 logements. Il dispose en sus d'un garage double.

Les façades de l'immeuble sont en état moyen.

Les fenêtres sont équipées de volets en bois anciens côté sud et de persiennes en bois en état moyen côté nord et ouest.

Chaque logement dispose d'une cave.

⇒ Le logement n° 1 est accessible par la rue Haute. Il se situe sur deux niveaux.

Le rez-de-chaussée (RDC) est composé d'un séjour communiquant avec une cuisine ouverte équipée d'un simple meuble bas avec évier, d'un WC indépendant et d'un cellier comprenant un ballon d'eau chaude.

L'éclairage naturel du RDC provient uniquement d'une grande fenêtre située dans le séjour et donnant sur la rue Haute.

Un escalier avec main courante amène à l'étage.

Ce dernier est composé d'une salle de bains avec baignoire, d'une grande chambre avec placard disposant de trois fenêtres, d'un WC et d'un débarras.

Le chauffage est électrique. Les fenêtres sont en bois. Le double vitrage est ancien.

Les sols sont recouverts de dalles de linoléum anciennes et de tomettes. Les murs sont peints ou recouverts de papier peint ou de faïence.

L'état est moyen.

Les trois autres logements sont accessibles par l'impasse du Tilleul.

Une cour et un petit local extérieur constituant des parties communes sont situés à l'entrée de l'immeuble.

La porte d'entrée donne sur un hall communiquant avec deux caves, deux logements et une cage d'escalier permettant d'accéder à l'étage.

⇒ Le logement n° 2 est accessible par une porte d'entrée située au RDC.

Elle donne sur une cave située à l'intérieur du logement et sur un escalier en bois permettant d'accéder à l'étage.

Ce dernier est composé d'un séjour donnant sur une cuisine ouverte équipée d'un simple meuble bas avec évier, d'un WC, d'une chambre avec placard disposant d'une petite fenêtre en hauteur, d'un placard comprenant le ballon d'eau chaude, d'une salle de bains avec baignoire dans un état vétuste, de deux chambres avec fenêtres de toit et placard.

De l'humidité est présente au plafond du séjour et dans les chambres équipées de fenêtres de toit.

Les sols sont revêtus de dalles de linoleum anciennes. Le chauffage est électrique. Les fenêtres sont en bois. Le double vitrage est ancien.

Les revêtements muraux dans les chambres sont abîmés.

L'état est mauvais.

⇒ Le logement n° 3 est accessible par une porte d'entrée située à l'étage. La peinture sur les murs de la cage d'escalier y amenant est abîmée.

L'appartement est composé d'un grand séjour avec un espace cuisine équipé d'un simple meuble bas avec évier, d'un placard comprenant le ballon d'eau chaude, d'un WC à changer, d'une salle de bains et de deux chambres avec placard.

Les sols sont revêtus de dalles de linoleum anciennes. Le chauffage est électrique. Les fenêtres sont en bois. Le double vitrage est ancien.

L'état est moyen.

⇒ Le logement n° 4 est accessible par une porte d'entrée située au RDC.

Il est composé d'un grand séjour avec un espace cuisine disposant d'un meuble bas avec évier abîmé, d'un cellier comprenant le ballon d'eau chaude, d'un WC, d'un placard dans le couloir, d'une salle de bains en état correct, d'une grande chambre avec placard où sont présentes des traces d'humidité sur les murs.

Les sols sont revêtus de dalles de linoleum anciennes. Le chauffage est électrique. Les fenêtres sont en bois. Le double vitrage est ancien.

L'état est mauvais.

Le garage n'a pas été visité.

Les caves des logements n° 1 et 2 sont accessibles de l'intérieur de l'appartement. Les caves des logements n° 3 et 4 sont accessibles dans le hall d'entrée.

4.5. Surfaces du bâti

Garage : 47 m²

Surface habitable totale : 268,50 m²

Caves : 23,40 m²

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 UAv

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

a) Critères : Immeuble de rapport, SU entre 100 et 600 m², commune de Château-Arnoux-Saint-Auban, période de recherche du 11/2018 au 03/2023.

	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (utile)	Observations
1	49//AK/201//	CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN	5 AV JEAN MOULIN	28/07/2022	2001	397	246 000	619,65	Immeuble à usage d'habitation avec 6 appartements dont 1 loué et un garage de 20 m ² .
2	49//AK/411//2, 4 à 9	CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN	13 RUE DU MILIEU	18/06/2021	1800	253,39	169 600	669,32	Immeuble libre composé de 3 appartements, un grenier, un garage, un garage à vélos..
3	49//AH/60//	CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN	12 RTE DE NICE	23/04/2019	1958	322	250 000	776,40	Maison d'habitation comprenant 5 logements. Location partielle.
							médiane	669,32	
							moyenne	684,50	

Les valeurs unitaires sont calculées sur la base de la surface habitable. Elles intègrent la valeur des garages et caves lorsque les immeubles concernés en possèdent.

b) Précédente estimation dans le cadre du dossier n° 2018-04049V0654.

L'avis émis le 1^{er} août 2018 concernant l'immeuble situé sur la parcelle AK n° 440 a fixé la valeur vénale à 239.700 €.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFiP

-

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

L'immeuble à évaluer nécessite des travaux de rénovation. Son état s'est dégradé depuis la dernière évaluation.

Dans ces conditions, il est proposé de retenir une valeur vénale inférieure à la moyenne résultant de l'étude de marché réalisée et comprise entre les prix de vente des termes de comparaison n°s 1 et 2, soit 650 €/m².

D'où : $268,50 \text{ m}^2 \times 650 \text{ €/m}^2 = 174.525 \text{ €}$ arrondi à 175.000 €

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 **175.000 €**.

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 157.500 €.

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

REÇU EN PREFECTURE

le 28/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-004-2104 00495-2024 0628-DH_2024 0625