

Direction Générale des Finances Publiques

Le 6 août 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

Le Directeur départemental des Finances
publiques de Vaucluse

téléphone : 04 90 80 41 45

mél. : ddfip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

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: 19011841

Réf.OSE : 2024-04049-53248

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 :

Terrains en nature d'accotement de voirie

Adresse du bien :

Route de Saint-Jean à Château-Arnoux-Saint-Auban

Valeur :

2.000 €, 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 :	15/07/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	15/07/2024

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 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 de terrains dépendant du domaine public communal et d'une parcelle cadastrée afin de régulariser une situation d'empiètement de clôture.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les terrains se trouvent 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 5.082 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 en bordure de la route de Saint-Jean.

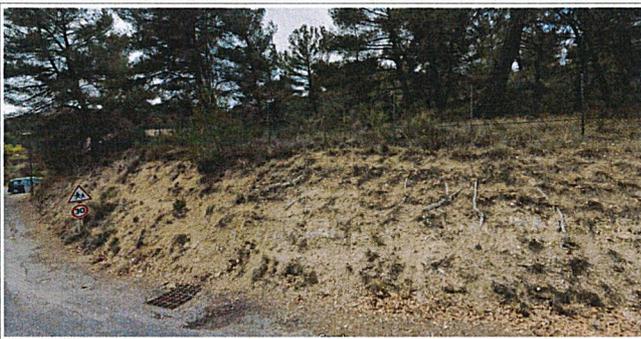
4.3. Références cadastrales

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

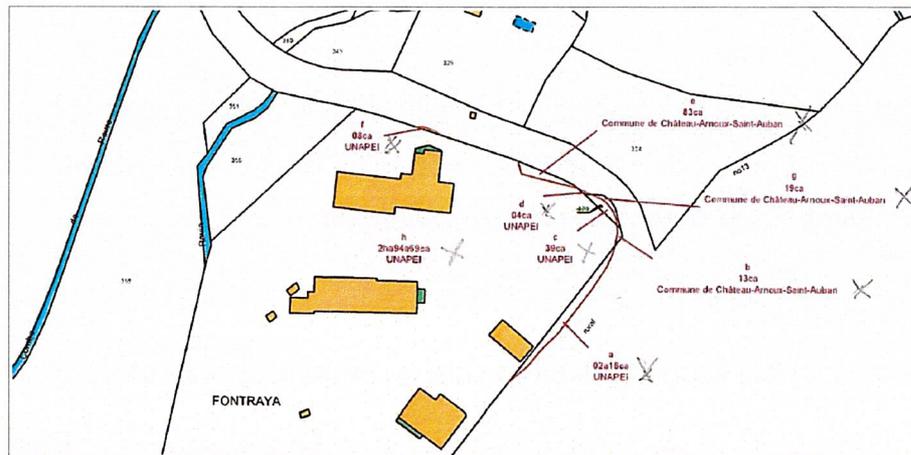
Commune	Parcelle	Adresse/ Lieudit	Superficie	Nature réelle
Château-Arnoux-Saint-Auban	DP (a)	Fontraya	2a 18ca	Terrain
Château-Arnoux-Saint-Auban	DP (d)	Fontraya	4ca	Terrain
Château-Arnoux-Saint-Auban	DP (f)	Fontraya	8ca	Terrain
Château-Arnoux-Saint-Auban	AV n° 323p	Fontraya	39ca	Terrain
Total			2a 69ca	

4.4. Descriptif

Il s'agit de terrains clôturés en nature de terre issus de l'accotement de la voirie communale.



Leurs formes sont étroites et irrégulières.



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 : zone urbaine à caractère principal d'habitat.

Marge de recul des constructions par rapport à la voirie : 3 mètres.

PPRn : zone B102

Compte tenu de leur forme, de leur superficie et de leur localisation dans la marge de recul de 3 mètres, les terrains concernés par la présente évaluation ne sont pas constructibles.

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 06/2024.

	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	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 $7,50 \text{ €/m}^2$

D'où : $269 \text{ m}^2 \times 7,50 \text{ €/m}^2 = 2.017,50 \text{ €}$ arrondi à 2.000 €

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 **2.000 €**.

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 **1.800 €**.

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.

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.

Commune: CHATEAU-ARNOUX (049)

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 1504R
Document vérifié et numéroté le 07/08/2024
A Digne les Bains
Par : DELARIS JEAN-PIERRE
Géomètre
Signé

Cachet du service d'origine:

SDIF04
19 Bd Victor Hugo

04015 DIGNE LES BAINS CEDEX
Téléphone : 04-92-30-84-30

sdif04@dgfip.finances.gouv.fr

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires désignés (3)
a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage et de bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le _____ par _____ géomètre à _____

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la présente 6463.

A _____, le _____

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Préciser en nom et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité appropriée, etc...)

99_DE-004-210400495-20250703-DH_20250626

Section : AV
Feuille(s) : 01
Qualité du plan : régulier

Echelle d'origine : 1/5000
Echelle d'édition : 1/2500
Date de l'édition : 07/08/2024
Support numérique :

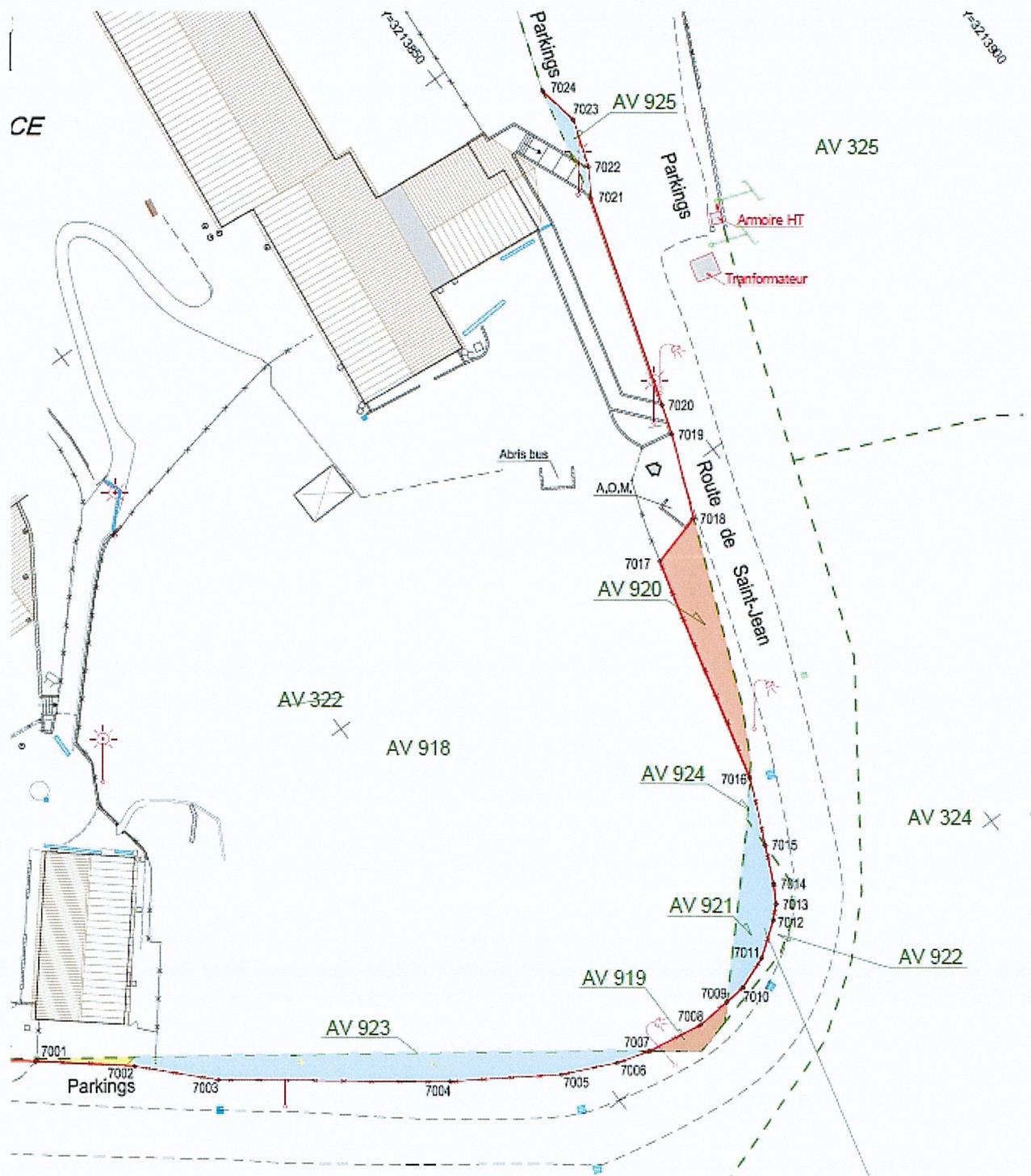
D'après le document d'arpentage
dressé
Par (2) : SOLERE Nicolas

Réf : 23-108

Date : 11/06/2024



PLAN DES PARCELLES A ECHANGER



Légende :

-  Parcelles Communales
-  Parcelles de l'UNAPEI