

Direction Générale des Finances Publiques

Le 8 février 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**

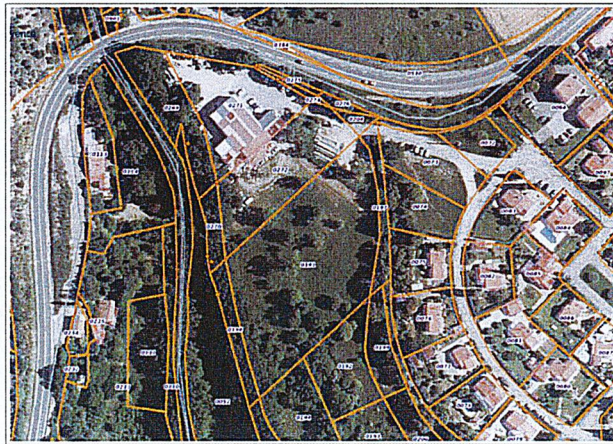
Commune de Château-Arnoux-Saint-Auban

Affaire suivie par : Alexia GRUSON-DAVID  
Courriel : alexia.gruson-david@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 04.90.80.41.46 / 06.84.10.13.25

Références :  
Réf. DS: 11183580  
Réf. OSE : 2023-04049-04319

## 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 :*

Terrains destinés à la réalisation de logements sociaux

*Adresse du bien :*

Rue Paul Gauguin à Château-Arnoux-Saint-Auban

*Valeur :*

317.000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

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

Les biens à évaluer se trouvent à la pointe Sud-Ouest du territoire communal de Château-Arnoux-Saint-Auban, au lieudit La Casse, à Saint-Auban. Ils sont accessibles via la Rue Paul Cézanne. Ils sont proches de tous les réseaux.

#### 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	AS n° 73p	La Casse	7a 87ca	Terrain
Château-Arnoux-Saint-Auban	AS n° 74	La Casse	11a 14ca	Terrain
Château-Arnoux-Saint-Auban	AS n° 191p	La Casse	70a 60ca	Terrain
Château-Arnoux-Saint-Auban	AS n° 197p	La Casse	2a 75ca	Terrain
Château-Arnoux-Saint-Auban	AS n° 198	La Casse	6a 20ca	Terrain
Château-Arnoux-Saint-Auban	AS n° 270p	La Casse	2a 00ca	Terrain
Château-Arnoux-Saint-Auban	AS n° 272p	La Casse	16a 20ca	Terrain
Total			1ha 16a 76ca	

#### 4.4. Descriptif

Ces parcelles mitoyennes forment un tènement foncier.

Les parcelles AS 73p et AS 74 sont en nature de pré de part et d'autre d'une voirie en état inégal.

La parcelle AS 197p est en nature d'ancien chemin d'exploitation non goudronné, au bas d'un talus allongé.

Les parcelles AS 191p et AS 272p sont en nature de pré arboré et compartimenté par un talus.

Les parcelles AS 270p et 198 sont en nature de landes recouvrant un talus en bordure d'un ravin (cours d'eau intermittent).

Cet îlot foncier est longé au nord par une voie et une canalisation d'eau potable.

#### 4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

4	49//AH/1178//	CHATEAU-ARNOUX-SAINTE-AUBAN	LES SALETTES	10/06/2020	472	1 350	2,86	Vente à PAA. Bande de terre plate en zone Nt (secteur du futur projet du site eco-touristique du quartier des Salettes).
5	49//AT/307//	CHATEAU-ARNOUX-SAINTE-AUBAN	FANCHIRONETTE	20/10/2017	79	395	5,00	Vente par la commune. Zone N à proximité de la zone Udb.
6	49//AH/390//	CHATEAU-ARNOUX-SAINTE-AUBAN	LES SALETTES	07/06/2019	6680	25 000	3,74	Terrain plat en zone Nt (secteur du futur projet du site eco-touristique du quartier des Salettes).
7	13//B/ 2014//1471//	AUBIGNOSC	LE VILLAGE	02/07/2020	794	400	0,50	Terrains en zone N (98%) et UC (2%)
							médiane	1,50
							moyenne	1,50

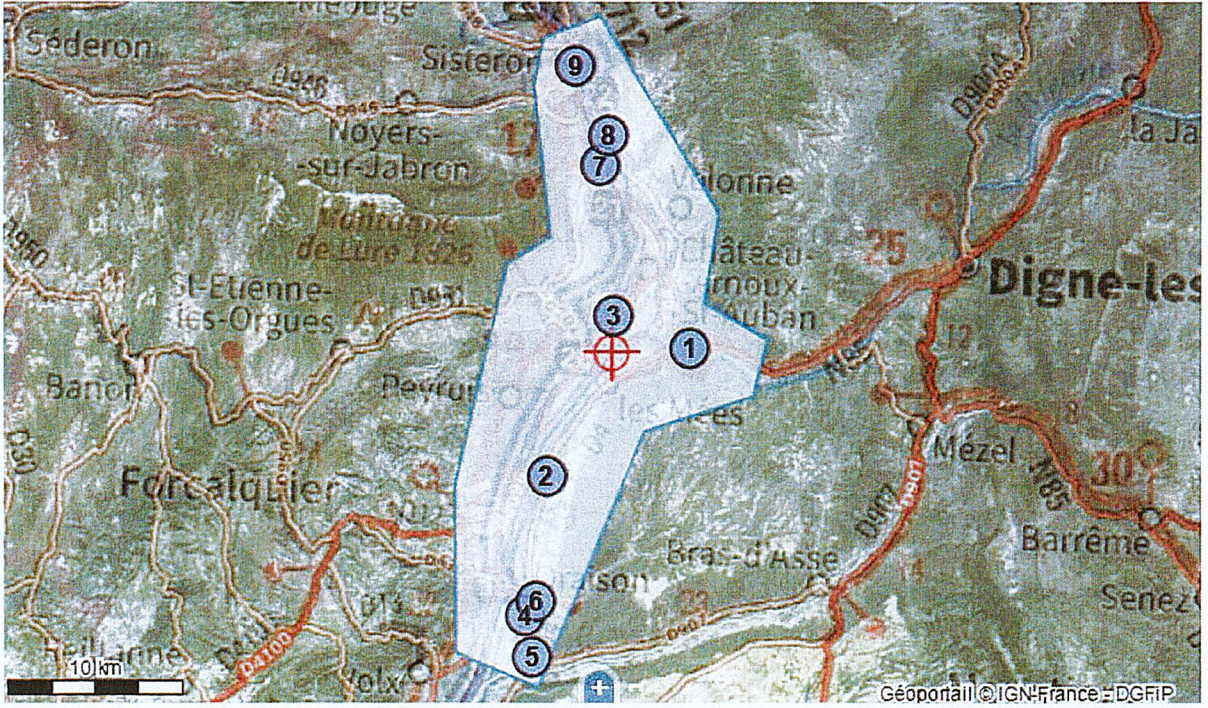
b) Pour les emprises foncières situées en zone UD (reproduction de l'étude de marché faite dans le cadre du dossier n° 2022-04049-43902).

Application « Estimer un bien » (recherche possible seulement parmi les ventes postérieures à 2013) :

Critères de recherches utilisés : **Périmètre géographique** : Adresse inconnue (x:5.972557; y:44.044086)  
**Aire du polygone** : 345998187 m<sup>2</sup>  
**Période de recherche** : De 05/2019 à 05/2022  
**Caractéristiques du bien** : Non bâti  
**Surface** : De 2000 à 10000 m<sup>2</sup>

**Prix de vente au m<sup>2</sup>** : De 30 à 100

Localisation géographique des recherches et des 9 termes de comparaison détectés :



- Pour les emprises foncières situées en zone N.

La parcelle AS n° 270p a été évaluée dans le cadre de l'avis émis le 9 juin 2022 toujours valide.

Dans ces conditions, il convient de confirmer la valeur vénale de 0,50 €/m<sup>2</sup>.

La parcelle AS n° 198 présente les mêmes caractéristiques que la parcelle AS n° 270p. Il est donc proposé de lui attribuer la même valeur vénale de 0,50 €/m<sup>2</sup>.

La parcelle AS n° 191p présente quant à elle des caractéristiques différentes des deux précédentes. Ce terrain dispose en effet d'une bonne planimétrie qui va lui permettre d'être utilisé pour du stationnement et des espaces verts. Sa proximité avec une zone urbaine lui confère en outre une situation privilégiée.

Dans ces conditions, il est proposé de retenir une valeur vénale supérieure à la médiane résultant de l'étude de marché portant sur les terrains situés en zone N, soit 3 €/m<sup>2</sup>.

Ce montant correspond au double de la médiane. Il est par ailleurs compris entre les prix de vente des termes de comparaison n°s 4 et 6 situés dans la zone Nt concernée par un projet écotouristique qui lui confère également une situation privilégiée.

D'où :  $(820 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ €/m}^2) + (4.400 \text{ m}^2 \times 3 \text{ €/m}^2) = 13.610 \text{ €}$

Valeur vénale totale :  $303.432 \text{ €} + 13.610 \text{ €} = 317.042 \text{ €}$  arrondi à 317.000 €

## 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 **317.000 €**.

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 285.300 €.

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.



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des Finances publiques de Vaucluse**  
Service : PED 84  
Cité Administrative, avenue du 7ème Génie  
84097 AVIGNON CEDEX 9  
Téléphone : 04 90 80 41 45  
Mél. : ddfp84.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

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

Réf. OSE : 2023-04049-04319  
Réf. DS : 11183580



FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES FINANCES PUBLIQUES DE VAUCLUSE  
AVENUE DU 7ÈME GÉNIE  
84097 AVIGNON CEDEX 9

COMMUNE DE CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN

AVIGNON, le 10 juillet 2024

Objet : Prorogation de la durée de validité d'un avis.

Le 17 janvier 2023, la commune de Château-Arnoux-Saint-Auban a sollicité l'estimation d'un tènement foncier communal de 1ha 16a 76ca situé lieudit la Casse sur les parcelles cadastrées section AS n<sup>os</sup> 73p, 74, 191p, 197p, 198, 270p et 272p, dans le cadre d'un projet de cession à un bailleur social en vue de la réalisation de logements.

L'avis émis le 8 février 2023 d'une durée de validité de 18 mois, a fixé la valeur vénale à 317.000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Afin de permettre l'aboutissement dudit projet, il convient de prolonger la durée de validité de l'avis précité de 12 mois supplémentaires.

Pour le Directeur et par délégation,

Alexia GRUSON-DAVID  
Inspectrice des Finances publiques

Direction Générale des Finances Publiques

Le 28 novembre 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**

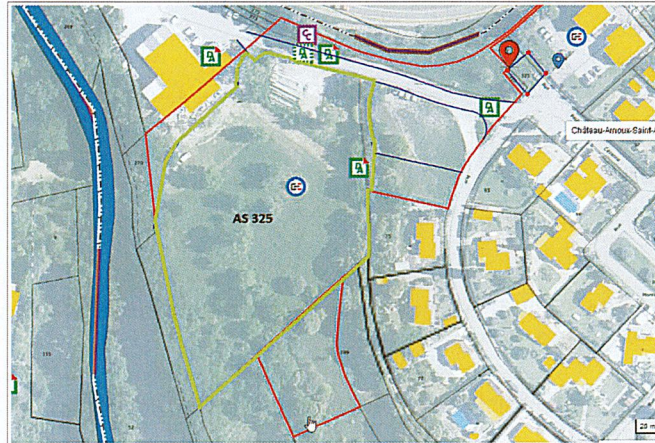
Affaire suivie par : Alexia GRUSON-DAVID  
Courriel : alexia.gruson-david@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 06.34.66.19.17

Commune de Château-Arnoux-Saint-Auban

Références :  
Réf. DS: 21149253  
Réf. OSE : 2024-04049-85710

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

*[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 :*

Bail à construction pour la réalisation de 42 logements sociaux

*Adresse du bien :*

Rue Camille Claudel, quartier La Casse, à Château-Arnoux-Saint-Auban

*Redevance :*

8.748 €/an, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

#### 4.1. Situation générale

Le site d'implantation des logements à construire se trouve sur la commune de Château-Arnoux-Saint-Auban.

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

Le site se situe à l'extrême Sud de la commune à la limite territoriale de Montfort. L'accès s'effectue par la rue Paul Cézanne.

#### 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	AS n° 325	Rue Paul Cézanne	1ha 00a 53ca	Terrain

#### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain à bâtir destiné à la construction de deux bâtiments composés de 42 logements locatifs sociaux (14T2, 22T3, 6T4). 52 places de stationnement seront également réalisées.

La surface utile totale est de 2.806 m<sup>2</sup>.

Le coût global de construction des bâtiments est estimé à 5.144.345 € HT.

#### 4.5. Surfaces du bâti

Cf. ci-dessus.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Château-Arnoux-Saint-Auban

#### 5.2. Conditions d'occupation

Projet de bail à construction d'une durée de 99 ans.

## 6 - URBANISME

#### Règles actuelles

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

Zone UDC (4.857 m<sup>2</sup>) : il s'agit d'une zone urbaine à caractère principal d'habitation correspondant à Saint-Auban.

Le secteur UDC correspond aux quartiers de Clubières et de la Casse.

Emprise au sol des constructions limitée à 60 % de l'unité foncière.

7	149//B/ 570/571//	PEYRUIS	SURVILLE	20/06/2023	2038	120 000	58,88	TAB. Zone Ub2.
						médiane	53,76	
						moyenne	53,32	

**b) Critères : Terrains en zone N, commune de Château-Arnoux-Saint-Auban et communes voisines, prix de vente inférieur ou égal à 5 €/m<sup>2</sup>, période de recherche du 01/2019 au 10/2024.**

	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	49//AV/277//912//	CHATEAU-ARNOUX-SAINTE-AUBAN	FANCHIRONETTE SUD OUEST	01/07/2021	13158	14 472	1,10	Acte non consultable. Zones N et A. Proximité avec la zone Udb. Terrain vallonné.
2	49//AD/325//323//	CHATEAU-ARNOUX-SAINTE-AUBAN	LES FILIERES	25/02/2020	17505	16 350	0,93	Vente par la commune. Terrains en zones A et N autour d'une propriété bâtie.
3	49//AH/210//	CHATEAU-ARNOUX-SAINTE-AUBAN	LES SALETES	22/04/2022	4510	6 765	1,50	Vente par la commune à un hôtel de plein air. Zone Nt (secteur du futur projet du site éco-touristique du quartier des Salettes). Terrain plat.
4	49//AH/1178//	CHATEAU-ARNOUX-SAINTE-AUBAN	LES SALETES	10/06/2020	472	1 350	2,86	Vente à PAA. Bande de terre plate en zone Nt (secteur du futur projet du site éco-touristique du quartier des Salettes).
5	79//B/608//542//	L ESCALE	LA PAUSE	08/02/2023	1556	5 200	3,34	Terrains enclavés en nature de landes situés en bordure de cours d'eau. Zone Nn. PPRn (zones RV B8 et RtB10)
6	49//AB/110//	CHATEAU-ARNOUX-SAINTE-AUBAN	LES BRUYERES	24/05/2022	52500	4 000	0,08	Vente rurale. Zone N. Taillis. Secteur vallonné.
7	49//AH/390//	CHATEAU-ARNOUX-SAINTE-AUBAN	LES SALETES	07/06/2019	6680	25 000	3,74	Terrain plat en zone Nt (secteur du futur projet du site éco-touristique du quartier des Salettes).
8	13//B/ 2014//1471//	AUBIGNOSC	LE VILLAGE	02/07/2020	794	400	0,50	Terrains en zone N (98%) et UC (2%)
9	49//AH//148//147//	CHATEAU-ARNOUX-SAINTE-AUBAN	LES SALETES	19/08/2022	1650	1 155	0,70	Terrain en zone N. Cession par la commune à PAA. Terrain enclavé.
						médiane	1,10	
						moyenne	0,76	

**c) Précédente évaluation de la parcelle AS n° 325 (dossier 2022-04049-43902).**

L'avis émis le 9 juin 2022 avait fixé la valeur vénale du terrain en zone UD à 47 €/m<sup>2</sup> et celle du terrain en zone N à 0,50 €/m<sup>2</sup>.

**d) Critères : baux à construction ou à réhabilitation pour des logements sociaux dans le 04.**

	Date de l'acte	Commune	Adresse	Réf. Cad.	Nature de l'acte	Durée du bail	Opération	Loyer	Preneur
1	31/05/23	SISTERON	RUE MERCERIE	AS 435/436/437 /	Bail à construction	99 ans	12 logements collectifs sociaux	euro symbolique	H2P
2	30/09/15	SISTERON	27 RUE SAUNERIE	AS 134	Bail à réhabilitation	55 ans	5 logements collectifs sociaux	euro symbolique	H2P



Ce taux d'actualisation se compose :

- d'un taux sans risque :

La moyenne du TEC 10 journalier sur les 6 derniers mois est de 3,04 %.

Pour une période de 99 ans, il convient d'ajouter à ce jour un correctif de 0,75 %.

- d'une prime de secteur immobilier :

En raison de l'importante durée du bail à construction, il est proposé de retenir un taux de 0,40 %.

- d'une prime de risque :

Il est proposé de retenir une prime de risque de 1 % liée à la difficulté d'apprécier la valorisation future de la construction.

Soit un taux d'actualisation de :  $3,04 + 0,75 + 0,40 + 1 = 5,19 \%$

<b>2- Valeur actuelle d'un capital</b>			
valeur en fin de période	C	5 144 345	euros
taux d'intérêt	a	5,19%	%
nombre d'annuités	n	99	ans
Capital initial	$C_0$	34 345	euros

L'apport net du bailleur est égale à :  $263.100 \text{ €} - 34.345 \text{ €} = 228.755 \text{ €}$

### 3) Détermination de la redevance.

La redevance est déterminée par application d'un taux de rendement sur la valeur de l'apport net du bailleur.

Il est proposé d'appliquer un taux de rendement correspondant à un taux financier de placement pour la durée du bail, soit 3,79 % correspondant au taux de l'OAT additionné de son correctif.

Soit :  $228.755 \text{ €} \times 3,79 \% = 8.669,81 \text{ €}$  arrondi à 8.670 €

La redevance annuelle est de 8.670 €.

#### b) La méthode financière.

La formule est la suivante :

$$RC = V - S$$

[RC] étant la redevance capitalisée

[V] étant la valeur vénale du terrain ou des constructions donnés à bail, à la date de conclusion du contrat ;

[S] la valeur actuelle de la valeur en fin de bail du bien (terrain + constructions)

<b>2- Valeur actuelle d'un capital</b>			
valeur en fin de période	C	5 407 445	euros
taux d'intérêt	a	5,19%	%
nombre d'annuités	n	99	ans
Capital initial	$C_0$	36 101	euros

*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.

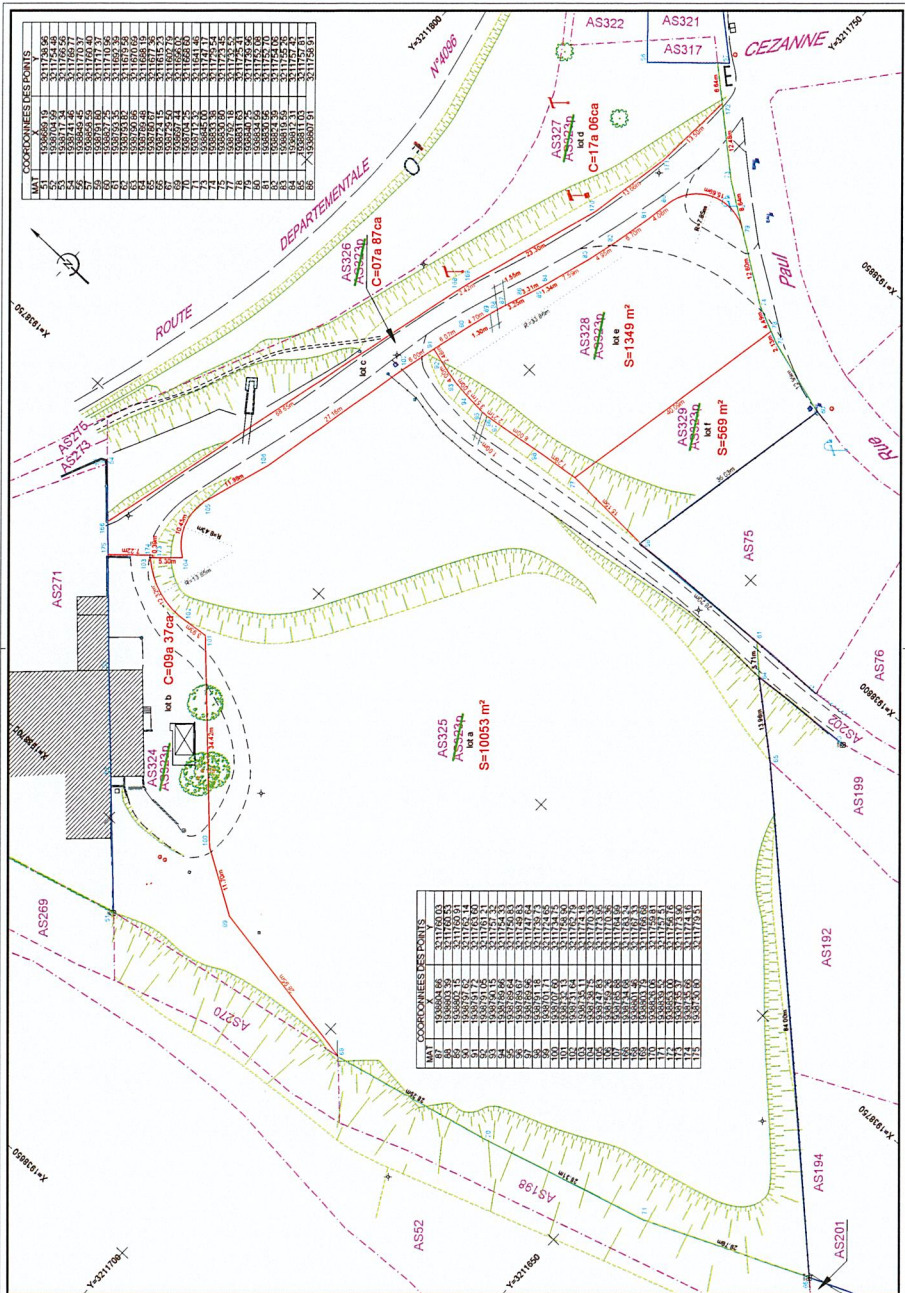
## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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



DEPARTEMENT DES ALPES DE HAUTE PROVENCE  
 Commune de CHATEAU-ARNOUX SAINT-AUBAN  
 Section AS n°323 Lieu-dit "La Cassé"

PLAN DE DIVISION



Echelle: 1/500  
 Système de coordonnées LAMBERT 93 CC44 / Réseau TERIA

Plan dressé le 09 juillet 2024 sous la référence 2024.07.113\_DA  
 DMPC n°15022 du 11/07/2024

COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL  
 DEPOSE EN NOS ARCHIVES  
 Délivré le : 11/07/2024  
 La valeur juridique de ce document n'est acquise qu'après vérification auprès du conservateur de l'Etat.

**Légende :**

	Bonne Ode
	Ligne d'alignement
	Limite réelle
	Limite reconnue par le propriétaire
	Appareil cadastré



Jacques OHNIMUS Géomètre-Expert D.P.L.G.  
 Numéro d'inscription au tableau de l'Ordre : 04610  
 12 avenue du Gard  
 Boite Postale 8  
 04500 SAINT-JEAN  
 0492 04 55 17 00 45  
 E-mail : jacques.ohnimus@geometre-expert.fr