

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**

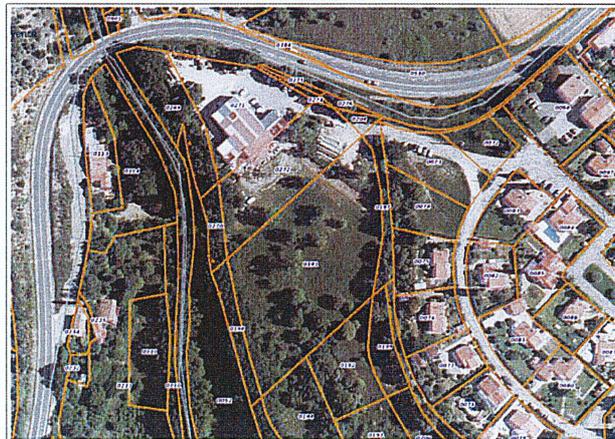
Commune de Château-Arnoux-Saint-Auban

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 »)

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Laurence DELBOIS, Responsable service stratégie urbaine

## 2 - DATES

de consultation :	17/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	17/01/2023

## 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 <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 des terrains communaux à un bailleur social en vue d'y édifier des habitations.

## 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

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 flot 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

Propriétaire : Commune de Château-Arnoux-Saint-Auban

Origine de propriété :

- Acte de vente du 4 août 2009 pour les parcelles AS n°s 191, 197, 198, 270 et 272.
- Ancienne pour les parcelles AS n°s 73 et 74.

## 5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre d'occupation.

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles

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

- pour les parcelles AS n°s 73p (787 m<sup>2</sup>), 74 (1.114 m<sup>2</sup>), 272p (1.620 m<sup>2</sup>) et 191p (2.660 m<sup>2</sup>)

Zone UD : il s'agit d'une zone urbaine à caractère principal d'habitat correspondant à Saint-Auban (hors espaces de centralité). Elle comprend la sous-zone UDC correspondant aux quartiers de Clubières et de la Casse.

- pour les parcelles AS n°s 270p (200 m<sup>2</sup>), 198 (620 m<sup>2</sup>) et 191p (4.400m<sup>2</sup>)

Zone N : il s'agit d'une zone naturelle, réservée pour la protection de la nature, la conservation des paysages et la qualité de l'environnement.

## 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) Pour les emprises foncières situées en zone N.

Critères : Terrains, zone N, périmètre de recherche correspondant à la commune de CASA et aux communes voisines, période de recherche du 07/2017 au 01/2023.

	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. Acte non consultable. Zone Nt (secteur du futur projet du site eco-touristique du quartier des Salettes). Terrain plat.

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

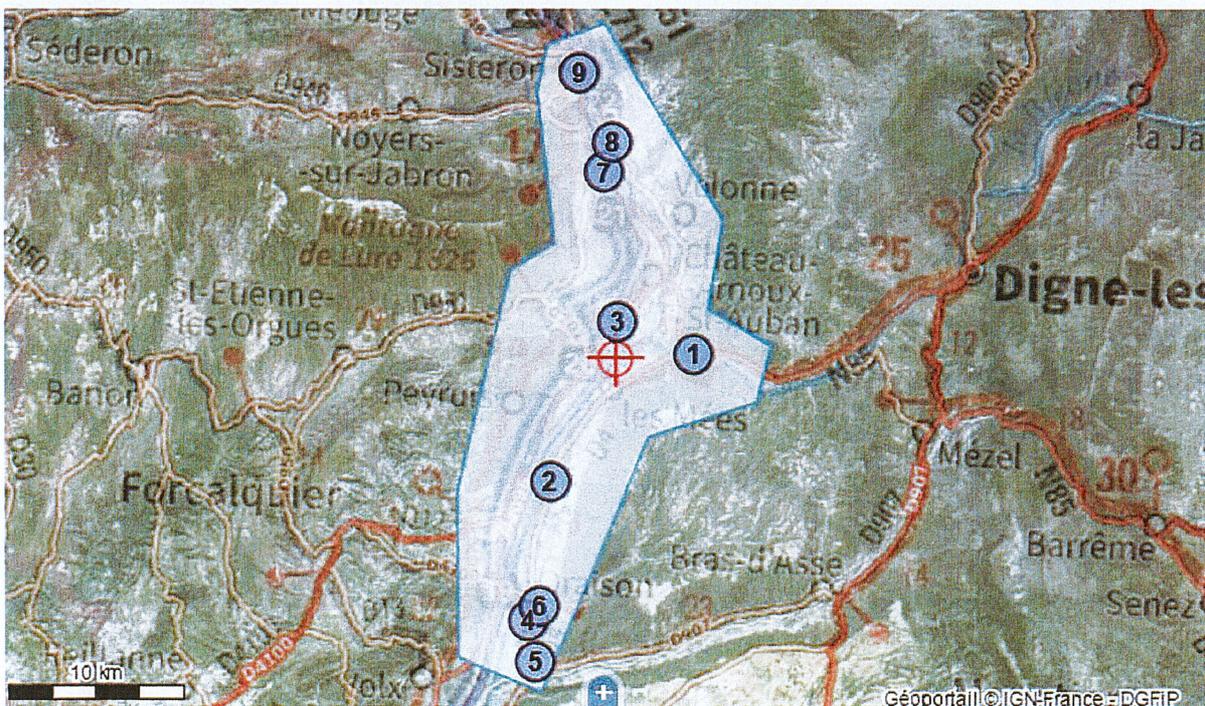
b) Pour les emprises foncières situées en zone UD (reproduction de l'étude de marché faite dans le cadre du dossier n° 2022-04049-43902).

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 :



Résultat synthétique des recherches :

Année	Période	Prix du m <sup>2</sup> (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2019	mai-décembre	56,81	56,77	41,18	72,50
2020	janvier-décembre	68,77	68,77	68,77	68,77
2021	janvier-décembre	43,11	41,56	34,80	54,52
	Synthèse	52,05	48,12	34,80	72,50

Détail des 9 termes de comparaison détectés :

N° plan	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Nature de bien au cadastre
1	0404P01 2019P04641	108//A/373//etc	MALIJAI	LE VIERARD	22/05/2019	3157	130 000,00 €	41,18 €	Terrain à bâtir
2	0404P01 2021P03702	116//E/1783// etc	LES MEES	DABISSE	09/03/2021	3274	178 500,00 €	54,52 €	Terrain à bâtir
3	0404P01 2021P03224	127//B/991//	MONTFORT	ESCLAPES	23/03/2021	8521	410 000,00 €	48,12 €	Terre
4	0404P01 2020P09355	143//F/ 1168//1166	ORAISON	LES BOUILLOUETTES	08/12/2020	8506	585 000,00 €	68,77 €	Terre
5	0404P01 2019P04949	143//E/ 2218//1511	ORAISON	DESSOUS SAINT PANCRACE	14/05/2019	2112	100 000,00 €	47,35 €	Terrain à bâtir
6	0404P01 2019P08857	143//ZH/206// etc	ORAISON	ROUTE NORD	15/10/2019	3700	244 900,00 €	66,19 €	Terre
7	0404P01 2021P05655	145//ZB/375 à 378//	PEIPIN	CHAMPARLAU	26/05/2021	4822	168 770,00 €	35,00 €	Terrain à bâtir
8	0404P01 2019P09567	200//A/885//	SALIGNAC	LES GILOTIERES	31/10/2019	2138	155 000,00 €	72,50 €	Taillis simple
9	0404P01 2021P04152	209//AD/ 703//706//707//	SISTERON	LE PLAN ROMAN	28/04/2021	2101	73 115,00 €	34,80 €	Taillis simple

### c) Précédent avis.

Les parcelles AS n<sup>os</sup> 73p (787 m<sup>2</sup>), 74 (1.114m<sup>2</sup>), 191p (2.660m<sup>2</sup>), 197p (275 m<sup>2</sup>), 270 (358 m<sup>2</sup>) et 272p (1.620 m<sup>2</sup>) ont été évaluées dans le cadre du dossier n<sup>o</sup> 2022-04049-43902. L'avis émis le 9 juin 2022 a retenu les valeurs vénales suivantes :

- 0,50 €/m<sup>2</sup> en zone N,
- 47 €/m<sup>2</sup> en zone UDc.

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

-

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

- Pour les emprises foncières situées en zone UDc.

Ces parcelles ont été évaluées dans le cadre de l'avis émis le 9 juin 2022 toujours valide.

Dans ces conditions, il convient de confirmer la valeur vénale de 47 €/m<sup>2</sup>.

D'où : 6.456 m<sup>2</sup> x 47 €/m<sup>2</sup> = 303.432 €

- 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.

*\*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.*



FINANCES PUBLIQUES

RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISELiberté  
Égalité  
FraternitéDIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES FINANCES PUBLIQUES DE VAUCLUSE  
AVENUE DU 7ÈME GÉNIE  
84097 AVIGNON CEDEX 9

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. : ddfip84.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

## POUR NOUS JOINDRE

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

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

COMMUNE DE CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN

AVIGNON, le 10 juillet 2024

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

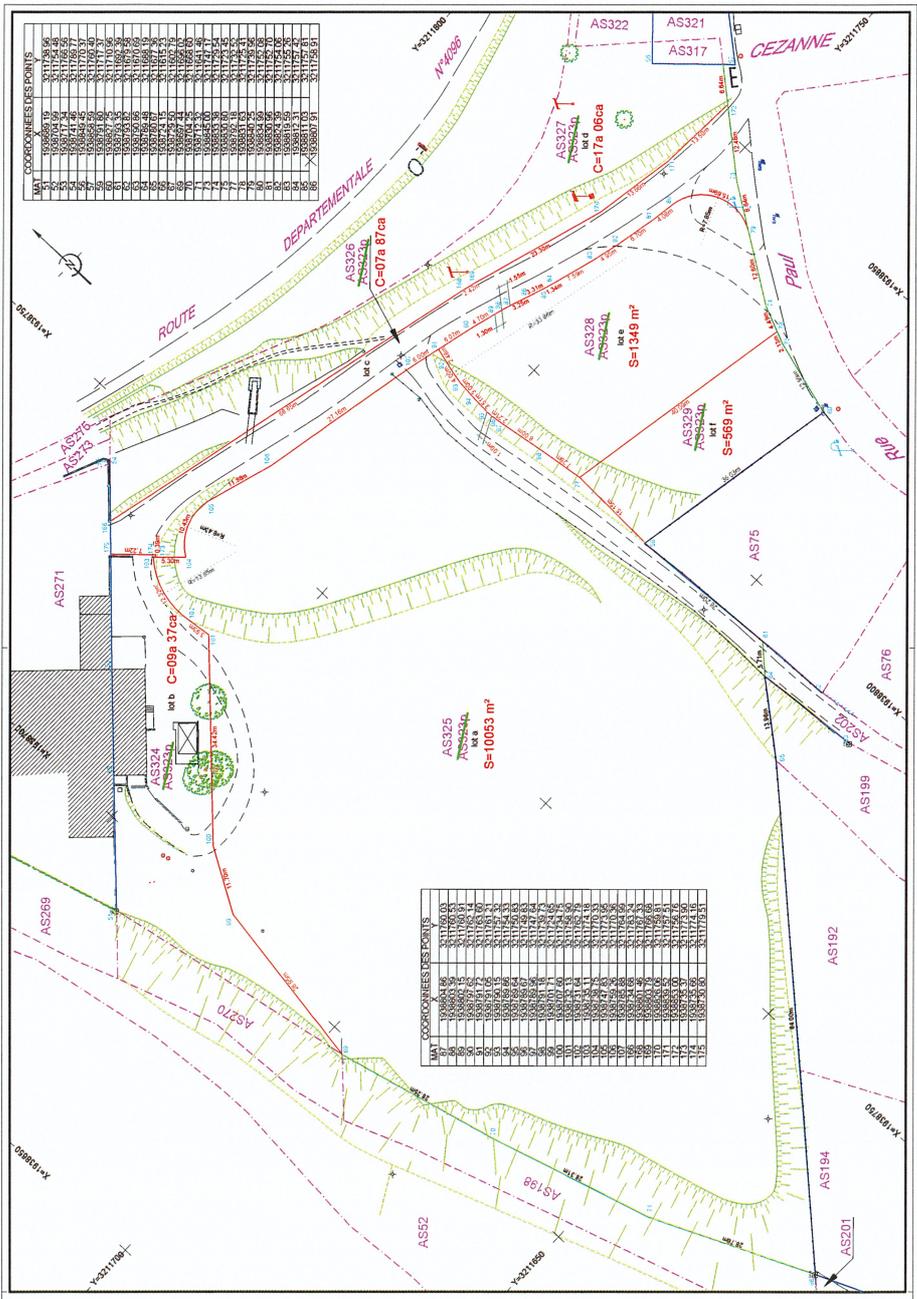
Le 17 janvier 2023, la commune de Château-Arnoux-Saint-Auban a sollicité l'estimation d'un tènement foncier communal de 1ha 16a 76ca situé lieudit La Casse sur les parcelles cadastrées section AS n<sup>os</sup> 73p, 74, 191p, 197p, 198, 270p et 272p, dans le cadre d'un projet de cession à un bailleur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



DEPARTEMENT DES ALPES DE HAUTE PROVENCE  
 Commune de CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN

Section AS n°323 Lieu-dit "La Casse"

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  
 DMF n°15322 du 11/07/2024

COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL  
 DEPOSE EN VOS ARCHIVES  
 Délivré le : 11/07/2024  
 La validité de ce plan est limitée à son utilisation  
 (réalisation à l'aide de ce plan et non une autorisation  
 d'édification à l'aide de ce plan sans autorisation de l'Etat)

- Légende :**
- Borne GCE
  - Ligne à l'échelle
  - Limite reconnue par le propriétaire
  - Application cadastrale



Jacques OHNIMUS Géomètre-Expert D.P.L.G.  
 Numéro d'inscription au tableau de l'Ordre : 04610  
 12 avenue du Gard  
 04201 SISTERON  
 Tél : 04 92 62 64 45  
 E-mail : jacques.ohnimus@geometre-expert.fr