



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des
Finances publiques de Vaucluse
Pôle Expertise et Services aux Publics
Pôle d'Évaluation Domaniale pour les Alpes de
Haute-Provence, les Hautes Alpes et le Vaucluse

Téléphone : 04 90 80 41 45

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

Affaire suivie par : Marc CHABERT

Téléphone : 04 90 27 70 16

Mél. : marc.chabert@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. OSE : 2021-04049-61558

Réf. Démarches Simplifiées : 5.208.445

Avignon, le 31 août 2021

Le Directeur départemental des
Finances publiques de Vaucluse

à

Monsieur le Maire de Château-Arnoux-Saint-Auban
Service Patrimoine foncier

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



Les terrains à évaluer, vus du ciel à Château-Arnoux-Saint-Auban.

Désignation des biens :	Petits terrains à bâtir.
Adresse :	Chemin du lac, Quartier de Lalimas, 04160 Château-Arnoux-Saint-Auban.
Département :	ALPES DE HAUTE-PROVENCE.
Valeur :	95.040,00 € au total des deux terrains (voir détail en fin d'avis).

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT :

La Commune de Château-Arnoux-Saint-Auban.

Affaire suivie par : Madame Béatrice Mariton-Fernandez, Responsable du Service Patrimoine Foncier.

2 – DATES :

Consultation :	Déposée sur « Démarches simplifiées » le 13 août 2021.
Réception au P.E.D. d'Avignon :	13 août 2021.
<i>Enregistrement de la demande :</i>	<i>13 août 2021.</i>
Visite sur place :	Non nécessaire (lieux correctement visualisés sur Internet).
Caractère complet du dossier :	13 août 2021.
<i>Délai supplémentaire :</i>	<i>Non nécessaire.</i>
<i>Limite de restitution de l'avis :</i>	<i>13 septembre 2021 (application de l'article L 1311-12 du C.G.C.T.).</i>

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

3.1 Généralités :

Au regard de la Charte de consultation des Domaines en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017, la présente étude est considérée comme conforme à la réglementation, car elle émane d'une commune de plus de 2.000 habitants, et car elle est relative à un projet de vente immobilière.

3.2 projet et prix envisagé :

Projet de cession immobilière, en vue de la construction d'une habitation, dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs d'un Programme Local d'Habitat.

À ce stade aucun tarif n'est évoqué.

4 - DESCRIPTION DES BIENS

4.1 Situation générale :

La Commune de Château-Arnoux-Saint-Auban (environ 5.100 habitants à ce jour) est située dans la moyenne vallée de la Durance entre Manosque et Sisteron.

Elle s'étend sur plusieurs kilomètres le long de la rive droite de la rivière.

4.2 Situation particulière (environnement, accessibilité, réseaux) :

Les biens à évaluer se trouvent Chemin du Lac, dans le quartier de Lalimas, immédiatement en contrebas du secteur de l'Hôtel de ville de Château-Arnoux-Saint-Auban.

Les biens sont proches de tous les réseaux.

4.3 Références cadastrales :

La demande porte sur deux parcelles, référencée AK 145 pour une contenance de 340m², et AK 852 pour une contenance de 452m².

4.4 descriptif :

Il s'agit de deux petits terrains nus, de forme régulière et de planimétrie correcte, situés légèrement en surplomb du Chemin du Lac ; ils semblent avoir été annexés de fait par les propriétaires de la parcelle voisine AK 853, qui y ont étendu leur jardin, et édifié une construction légère qui est vouée à être démolie.

4.5 surfaces du bâti :

Sans objet.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1 propriété des biens :

Les parcelles appartiennent pleinement à la Commune de Château-Arnoux-Saint-Auban.

D'après le fichier de propriété cadastrale, l'origine de propriété des terrains remonterait à un même acte du 17 avril 2012.

5.2 conditions d'occupation actuelle :

Les biens sont libres de tout occupant.

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

6.1 Règles actuelles :

La Commune de Château-Arnoux-Saint-Auban est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme. Les terrains à évaluer y sont classés en zone UC.

6.2 Date de référence et règles applicables :

Pour les terrains à bâtir au sens de l'article L 322-3 du Code de l'Expropriation, cette date est celle de leur constructibilité légale et effective. Pour les autres immeubles, cette date est celle de leur usage effectif.

Au cas présent, les terrains à évaluer peuvent recevoir la qualification de terrain à bâtir.

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

7.1 principes :

Différentes méthodes sont disponibles pour estimer les terrains constructibles.

Celle de la comparaison directe consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de(s) l' (les) immeuble(s) à évaluer.

Celle du compte à rebours consiste à déterminer le prix maximal auquel un aménageur ou un promoteur accepterait d'acquérir les biens dans leur état actuel, pour pouvoir réaliser une opération immobilière financièrement équilibrée, en prenant en compte toutes les recettes potentielles (vente des constructions neuves) et toutes les dépenses potentielles (éventuelles démolitions, études, constructions, VRD, frais et aléas divers...) tout en dégageant une marge bénéficiaire.

7.2 déclinaison :

Au cas particulier, la méthode par comparaison, plus simple et plus courante, peut être utilisée, car il existe un marché immobilier local ou régional avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - ÉTUDE DE MARCHÉ ; MÉTHODE COMPARATIVE

8.1 Étude de marché :

8.1.1. Sources et critères de recherches ; termes de référence ;

Recherches dans l'application « Estimer un bien » (= seulement les ventes postérieures au 01/01/2013) :

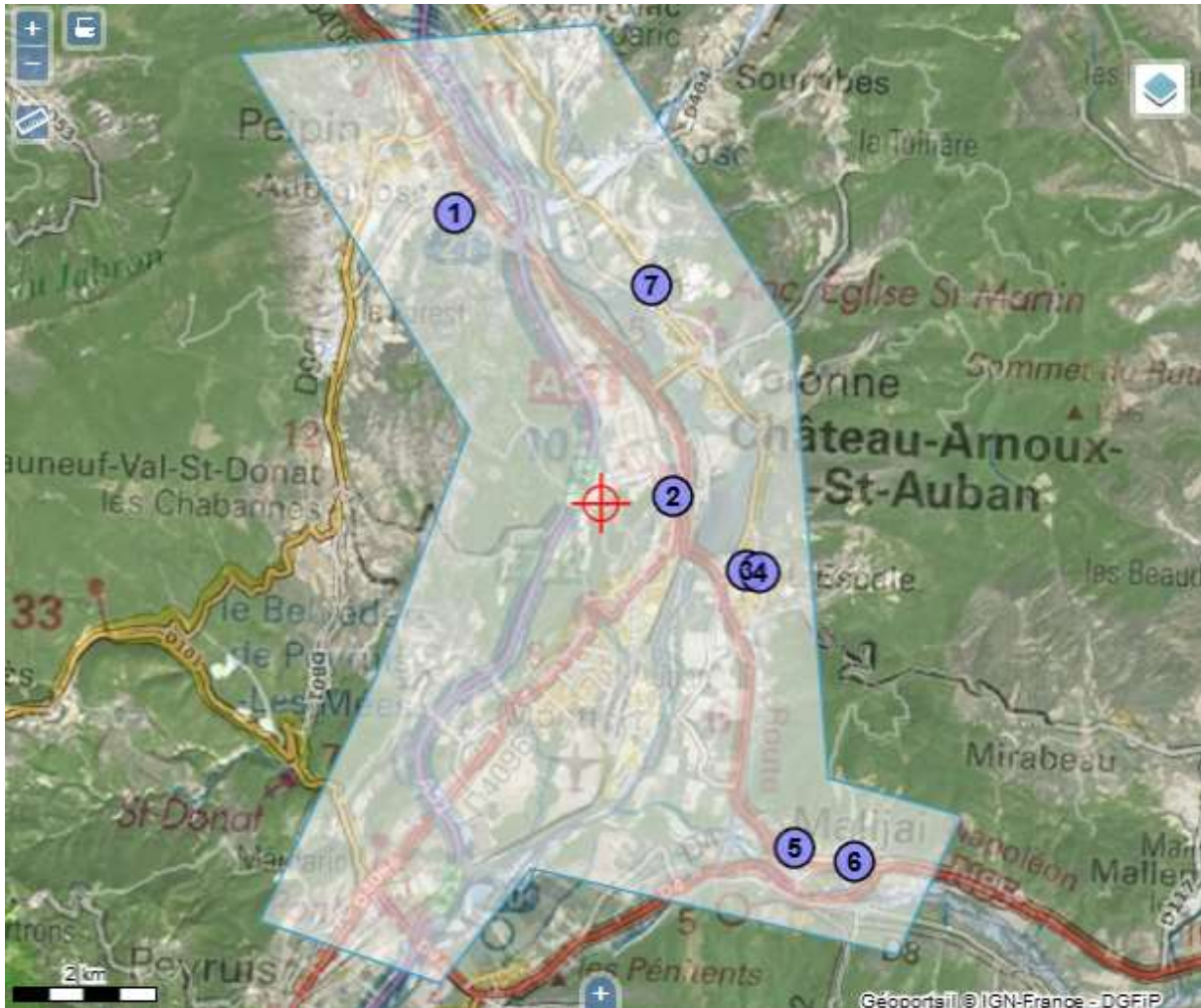
Critères de recherches utilisés : **Périmètre géographique** : Adresse inconnue (x:5.995474; y:44.092297)
Aire du polygone : 76273596 m²
Période de recherche : De 02/2018 à 02/2021
Caractéristiques du bien : Non bâti
Surface : De 300 à 600 m²

Prix de vente au m² : De 50 à 200

Résultat synthétique des recherches :

Année	Période	Prix du m ² (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2019	janvier-décembre	106,75	109,23	77,97	124,78
2020	janvier-décembre	116,67	116,67	116,67	116,67
2021	janvier-février	137,78	137,78	137,78	137,78
Synthèse		111,30	111,98	77,97	137,78

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



Détail des 9 termes de comparaison détectés :

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature de bien
1	0404P01 2019P05626	13//B/2005//	AUBIGNOSC	LURGIEN	13/06/2019	385	42 000,00 €	109,09 €	Terre
1	0404P01 2019P08986	13//B/2004//	AUBIGNOSC	LURGIEN	11/10/2019	384	43 000,00 €	111,98 €	Terre
2	0404P01 2021P01894	49//AK/1007//	CHATEAU-ARNOUX- SAINT-AUBAN	LE VILLAGE	02/02/2021	450	62 000,00 €	137,78 €	Sol
3	0404P01 2019P05429	79//AC/1128//	L ESCALE	HAMEAU DE L HOTE	07/06/2019	514	48 000,00 €	93,39 €	Sol
4	0404P01 2019P03768	79//AC/1161//	L ESCALE	HAMEAU DES CLEMENTS	19/04/2019	592	71 500,00 €	120,78 €	Olivier
4	0404P01 2019P05757	79//AC/1160//	L ESCALE	HAMEAU DES CLEMENTS	06/07/2019	573	71 500,00 €	124,78 €	Terrain à bâtir
5	0404P01 2019P08097	108//AC/810//	MALIJAI	L OLIVIER	12/09/2019	444	48 500,00 €	109,23 €	Terrain à bâtir
6	0404P01 2019P07496	108//AB/571//	MALIJAI	LE PIGEONNIER ET CLASTRE	28/08/2019	513	40 000,00 €	77,97 €	Terrain à bâtir
7	0404P01 2020P05862	244//AE/720//	VOLONNE	SAINTE CATHERINE	11/08/2020	600	70 000,00 €	116,67 €	Sol

Recherches dans l'application BNDP (= tous les actes notariés enregistrés depuis 2004) :

Précisément sur les biens à évaluer : les deux parcelles font partie d'un important ensemble immobilier cédé par l'État à la Commune de Château-Arnoux-Saint-Auban le 17 avril 2012 au prix total de 500.000,00€ pour une contenance de 13.976m², soit un prix unitaire de 35,76€/m².

8.1.2. autres sources :

Estimations antérieures :

Précisément sur les biens à évaluer : aucune demande antérieure n'a été détectée.

Sur des biens approchants : entre le 20 et le 23 avril 2021, différents terrains à bâtir communaux, de taille sensiblement supérieure, situés à Château-Arnoux-Saint-Auban Chemin du lac, Route de Nice et Cours Péchiney, classés en zone UB et UC, souvent pénalisés par des contraintes d'urbanisme ou des configurations imparfaites, ont été estimés entre 60,00€/m² et 70,00€/m² (références internes : 2021-04049-28272 / 28284 / 28546 / 28736).

8.2 Analyse et arbitrage du service :

Facteurs dévalorisants :

- servitude de passage passive à constituer pour la parcelle la plus au Nord.

Facteurs valorisants :

- rareté des petits terrains à bâtir disponibles dans cette partie de la Commune.
- proximité de certains commerces et services publics (mairie, école primaire Freinet, La Poste).

9 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE :

Compte tenu des éléments positifs qui précèdent, il paraît possible de proposer une valeur unitaire de **120,00€/m²**, prélevée au-dessus de la moyenne dégagée ci-dessus.

Nature des biens	Surface en m ²	Valeur unitaire :	Valeur totale :
Petit terrain à bâtir en zone UC AK 145	340	120,00 €	40 800,00 €
Petit terrain à bâtir en zone UC AK 852	452	120,00 €	54 240,00 €
Totaux	792		95 040,00 €

Marge d'appréciation : - / + 10 %.

10 – DURÉE DE VALIDITÉ :

Le présent avis domanial est valable pour une durée de 18 mois.

11– OBSERVATIONS :

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

REÇU EN PREFECTURE

le 21/07/2022

Application agréée E-legalite.com

99_DE-004-210400495-20220721-DM_2022720N

Pour le Directeur départemental des Finances publiques de Vaucluse
et par délégation, l'évaluateur au Pôle d'Évaluation Domaniale d'Avignon



Marc CHABERT

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.