



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

FINANCES PUBLIQUES

**Direction départementale des
Finances publiques de Vaucluse
Conseil aux Décideurs Publics
et Affaires domaniales**

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 : 2022-04049-34387

Réf. Démarches Simplifiées : 8.661.889

Avignon, le 12 mai 2022

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

(NOUVELLE PRÉSENTATION EN COURS D'EXPÉRIMENTATION DEPUIS MAI 2021 PAR CERTAINS ÉVALUATEURS DOMANIAUX DES FINANCES PUBLIQUES)

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



La surface de terrain à évaluer, Avenue de la gare à Château-Arnoux-Saint-Auban (source : Google maps août 2013).

Désignation des biens :	Petit terrain à céder le long d'une voie ferrée.
Adresse :	Avenue de la Gare, 04160 CHÂTEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN.
Valeur :	2 376,00 € , assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (voir en fin d'avis).

1 - SERVICE CONSULTANT :

La Commune de Château-Arnoux-Saint-Auban

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

Références du consultant : RV/GJ/MTR/BMF N°565/2022 - Cession à Mr Christophe Vitré.

2 – DATES :

Consultation :	Déposée sur « Démarches simplifiées » le 2 mai 2022.
Enregistrement de la demande :	3 mai 2022.
Visite sur place :	Non nécessaire.
Caractère complet du dossier :	2 mai 2022.
Délai supplémentaire :	Non nécessaire.
Limite de restitution de l'avis :	2 juin 2022 (application de l'article L 1311-12 du C.G.C.T.).

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

3.1. Nature de l'opération

Cession.

3.2. Nature de la saisine

Au regard de la Charte de consultation des Domaines en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017, la présente demande est considérée comme réglementaire, car :

- elle émane d'une commune de plus de 2.000 habitants.
- elle est relative à une cession.

3.3. Projet et prix envisagé

À l'horizon du 1^{er} juin 2023, cession d'une petite surface de terrain à un riverain (Monsieur Vitré) pour régularisation de la propriété de son jardin d'agrément.

Le tarif envisagé serait de 16,38€/m².

4 - DESCRIPTION DES BIENS

4.1 Situation générale :

La Commune de Château-Arnoux-Saint-Auban se trouve dans le centre du département des Alpes de Haute-Provence, et dans la moyenne vallée de la Durance.

Elle fait partie de l'intercommunalité Provence Alpes Agglomération, dont le siège est à Digne-Les-Bains.

Sa population (actuellement environ 5.080 habitants) subit depuis les années 1960 une longue érosion due au déclin des activités pétrochimiques qui ont porté la ville depuis la première guerre mondiale.

4.2 Situation particulière (environnement, accessibilité, réseaux) :

Le bien à évaluer se trouve dans le Nord de la commune.

Il est intercalé entre l'avenue de la gare côté Ouest et la voie ferrée de Pertuis à Veynes côté Est.

Il n'est pas desservi par les réseaux, mais doit être rattaché à une unité foncière qui est desservie.

4.3 Références cadastrales :

Le bien à évaluer n'est qu'une emprise partielle de **132m²**, provisoirement immatriculée AI 298, à détacher de la référence actuelle AI 258 d'une contenance totale de 12.032m².

4.4 descriptif :

La surface à évaluer correspond à une fraction du jardin (espace de pelouse arboré et clôturé) d'une habitation cadastrée AI 246-247-257, qui est une ancienne maison de garde-barrière rénovée et étendue.

4.5 surfaces du bâti :

Sans objet.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1 propriété des biens :

La parcelle AI 258 appartient à la Commune de Château-Arnoux-Saint-Auban.

Son origine de propriété remonte à un acte d'acquisition du 2 décembre 2021 auprès de la branche immobilière de la SNCF.

5.2 conditions d'occupation actuelle :

La parcelle AI 298 (ou AI 258p) est estimée libre 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, dont la dernière procédure a été approuvée le 12 juillet 2018 (source : site internet Géoportail de l'urbanisme).

La petite surface à évaluer y est classée en zone urbanisée UC.

Cette surface a été ou est encore impactée par un emplacement réservé n°11 pour réalisation d'équipements publics (réservoirs d'eau pluviale).

Cette surface est également impactée par la servitude d'utilité publique T1 qui impose des règles de recul des constructions aux riverains des voies ferrées.

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.

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Différentes méthodes sont disponibles pour estimer les terrains.

La plus simple et la plus courante est celle de la comparaison directe ; elle 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.

Au cas particulier, cette méthode peut être utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à étudier.

8 - ÉTUDE DE MARCHÉ ; MÉTHODE COMPARATIVE

8.1 Étude de marché :

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

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

Critères de recherches utilisés :

Périmètre géographique : 6 av des sources, 04160 Château-Arnoux-Saint-Auban

Aire du polygone : 463778 m²

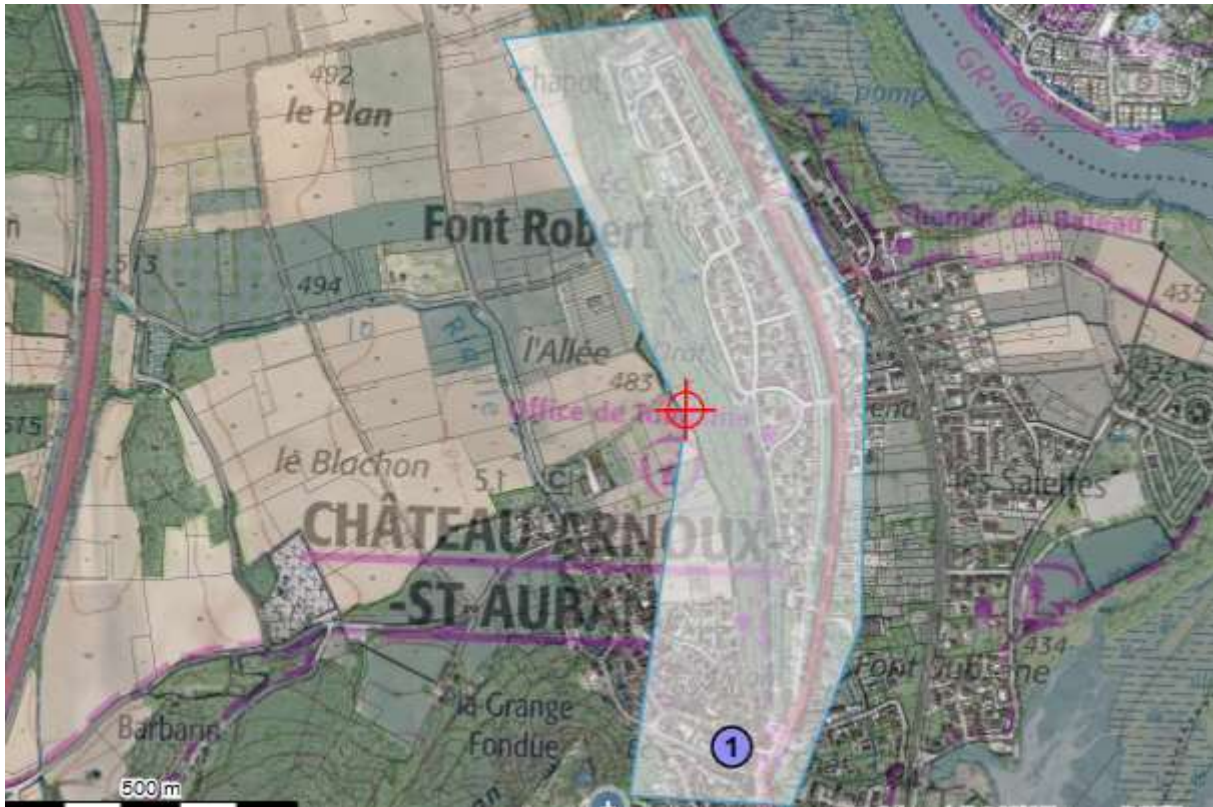
Période de recherche : De 06/2018 à 05/2021

Caractéristiques du bien : Non bâti

Surface : De 5 à 50 m²

Prix de vente au m² : De 0 à 50

Localisation géographique des recherches et du seul terme de comparaison détecté :



Détail du seul terme de comparaison détecté :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien (Nature2)
0404P01 2020P01787	49//AK/1000//	CHATEAU-ARNOUX-SANT-AUBAN	LE VILLAGE	07/02/2020	16	500,00 €	31,25 €	Lande

Base de données BNDP (recherche possible parmi tous les actes notariés publiés depuis 2004) :

Précisément sur les biens à évaluer :

- à partir de la référence cadastrale AI 258, l'on ne peut retrouver pour l'instant que deux P.V. de subdivision parcellaire des 10 décembre 2013 et 16 juin 2021, mais aucun acte de vente => la publication de la cession du 2 décembre 2021 sus-évoquée de la SNCF à la Commune n'est pas encore réalisée par le service de publicité foncière.

Sur d'autres terrains de petite surface vendus antérieurement dans le centre de la Commune :

- le 8 avril 2016, le petit terrain immatriculé AK 967 pour 9m², situé Chemin de l'Oratoire Saint-Marc, a été acquis à l'amiable de Monsieur Butin par la Commune de Château-Arnoix-Saint-Auban, peut-être pour incorporation au domaine public de la voirie, au prix de 162,00€, soit un prix unitaire de **18,00€/m²**.
- Le 8 avril 2016 également, le petit terrain immatriculé AK 815 de 29m², également situé Chemin de l'Oratoire Saint-Marc, a été acquis à l'amiable de Monsieur Michel par la Commune de Château-Arnoix-Saint-Auban, peut-être pour incorporation au domaine public de la voirie, au prix de 522,00€, soit un prix unitaire de **18,00€/m²**.

8.1.2. autres sources :

8.1.2.1. Estimations antérieures sur les biens à évaluer :

Le 7 août 2020, sur la demande de Yxime (prestataire de services pour le compte de l'ancien propriétaire SNCF), cette partie de la parcelle AI 258 a été évaluée sur une base unitaire de 18,00€/m².

8.1.2.2 Estimations antérieures sur des biens similaires :

Néant pour ce secteur précis.

8.2 Analyse et arbitrage du service :

8.2.1 Éléments d'arbitrage :

Il ne s'agit que d'une petite surface de terrain, qui est non construite pour l'instant et qui est appelée à le rester.

8.2.2. Arbitrage final :

Compte tenu des éléments qui précèdent, il est proposé une valeur unitaire de **18,00€/m²**, proche de celle constatée pour les parcelles AK 967 et AK 815 acquises par la Commune en 2016.

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 **2.376,00€** ; elle est calculée comme suit :

Nature des biens	Surface en m ²	Valeur unitaire :	Valeur totale :
Petit terrain UC non constructible	132	18,00 €	2 376,00 €

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % amenant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 2.138,40€.

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé.

Ils ont aussi la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas (moins de 2.138,40€).

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

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.

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.