



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. Domaines OSE : 2022-04049-55128

Réf. Démarches Simplifiées : 9.350.173

Avignon, le 28 juillet 2022

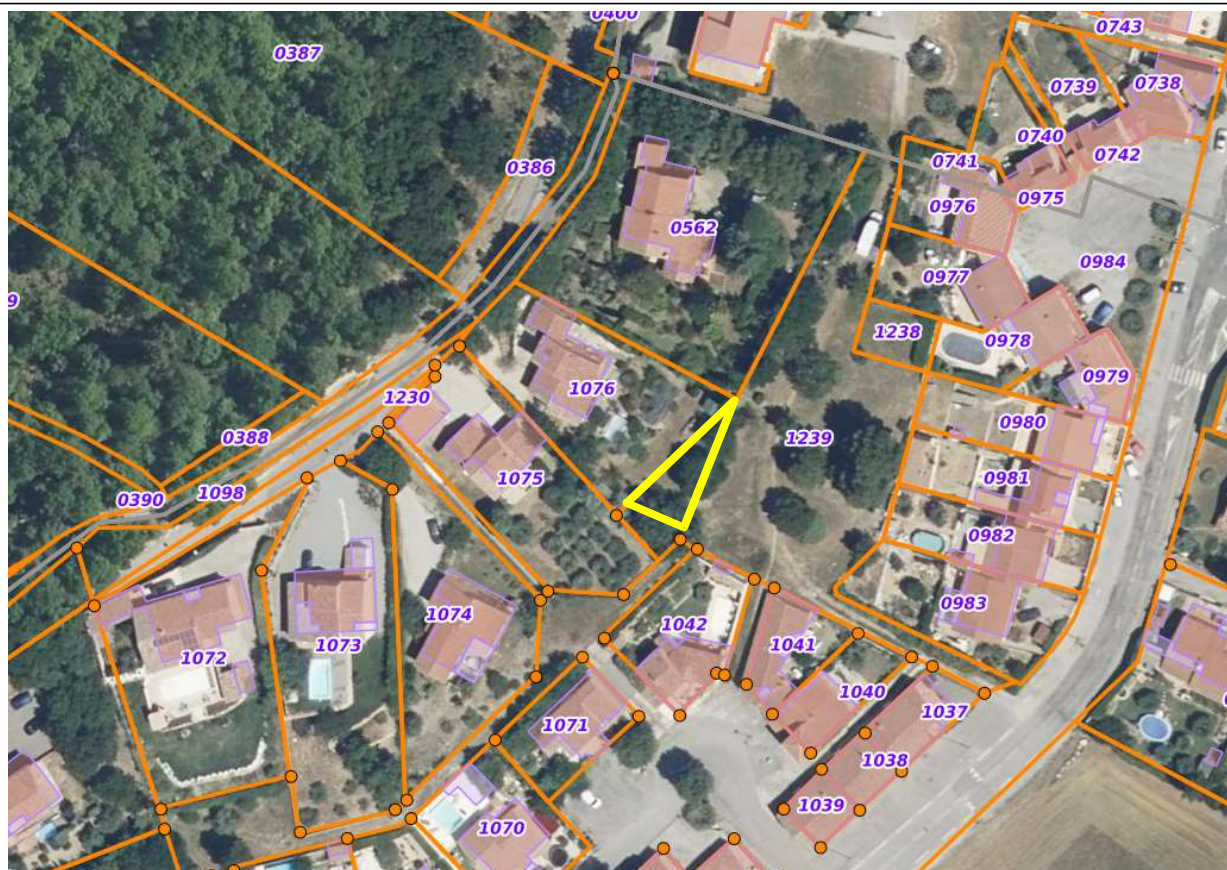
Le Directeur départemental des
Finances publiques de Vaucluse

à

Monsieur le Maire de Château-Arnox-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



Le petit terrain à estimer dans le quartier des Lauzières à Château-Arnox-Saint-Auban, récemment vu du ciel

Désignation des biens :	Petit délaissé d'espaces verts en zone constructible.
Adresse :	Quartier des Lauzières, 04160 CHÂTEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN.
Valeur :	8 800,00 € , assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (voir en fin d'avis).

1 - SERVICE CONSULTANT :

La Commune de Château-Aroux-Saint-Auban.

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

Références internes du consultant : RV / GJ / MTR / BMF n°845/2022

2 - DATES :

Réception de la demande :	12 juillet 2022.
Enregistrement de la demande :	13 juillet 2022.
Visite sur place :	Non nécessaire.
Caractère complet du dossier :	12 juillet 2022.
Délai supplémentaire :	Non nécessaire.
<i>Limite de restitution de l'avis :</i>	<i>12 août 2022 (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. Nature de l'opération :

Cession	X
Acquisition amiable	
Acquisition par exercice du droit de préemption	
Acquisition par voie d'expropriation	
Prise à bail	
Autre opération :	

3.2. Statut de la saisine

X	Réglementaire.
	Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016
	Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'ici la fin de l'année 2022 d'une fraction d'un terrain communal à un riverain.

Les négociations sur le prix n'ont pas commencé.

4 - DESCRIPTION DES BIENS

4.1 Situation générale :

La Commune de Château-Aroux-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 quartier des Lauzières, 800m au Sud du centre historique de Château-Aroux.

Il n'est directement longé par aucune voie publique. Il est proche de la plupart des réseaux.

4.3 Références cadastrales :

Le bien à évaluer ne représente qu'une fraction d'environ **110m²** à détacher de la parcelle cadastrée AL 1239 pour une contenance de 2.121m².

Il se situe au droit de la propriété AL 1076.

4.4 descriptif :

Il s'agit d'un petit terrain triangulaire, de planimétrie médiocre, correspondant à une fraction d'un délaissé d'espace vert communal (pré garni de plusieurs arbres feuillus), intercalé entre des groupes d'habitations individuelles.

4.5 surfaces du bâti :

Sans objet.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1 propriété des biens :

La parcelle AL 1239 fait partie du patrimoine privé de la Commune de Château-Arnoux-Saint-Auban. Son origine de propriété n'est pas indiquée de façon fiable dans le fichier de propriété cadastrale.

5.2 conditions d'occupation actuelle :

La fraction de parcelle est présumée libre de tout occupant et estimée comme telle.

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

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).

Le bien à évaluer y est classé en zone UC.

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Différentes méthodes sont disponibles pour estimer les terrain nus.

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 internes au réseau des Finances publiques :

Outil principal :

Critères retenus :

Caractéristiques du bien
Sélectionner le type de bien à estimer

Type de bien *

Surface (en m²)

Entre et

Période de recherche : depuis janvier 2014.

Localisation géographique des recherches :



Résultat : aucune vente de terrain à bâtir détectée pour la catégorie de surface, la période et le périmètre considérés.

N.B. : des ventes de terrains à bâtir entre 85,00€/m² et 125,00€/m² sont détectées sur la même période sur les 3 communes voisines de Montfort, Volonne et l'Escale ; mais il ne s'agit pas tout à fait du même marché.

Outil secondaire :

Précisément sur le(s) bien(s) à évaluer : néant.

Sur des biens similaires : le 27 décembre 2013, la Commune de Château-Arnoux-Saint-Auban, après avis de l'ancien service d'évaluation domaniale des Alpes de Haute-Provence, a cédé aux consorts Schittulli la petite parcelle référencée AL 1238 pour une contenance de 136m², détachée du même espace vert communal, au prix de 10.880,00€, soit 80,00€/m² (voir schéma ci-dessous) :



Estimations domaniales antérieures :

Précisément sur le terrain AL 1239p : aucune demande antérieure portant précisément n'a été détectée.

Sur d'autres terrains constructibles estimés à Château-Arnoux-Saint-Auban depuis 2020 : selon les localisations exactes et les zonages UC ou UD, les terrains ont souvent été estimés entre 60,00€/m² et 120,00€/m².

8.1.2 : sources externes au réseau des Finances publiques :

Néant.

8.2 ANALYSE ET ARBITRAGE DU SERVICE :

8.2.1 Éléments d'arbitrage :

L'acquisition de la parcelle AL 1239p par les propriétaires AL 1076 leur permettra d'agrandir leur terrain d'agrément, comme en 2013 avec la parcelle AL 1238 pour les propriétaires AL 978.

8.2.2. Arbitrage final :

Compte tenu des éléments qui précèdent, il est proposé une valeur unitaire de **80,00€/m²**, conforme au point de repère de 2013 dans ce secteur.

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 **8 800,00 €**.

Elle est calculée comme suit :

Nature des biens	Surface en m ²	Valeur unitaire :	Valeur totale :
Terrain constructible prélevé sur un espace vert communal	110	80,00 €	8 800,00 €

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Cette marge d'appréciation porte la valeur minimale de vente sans justification particulière à 7.920,00€.

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 bas 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.

10 – DURÉE DE VALIDITÉ :

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

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



Marc CHABERT