



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 : 2021-04049-61523
Réf. Démarches Simplifiées : 5.208.044

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



Le terrain à évaluer à Château-Arnoux-Saint-Auban

Désignation des biens :	Terrain à bâtir.
Adresse :	Avenue Calandal, Quartier de Font Robert.
Commune :	CHÂTEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN.
Département :	ALPES DE HAUTE-PROVENCE.
Valeur :	106.250,00 €.

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 de 4 à 5 logements collectifs, 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 à la pointe Nord de l'agglomération, dans le quartier de Font Robert.

Ils sont déjà correctement desservis par les voies publiques, notamment l'avenue Calendal qui est en fait à cet endroit la partie urbaine de la route de Manosque à Sisteron (RN 85).

Les biens sont proches de tous les réseaux.

4.3 Références cadastrales :

La demande ne porte que une surface de 1.250m², à extraire d'un plus grand corps actuellement référencé AI 178 au cadastre de Château-Arnoux-Saint-Auban pour une contenance totale de 2.755m².

4.4 descriptif :

La demande est relative à un terrain nu, à ce jour encore en nature de simple pré, de forme très régulière et de planimétrie très correcte, intercalé entre l'avenue Calendal, une maison individuelle et des bâtiments de logements collectifs anciens, de type R+3.

La Commune signale que le terrain est parcouru en tréfonds par certains réseaux (eau potable et eaux usées), ce qui peut entraîner soit la nécessité de les dévier, soit une réduction à 800m² de la surface à construire.

4.5 surfaces du bâti :

Sans objet.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1 propriété des biens :

La parcelle appartient pleinement à la Commune de Château-Arnoux-Saint-Auban. La date et les conditions de l'origine de propriété sont anciennes, et n'ont pas été retrouvées au fichier de propriété cadastrale.

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. Le terrain à évaluer y est classé 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, le terrain à évaluer peut 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 dégagant 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 : 04160 Château-Arnoux-Saint-Auban - 3000 m autour
Période de recherche : De 07/2019 à 07/2021
Caractéristiques du bien : Non bâti
Surface : De 700 à 2000 m²

Résultat synthétique des recherches :

Année	Période	Prix du m ² (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2019	juillet-décembre	94,02	96,47	76,97	105,00
2020	janvier-décembre	80,32	81,08	49,54	109,58
2021	janvier-juillet	79,36	79,36	46,73	112,00
	Synthèse	86,37	96,47	46,73	112,00

Localisation géographique des recherches et des 11 termes de comparaison détectés :



Détail des 11 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 2021P00552	49//AR/779//	CHATEAU-ARNOUX- SAINT-AUBAN	SAINT AUBAN SUD	23/12/2020	1700	105 000,00 €	61,76 €	Terrain à bâtir
2	0404P01 2020P04643	49//AH/1184//	CHATEAU-ARNOUX- SAINT-AUBAN	LES SALETTES	11/06/2020	1615	80 000,00 €	49,54 €	Terre
2	0404P01 2021P03355	49//AH/1185//	CHATEAU-ARNOUX- SAINT-AUBAN	LES SALETTES	06/04/2021	1498	70 000,00 €	46,73 €	Terre
3	0404P01 2019P10763	79//AD/1228//	L ESCALE	LES GIRAUDS	29/11/2019	727	63 000,00 €	86,66 €	Terrain à bâtir
4	0404P01 2019P10691	244//B/1033//	VOLONNE	COTE ROUSSE	13/12/2019	786	60 500,00 €	76,97 €	Verger d'oliviers
5	0404P01 2020P00544	244//AI/976//	VOLONNE	LA CROIX	10/01/2020	996	100 000,00 €	100,40 €	Terre
6	0404P01 2019P08381	244//AE/704//	VOLONNE	SAINTE CATHERINE	25/09/2019	725	76 125,00 €	105,00 €	Terrain à bâtir
6	0404P01 2019P09356	244//AE/703//	VOLONNE	SAINTE CATHERINE	29/10/2019	821	79 205,00 €	96,47 €	Verger
6	0404P01 2019P10707	244//AE/701//	VOLONNE	SAINTE CATHERINE	13/12/2019	759	79 695,00 €	105,00 €	Terrain à bâtir
6	0404P01 2020P07992	244//AE/702//	VOLONNE	SAINTE CATHERINE	23/10/2020	835	91 500,00 €	109,58 €	Terrain à bâtir
6	0404P01 2021P02559	244//AE/705//	VOLONNE	SAINTE CATHERINE	27/02/2021	765	85 680,00 €	112,00 €	Terrain à bâtir

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

Précisément sur les biens à évaluer : néant.

8.1.2. autres sources :

Estimations antérieures :

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

Sur des biens similaires : entre le 20 et le 23 avril 2021, différents terrains à bâtir communaux 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 :

- travaux de déplacements de réseaux à prévoir.
- peu de commerces alimentaires dans cette partie excentrée du Nord de la commune.

Facteurs valorisants :

- terrain de bonne planimétrie, de bonne accessibilité, de forme régulière.
- possibilité de construire un bâtiment de petits logements collectifs, ce qui constitue pour le promoteur une perspective de recettes supérieures à celles d'un logement individuel.
- proximité d'une école, intéressante pour les futures familles occupantes des logements.

9 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE :

Compte tenu des éléments équilibrés qui précèdent, il paraît difficile de proposer une valeur unitaire inférieure à 85,00€/m², prélevée à hauteur de la moyenne dégagée ci-dessus.

Nature des biens	Surface en m ²	Valeur unitaire :	Valeur totale :
Terrain à bâtir en zone UC	1 250	85,00 €	106 250,00 €

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.

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.