

Direction Générale des Finances Publiques

Le 9 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. : ddvip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de Vaucluse

à

POUR NOUS JOINDRE

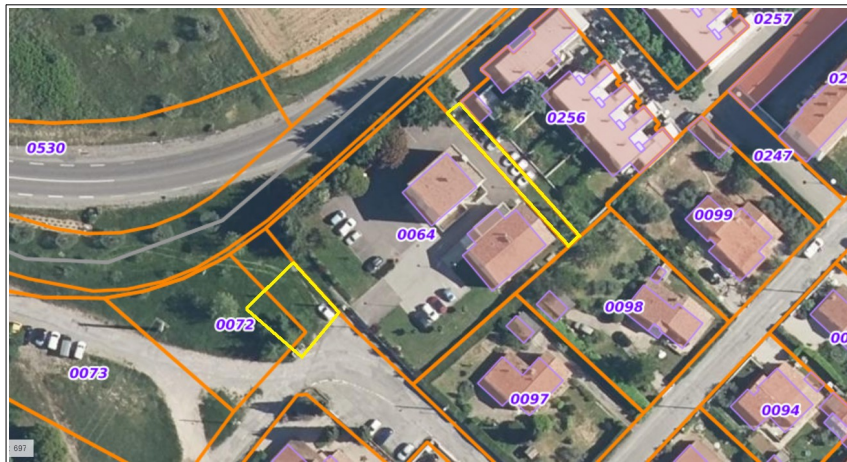
Affaire suivie par : Alexia GRUSON-DAVID
Courriel : alexia.gruson-david@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04.90.80.41.46 / 06.84.10.13.25

Commune de Château-Arnoux-Saint-Auban

Références :
Réf. DS: 11140464
Réf. OSE : 2023-04049-04280

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

Adresse du bien :

Lieudit « La Casse » à Château-Arnoux-Saint-Auban

Valeur :

13.700 €, 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 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 type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<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 à l'Association tutélaire des Alpes-de-Haute-Provence :

- d'une part, un terrain communal à détacher de la parcelle AS n° 257p, en partie goudronné à usage de stationnement et en partie en nature d'espace vert, qu'elle utilise pour ses besoins, cette dernière étant propriétaire d'un ensemble immobilier bâti situé sur la parcelle voisine cadastrée section AS n° 64.

Les aménagements réalisés sur ce terrain ont été pris en charge par ladite association et cet espace clos n'est désormais utilisable que par cet organisme.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

- d'autre part, un terrain communal en nature d'espace vert en partie à détacher de la parcelle AS n° 72p et en partie à extraire du domaine public afin de permettre à l'association d'y faire des places de stationnement en remplacement de celles qui seront détruites par l'extension d'un des bâtiments situés sur la parcelle AS n° 64.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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 terrains sont situés au Sud-Ouest de la commune de Château-Arnoux-Saint-Auban dans un secteur urbanisé dominé par de l'habitat pavillonnaire.

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° 257p	La Casse	1a 67ca	Terrain
Château-Arnoux-Saint-Auban	AS n° 72p	La Casse	45ca	Terrain
Château-Arnoux-Saint-Auban	DP	La Casse	1a 07ca	Terrain
Total			3a 19ca	

4.4. Descriptif

⇒ Il s'agit en 1^{er} lieu d'une emprise de 1a 67ca à détacher de la parcelle AS n° 257p dont la forme correspond à un rectangle étroit.

Ce terrain est en partie goudronné pour un usage de stationnement et en partie en nature d'espace vert.



Il confronte :

- au Nord et à l'Est, les jardins de maisons individuelles,
 - au Sud, les locaux de l'Association tutélaire des Alpes-de-Haute-Provence,
 - à l'Ouest, la voirie d'un lotissement.
- Ce terrain est clos. Il n'est désormais accessible que par la parcelle AS n° 64.

⇒ Il s'agit en second lieu d'une emprise de 1a 52ca à détacher de la parcelle AS n° 72p et à extraire du domaine public dont la forme est régulière et proche d'un carré.

Ce terrain est en nature d'espace vert.



Il confronte :

- au Nord, l'ensemble immobilier bâti de l'Association tutélaire,
- à l'Est, la voirie publique,
- au Sud et à l'Ouest, un terrain en nature d'espace vert.

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 : Ancienne

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

Règles actuelles

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

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.

Emprise au sol limitée à 60 % de l'unité foncière.

Marge de recul de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes.

- Le terrain à détacher de la parcelle AS n° 257p n'est en soi pas constructible compte tenu de sa forme. Il va néanmoins accroître la surface constructible de l'unité foncière à laquelle il va être rattaché.

- Le terrain à détacher de la parcelle AS n° 72p et à extraire du domaine public dispose d'une forme régulière. Sa superficie limite cependant fortement son potentiel de constructibilité. Il va par ailleurs également accroître la surface constructible de l'unité foncière à laquelle il va être rattaché.

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

Il est proposé de déterminer la valeur vénale des terrains à évaluer par rapport à celle d'un terrain à bâtir en appliquant des abattements pour tenir compte des facteurs de moins-value présentés par ces terrains.

L'étude de marché va donc porter sur des TAB. La superficie retenue sera comprise entre 200 et 600 m², dans la mesure où en dessous de 200 m² les terrains ne sont généralement pas constructibles.

a) Critères : TAB, superficie entre 200 et 600 m², périmètre de recherche de 5km autour, période de recherche du 12/2019 au 12/2022.

	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Observations
1	79//AC/1193//	L ESCALE	HAMEAU DE L HOTE	17/03/2021	260	26 000	100,00	TAB viabilisé. Zone Ub.
2	79//AC/1190//	L ESCALE	HAMEAU DE L HOTE	17/03/2021	442	48 620	110,00	TAB viabilisé. Zone Ub.
3	79//AC/1189//1186//	L ESCALE	HAMEAU DE L HOTE	26/03/2021	322	35 420	110,00	TAB viabilisé. Zone Ub.
4	79//AC/1192//	L ESCALE	HAMEAU DE L HOTE	15/09/2021	576	63 960	111,04	TAB viabilisé. Zone Ub.
5	108//AC/756//	MALIJAI	LE PESQUIER	09/03/2021	457	49 566	108,46	TAB viabilisé

6	108//AC/757//	MALIJAI	LE PESQUIER	27/08/2021	453	52 443	115,77	TAB viabilisé
7	108//AC/755//	MALIJAI	LE PESQUIER	23/11/2021	457	53 326	116,69	TAB viabilisé
8	244//AE/720//	VOLONNE	SAINTE CATHERINE	11/08/2020	600	70 000	116,67	TAB. Zone UD1.
9	244//AE/148//	VOLONNE	SAINTE CATHERINE	17/02/2021	470	70 000	148,94	TAB. Zone UD1.
							médiane	111,04
							moyenne	116,26

b) Autre vente

Acte de vente du 28 janvier 2020 de la parcelle AR n° 812 issue du domaine public située avenue de Provence à Château-Arnoux-Saint-Auban d'une superficie 132 m² au prix de 9.000 €, soit 68,18 €/m². Zone UDa. Une piscine a depuis été réalisée sur une partie de ce terrain.

c) Précédents dossiers d'évaluation.

- dossier n° 2021-04049-77347 ayant donné lieu à l'émission d'un avis le 8 novembre 2021 concernant l'estimation d'un terrain goudronné et clôturé, aménagé en parking d'une superficie de 430 m², à détacher de la parcelle AL n° 539p.

Ce terrain a été évalué par application d'un abattement de 80 % sur la valeur vénale d'un TAB fixée à 110 €/m², soit un résultat final de 22 €/m².

- dossier n° 2022-04049-43902 ayant donné lieu à l'émission d'un avis le 9 juin 2022 concernant l'estimation des parcelles AS n°s 72p, 73p, 74, 191p, 197p et 272p en nature de terrain à bâtir d'une superficie totale de 7.116 m².

En raison de la superficie du terrain, la valeur vénale a été fixée à 47 €/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

-

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

- Terrain à détacher de la parcelle AS n° 257p

Au vu de l'étude de marché réalisée qui donne une moyenne de TAB de 116,26 €/m² et de la précédente valeur vénale retenue dans le cadre du dossier n° 2021-04049-77347 de 110 €/m², il est proposé par souci de cohérence et dans la mesure où les deux valeurs sont proches, de retenir le montant de 110 €/m².

Pour l'abattement pour inconstructibilité, il est proposé de retenir un taux de 80 % prenant en compte l'intérêt du terrain pour l'unité foncière.

$$\text{D'où : } 110 \text{ €/m}^2 \times 0,20 = 22 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Soit : } 167 \text{ m}^2 \times 22 \text{ €/m}^2 = 3.674 \text{ €}$$

- Terrain à détacher de la parcelle AS n° 72p et à extraire du domaine public

Compte tenu de la superficie de ce terrain, il est préférable de déterminer sa valeur vénale par rapport à des terrains à bâtir de petite superficie.

L'étude de marché réalisée au §a) sera donc privilégiée par rapport à celle figurant dans l'avis du 9 juin 2022.

Le terrain à évaluer dispose d'un faible potentiel de constructibilité compte tenu de sa petite superficie. Sa valeur vénale doit être inférieure à la moyenne résultant de l'étude de marché réalisée au §a).

À cet effet, il est proposé d'appliquer un abattement de 40 % pour tenir compte de ce facteur de moins-value.

D'où : $110 \text{ €/m}^2 \times 0,60 = 66 \text{ €/m}^2$

Ce montant est cohérent avec le prix de vente de la parcelle AR n° 812 qui présente des similitudes avec le terrain à évaluer.

Soit : $152 \text{ m}^2 \times 66 \text{ €/m}^2 = 10.032 \text{ €}$

Valeur vénale totale : $3.674 \text{ €} + 10.032 \text{ €} = 13.706 \text{ €}$ arrondi à 13.700 €

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 **13.700 €**.

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 12.330 €.

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