

Direction Générale des Finances Publiques

Le 23 janvier 2024

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. : ddfig84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de Vaucluse

à

POUR NOUS JOINDRE

Grand Delta Habitat

Affaire suivie par : Alexia GRUSON-DAVID
Courriel : alexia.gruson-david@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.34.66.19.17

Références :
Réf. DS: 1572915
Réf. OSE : 2024-84007-02436

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



Nature du bien :

Terrain à aménager

Adresse du bien :

Chemin Moulin Notre-Dame et avenue de la Cabrière à Avignon

Valeur :

77.910 € (sur la base de 15 €/m²), assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. Grégoire DUBAND, Chef de projet NPNRU

2 - DATES

de consultation :	12/01/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	12/01/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" 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 un terrain à aménager issu de la démolition de la partie Nord de la résidence Ventoureso, à la mairie d'Avignon dans le cadre du projet de renouvellement urbain (NPNRU) des quartiers Sud, Saint Chamand et Nord-Est d'Avignon.

La convention pluriannuelle concernant ce projet de NPNRU précise en page 17 que sur les trois quartiers concernés, les parcelles à aménager par la ville d'Avignon à court, moyen ou long terme, seront cédées à 15 €/m² quelle que soit la destination du projet futur (espace public, équipement public, constructions).

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien immobilier se trouve sur la commune d'Avignon.

Cette ville du Sud, située au confluent du Rhône et de la Durance fait partie des villes moyennes. Elle comptait 91.921 habitants en 2020.

L'aire urbaine d'Avignon est la seizième plus peuplée de France avec 530 267 habitants.

C'est l'une des rares villes françaises à avoir conservé ses remparts et son centre historique. Elle a été classée patrimoine mondial de l'UNESCO.

La renommée de son festival des arts du spectacle, véritable vitrine artistique et culturelle de la ville, dépasse largement les frontières françaises.

Avignon comporte un cœur étudiant important, notamment grâce à son quartier étudiant (Agroparc) ainsi que de son université.

La ville est desservie par l'autoroute A7 et par le TGV.

Avignon dispose également d'un réseau de tramway, comportant une ligne mise en service le 19 octobre 2019.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le terrain se situe au Sud de la Rocade Charles de Gaulle dans un quartier dominé par de l'habitat collectif social. Il est accessible par la rue de la Ballade Rouge et par la rue Alphonse Gent.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Avignon	HN n° 691	Avenue de la Cabrière	9a 24ca	Terrain
Avignon	HN n° 357	Chemin Moulin Notre Dame	42a 70ca	Terrain
TOTAL			51a 94ca	

4.4. Descriptif

Il s'agit de deux parcelles mitoyennes qui supportent actuellement un ensemble immobilier constitué de logements collectifs dont la démolition est prévue.

Le remembrement et l'aménagement de ce foncier libéré, par la ville d'Avignon ou son aménageur, s'effectuera dans le cadre du projet de NPNRU.

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Grand Delta Habitat

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles

PLU de la commune d'Avignon approuvé le 25 février 2023.

Zone UG : elle correspond au secteur des «Grands ensembles», quartiers résidentiels très denses, minéraux et devant généralement faire l'objet d'un renouvellement urbain.

Coefficient d'emprise au sol : 70 % au sein des bandes de densité et 50 % en dehors des bandes de densité.

Au cas présent, le coefficient d'emprise au sol applicable est de 50 %.

OAP Joly-Jean Rodeo Sud : sur les secteurs de renouvellement urbain, les hauteurs seront comprises entre 6 et 18 mètres avec un principe de transition des hauteurs bâties par rapport aux tissus existants.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La méthode d'évaluation utilisée 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

Les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) concernés par le NPNRU sont mitoyens des ZAC Joly Jean et Bel Air. L'aménagement des QPV doit conduire à gommer toute distinction avec lesdites ZAC.

Par ailleurs, certains logements détruits dans les QPV vont être recréés en ZAC Bel Air.

Dans ces conditions, il est proposé de réaliser une étude de marché sur les prix de vente des terrains à aménager au sein des ZAC Joly Jean et Bel Air.

- ZAC Joly Jean

	Date de l'acte	Références cadastrales	Lieudit	Superficie en m ²	Prix (hors emploi et indemnités accessoires)	Prix unitaire (hors emploi et indemnités accessoires)	Zonage
1	23/07/15	EY n° 399	Petits Cyprès	4 333	43 330	10,00	IAUCb (1AUj)

2	23/12/14	HI nos 26, 27, 30, 198	Clos de la Murette	14 349	243 933	17,00	IIAUc (1AUj)
3	27/01/12	HI nos 160, 161, 162	Clos de la Murette	7 657	130 169	17,00	IIAUc (1AUj)
4	14/05/20	EY nos 390, 452	Petits Cyprès	3 531	60 027	17,00	IAUCb (1AUj)
5	15/10/19	HK nos 9, 10	La Coupe D'Or	4 055	70 963	17,50	IIAUc (2AUj)
6	18/11/15	EY n° 396	Petits Cyprès	4 008	40 000	9,98	IAUCb (1AUj)
7	23/12/19	EY nos 8, 443, 445, 447, 449, 90	Petits Cyprès	36 347	617 899	17,00	IAUCb (1AUj)
8	12/12/19	HM nos 536, 538	Che Moulin Notre Dame	12 134	213 558	17,60	IAUCb (1AUj)
						médiane	17,00
						moyenne	16,43

- ZAC Bel Air

	Date de l'acte	Références cadastrales	Lieudit	Superficie en m²	Prix (hors emploi et indemnités accessoires)	Prix unitaire (hors emploi et indemnités accessoires)	Zonage
1	21/02/14	ET 65/66/67/68/ 39/70/71/77/ 78	Clos de la Cristole	25906	423 308 €	16,34	IAUb
2	27/08/14	CH/ 184/186/175, ET/48/49/50/ 51/58/72/73/ 74/358/359/3 63/365	Clos de la Cristole	77519	1 317 823 €	17,00	IAUb
3	17/12/20	ET 531/15/16/17/ 18/19/20/533	Clos de la Cristole	54072	919 224 €	17,00	IAUb
						médiane	17,00
						moyenne	16,89

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

Le terrain à évaluer est un terrain à aménager dans le cadre du NPNRU qui concerne les quartiers sud, Saint-Chamand et Nord-Est d'Avignon.

Le projet de NPNRU a notamment pour objectifs de réduire les inégalités territoriales en recomposant la trame urbaine, en renouvelant le parc de logements et en offrant un cadre de vie transformé et apaisé.

La valeur du foncier figurant dans la convention pluriannuelle de 15 €/m² est relativement proche des prix de vente des terrains à aménager dans les ZAC Joly Jean et Bel Air dont la médiane s'établit à 17 €/m². Elle concerne par ailleurs des échanges fonciers à réaliser entre la ville d'Avignon et les bailleurs sociaux.

Au vu de ces éléments et de l'ampleur des objectifs poursuivis, il est proposé de valider la valeur vénale de 15 €/m².

D'où : 5.194 m² x 15 €/m² = 77.910 €

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 **77.910 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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

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 ou acquérir à un prix plus 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 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.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,



Alexia GRUSON-DAVID

Inspectrice des Finances publiques