

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

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. : ddfip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 2 mars 2023

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

Grand Delta Habitat

Références :
Réf. DS: 11422416
Réf. OSE : 2023-84007-10506

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 usage de chemin

Adresse du bien :

Allée Jean-Antoine Houdon à Avignon

Valeur :

3.700 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Alix BADINA, Juriste Foncier

2 - DATES

de consultation :	07/02/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	07/02/2023

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 trois parcelles de terrain à usage de chemin public à la commune d'Avignon.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les terrains se situent sur la commune d'Avignon.

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

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

Ces terrains se trouvent à l'Est de la commune d'Avignon dans un quartier dominé par de l'habitat pavillonnaire et collectif à proximité du parc Chico Mendès.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
AVIGNON	DV n° 780	Allée Jean-Antoine Houdon	46ca	Chemin
AVIGNON	DV n° 782	Allée Jean-Antoine Houdon	49ca	Chemin
AVIGNON	DV n° 784	Allée Jean-Antoine Houdon	53ca	Chemin
TOTAL			1a 48ca	

4.4. Descriptif

Ces trois parcelles sont mitoyennes. Elles forment une bande de terrain à usage de chemin public.

Elles confrontent :

- au Sud, à l'Ouest et à l'Est, le parc Chico Mendès et un chemin public,
- au Nord, les jardins attenants à des maisons individuelles.

4.5. Surfaces du bâti

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 25/09/2021

Zone UDa :

« La zone "UD" est une zone périphérique de plus faible densité.

Elle comprend le secteur UDa correspondant au quartier du Pont des Deux Eaux, de Réal Panier et de l'Amandier ».

Compte tenu de leur forme et de leur destination, les parcelles DV n°s 780, 782 et 784 ne sont pas constructibles.

7 - METHODE(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 - METHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

a) Critères : terrain à bâtir, superficie comprise entre 100 et 800 m², périmètre de recherche de 1km autour, période de recherche du 02/2020 au 02/2023.

	Réf. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface (en m ²)	Prix total	Prix/m ²	Observations
1	7//EM/425//	AVIGNON	120 CHE DES AMANTS D AVIGNON MFT.	31/05/2022	500	124 427	248,85	TAB lotissement. Zone IAUb
2	7//EM/426//	AVIGNON	120 CHE DES AMANTS D AVIGNON MFT.	31/05/2022	653	137 890	211,16	TAB lotissement. Zone IAUb
3	7//DZ/626//	AVIGNON	CLOS DU GRAND RIBAN	17/02/2021	376	105 857	281,54	TAB lotissement. Zone IAUb
4	7//DZ/623//	AVIGNON	CLOS DU GRAND RIBAN	18/02/2021	445	106 728	239,84	TAB lotissement. Zone IAUb
5	7//DZ/625//	AVIGNON	CLOS DU GRAND RIBAN	18/03/2021	559	123 857	221,57	TAB lotissement. Zone IAUb
6	7//DZ/628//	AVIGNON	CLOS DU GRAND RIBAN	18/03/2021	368	100 736	273,74	TAB lotissement. Zone IAUb
7	7//DZ/630//	AVIGNON	CLOS DU GRAND RIBAN	23/03/2021	288	84 886	294,74	TAB lotissement. Zone IAUb
8	7//DZ/629//	AVIGNON	CLOS DU GRAND RIBAN	23/03/2021	271	79 602	293,73	TAB lotissement. Zone IAUb

9	7//DZ/627//	AVIGNON	CLOS DU GRAND RIBAN	30/03/2021	396	110 612	279,32	TAB lotissement. Zone IAUb
10	7//DZ/622//	AVIGNON	CLOS DU GRAND RIBAN	22/04/2021	382	106 101	277,75	TAB lotissement. Zone IAUb
11	7//DZ/620//	AVIGNON	CLOS DU GRAND RIBAN	22/04/2021	156	53 144	340,66	TAB lotissement. Zone IAUb
12	7//DZ/621//	AVIGNON	CLOS DU GRAND RIBAN	23/06/2021	209	70 468	337,17	TAB lotissement. Zone IAUb
13	7//DZ/624//	AVIGNON	CLOS DU GRAND RIBAN	07/07/2021	601	115 869	192,79	TAB lotissement. Zone IAUb
14	7//DZ/636//	AVIGNON	CLOS DU GRAND RIBAN	17/03/2022	714	145 000	203,08	TAB - viabilisation en limite de la parcelle. Zone IAUb
15	7//DZ/635//	AVIGNON	CLOS DU GRAND RIBAN	13/04/2022	500	121 354	242,71	TAB lotissement. Zone IAUb
16	7//DZ/619//	AVIGNON	CLOS DU GRAND RIBAN	18/05/2022	178	57 006	320,26	TAB lotissement. Zone IAUb
17	92//AO/539//	LE PONTET	16 AV ALPHONSE DAUDET	25/05/2021	300	63 750	212,50	TAB. Zone UC.
18	92//AS/721//	LE PONTET	78 AV CHARLES DE GAULLE	24/12/2020	300	94 000	313,33	TAB. Zone UC.
							médiante	275,74
							moyenne	250,32

b) Critères : Terrains non constructibles, superficie comprise entre 50 et 200 m², commune d'Avignon, période de recherche du 02/2020 au 02/2023.

	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Observations
1	7//HM/466//465//	AVIGNON	AV DE TARASCON	25/01/2022	147	15 000	102,04	Chemin permettant de désenclaver une propriété bâtie. Zone UB.
2	7//DZ/613//	AVIGNON	AV DE L'AMANDIER	09/06/2022	64	9 000	140,63	Jardin. Zone Uce2.
3	7//DM/773//774//	AVIGNON	2 PAS MARECHAL BRUNE	12/03/2021	92	2 757	29,97	Placette de retournement et jardin. PSMV.
4	7//BK/530//	AVIGNON	1 RUE JEAN CADARD MET	17/09/2021	85	15 000	176,47	Terrain. Zone UD.
5	7//VK/832//	AVIGNON	20 AV DES SOURCES	17/04/2020	81	1 000	12,35	Terrain. Zone UC.
							médiante	102,04
							moyenne	111,35

Cette recherche a conduit à sélectionner des termes de comparaison dont les prix de vente sont très disparates. Il est donc difficile de tirer ces données une valeur vénale pour des terrains non constructibles en zone urbaine.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

Dans la mesure où l'étude de marché portant sur les terrains à bâtir a permis de sélectionner suffisamment de termes de comparaison cohérents, il est proposé de déterminer la valeur vénale des parcelles DV nos 780, 782 et 784 par application d'un abattement pour inconstructibilité sur la valeur vénale d'un terrain à bâtir.

L'abattement pour inconstructibilité sera fixé à 90 % compte tenu de la forme du terrain et de son utilisation publique source de charges pour le propriétaire.

La valeur vénale du terrain à bâtir sera fixée à 250 €/m², montant correspondant à la moyenne résultant de l'étude de marché réalisée.

D'où : $250 \text{ €/m}^2 \times 0,10 = 25 \text{ €/m}^2$

Soit : $148 \text{ m}^2 \times 25 \text{ €/m}^2 = 3.700 \text{ €}$

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

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 3.700 €.

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 3.330 €.

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 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.

Pour le Directeur et par délégation,



Alexia GRUSON-DAVID
Inspectrice des Finances publiques

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.

