



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction départementale des
Finances publiques de Vaucluse**
084-218400034-20220713-002879-DE
Conseil aux Décideurs Publics
et Affaires domaniales
Date de télétransmission : 13/07/2022
Date de réception préfecture : 13/07/2022

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 : 2022-84003-08568

Réf. Démarches Simplifiées : 7.637.933

Avignon, le 11 février 2022

Le Directeur départemental des
Finances publiques de Vaucluse

à

Madame la Maire d'Apt
Service de l'Urbanisme

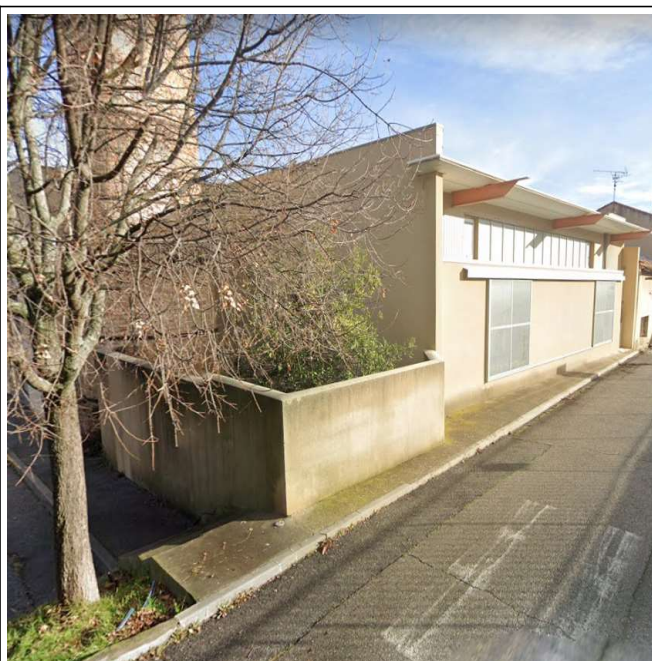
AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

(NOUVELLE PRÉSENTATION EN COURS D'EXPÉRIMENTATION DEPUIS MAI 2021 PAR CERTAINS ÉVALUATEURS DOMANIAUX DES FINANCES PUBLIQUES)

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



La parcelle AX 55 à Apt, garnie d'une fraction de bâtiment.



La parcelle AX 252p à Apt, garnie d'une fraction de bâtiment.

Désignation des biens :	Reconstitution de valeurs de terrains à bâtir aujourd'hui encombrés.
Adresse :	Boulevard Camille Pellatan et Rue Frédéric Mistral, 84400 APT.
Valeur :	12.200,00 € , assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (voir en fin d'avis).

1 - SERVICE CONSULTANT :

La Commune d'Apt.

Affaire suivie par : Monsieur Christian Piredda, responsable du Service de l'urbanisme.

Références du consultant : /

2 - DATES :

Consultation Accusé de réception en préfecture 084-218400034-20220713-002879-DE	Déposée sur « Démarches simplifiées » le 3 février 2022 à 16h08.
Date de télétransmission : 13/07/2022 Enregistrement de la demande : 17/02/2022 Date de réception préfecture : 13/07/2022	Mail généré vers l'évaluateur le 4 février à 10h47.
Visite sur place :	Non nécessaire.
Caractère complet du dossier :	11 février à 11h35 (apport spontané d'une précision).
Délai supplémentaire :	Non nécessaire.
Limite de restitution de l'avis :	11 mars 2022 (application de l'article L 1311-12 du C.G.C.T.).

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

3.1. Nature de l'opération

Cession.

3.2. Nature de la saisine

Au regard de la Charte de consultation des Domaines en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017, la présente demande est considérée comme réglementaire, car elle émane d'une commune de plus de 2.000 habitants, et car elle est relative à un projet de cession.

3.3. Projet et prix envisagé

Régularisation des emprises concernées dans un contrat de crédit-vente de terrains à bâtir.

Calendrier : 2022.

Aucun tarif n'est évoqué.

4 - DESCRIPTION DES BIENS

4.1 Situation générale :

La Ville d'Apt, sous-préfecture de Vaucluse, est située à 47km à l'Est d'Avignon, au pied du versant Nord du Lubéron.

Sa population stagne depuis quelques décennies autour de 11.500 habitants.

La plupart des entreprises qu'elle héberge sont implantées dans des zones d'activités en périphérie de la ville, mais il existe des exceptions.

4.2 Situation particulière (environnement, accessibilité, réseaux) :

Les biens à évaluer se trouvent dans un îlot urbain situé immédiatement au Sud du centre-ville, au bord du Boulevard Camille Pellatan d'une part, et au bord de la Frédéric Mistral d'autre part.

Ils sont desservis par tous les réseaux.

4.3 Références cadastrales :

Les parcelles concernées sont les suivantes :

cadastre	AX 55	AX 252p	total
Surface en m ²	12	97	109

La surface AX 252p est extraite d'un plus grand corps référencé pour une contenance totale de 1.682m².

La contenance AX 252p est communiquée sous réserve d'un document d'arpentage à établir.

4.4 descriptif :

Au début des années 2000, un contrat de crédit-bail a été conclu par la commune d'Apt pour la fourniture d'un terrain nu (AX 251) destiné à recevoir la construction d'une imprimerie.

Une extension du bâtiment a fait l'objet d'un contrat complémentaire à partir de 2008.

À l'approche du terme des contrats, il apparaît nécessaire de régulariser la situation des emprises qui

« débordent » de la parcelle AX 251, en occupant :

Accusé de réception en préfecture

084-218-2021-2021-13-07-2022

Date de télétransmission : 13/07/2022

Date de réception en préfecture : 13/07/2022

la totalité de la petite parcelle AX 55, côté Nord, en bordure du Boulevard Camille Pelletan,
• une fraction de la parcelle AX 252, côté Sud, en bordure de la rue Frédéric Mistral.

4.5 surfaces du bâti :

Sans objet.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1 propriété des biens :

Au fichier de propriété cadastrale, la parcelle AX 55 appartient à la Commune d'Apt ; son origine de propriété est très ancienne.

D'après la même source, la parcelle AX 252 appartient également à la collectivité ; son origine de propriété remonterait à un acte du 23 septembre 1998.

5.2 conditions d'occupation actuelle :

La parcelle AX 55 de 12m² est entièrement recouverte d'un bâtiment édifié depuis 2001 dans le cadre du crédit-bail.

Une fraction de 97m² de la parcelle AX 252p est également recouverte par une autre partie du même bâtiment, suite à une extension en 2008 (second contrat de crédit-bail).

Pour les besoins de l'étude en régularisation (le propriétaire des constructions ayant vocation à très court terme à devenir propriétaire de tout le sol que ses bâtiments occupent), il s'agit de reconstituer rétrospectivement la valeur de la petite parcelle AX 55 en 2001 avant construction, et celle de la fraction de parcelle AX 252p en 2008 avant construction.

Ces deux terrains sont donc estimés libres de tout occupant et de toute construction.

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

6.1 Règles actuelles :

La Commune d'Apt est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme opposable depuis le 2 septembre 2019.

Les parcelles à évaluer y sont classées en zone UB. Elles sont par ailleurs classées en périmètre de Monuments Historiques, d'archéologie préventive et de mixité sociale.

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.

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Différentes méthodes sont disponibles pour estimer les terrains en zone constructible.

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.

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 (démolitions, études, constructions, VRD, frais et aléas divers...) tout en dégageant une marge bénéficiaire.

Au cas particulier, la méthode par comparaison peut être utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - ÉTUDE DE MARCHÉ ; MÉTHODE COMPARATIVE

8.1 Étude de marché :

Accusé de réception en préfecture

8.1.1 Sources et critères de recherche ; termes de référence ;

Date de télétransmission : 13/07/2022

Application « Estimer un bien » (recherche possible seulement parmi les ventes postérieures à 2013) :

Date de réception préfecture : 13/07/2022

Critères de recherches utilisés :

Périmètre géographique : 38 r de la calade, 84400 Apt

Aire du polygone : 737139 m²

Période de recherche : De 12/2017 à 12/2020

Caractéristiques du bien : Non bâti

Surface : De 10 à 1000 m²

Prix de vente au m² : De 30 à 600

Localisation géographique des recherches et des 4 termes de comparaison détectés :



Résultat synthétique des recherches :

Année	Période	Prix du m ² (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2018	janvier-décembre	118,90	118,90	118,90	118,90
2020	janvier-décembre	120,06	95,43	91,84	172,91
Synthèse		119,77	107,17	91,84	172,91

Détail des 4 termes de comparaison détectés :

N° plan	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien
1	8404P02 2020P03231	3//BD/235//	APT	4 RUE DU BALLE	16/06/2020	347	60 000,00 €	172,91 €	Terrain à bâtir
2	8404P02 2021P00138	3//AT/401// etc.	APT	43 RUE DU JAR DE L EVECHE	18/12/2020	908	86 650,00 €	95,43 €	Sol
3	8404P02 2018P07011	3//AN 425//504	APT	AV VICTOR HUGO	27/11/2018	471	56 000,00 €	118,90 €	Sol
4	8404P02 2020P03450	3//AX/358//	APT	PAS DU SACRE COEUR	18/06/2020	196	18 000,00 €	91,84 €	Sol

Base de données BNDP (recherche possible parmi tous les actes notariés publiés depuis 2004) :

Précisément sur les biens à évaluer : néant sur les références cadastrales AX 55-251-252.

Sur des biens aux caractéristiques approchantes :

- le 19 décembre 2013, des parcelles de terrain à bâtir, cadastrées AX 86 et AX 325, immédiatement au Sud-Est du cœur de ville, classées dans l'ancien P.O.S. en zonage UB, récupérées par la destruction d'une vieille caserne de pompiers, ont été vendues par la commune à l'O.P.H.L.M. Mistral Habitat pour y réaliser des logements collectifs, au prix de 530.000€ pour 2.562m², soit **206,87€/m²** ; cet O.P.H.L.M. a en outre accepté de prendre en charge les frais de démolition (117.191,00€) => pour mémoire, valeur unitaire du terrain nette des coûts de démolition : (530.000 – 117.191) / 2.562 = 161,12€/m².
- Le 16 décembre 2014, une parcelle de terrain, cadastrée AW 266, située à l'angle du Boulevard National et de la Rue René Cassin, classée dans l'ancien P.O.S. en zonage UA, encombrée d'un vieil entrepôt vétuste, a été cédée par la commune à un promoteur au prix de 80.000,00€ pour une surface au sol de 345m², soit 231,88€/m² net de coûts de démolition ; pour mémoire, elle avait été estimée par les Domaines le 16 juin 2014 à une valeur totale nette de 93.500,00€, avec une valeur unitaire de 300,00€/m² hors frais de démolition => valeur brute du terrain nu extrapolée : 300 / 93.500 X 80.000 = **256,88€/m²**.
- le 15 janvier 2015, les parcelles BD 137 et BD 138 situées Quai du Midi ont été acquises par la Commune d'Apt auprès de l'indivision Pondicq au prix de 130.000,00€ pour 1.419m², soit **91,61€/m²** ; le bien désigné dans l'acte est « une parcelle de terrain avec une petite construction non habitable y édifiée ».

8.1.2. autres sources :

8.1.2.1. Estimations antérieures sur les biens à évaluer :

Aucune demande antérieure n'a été détectée.

8.1.2.2 Estimations antérieures sur des biens similaires :

Le 3 février 2021, les parcelles de terrain nu BD 137 et BD 138 situées Quai du Midi, classées en zone UB, convoitées par un promoteur porteur d'un projet de résidence de services, ont été évaluées sur une base unitaire de 270,00€/m² (référence interne : 2021-84003-V-0088) ; aucun prolongement détectable à ce jour dans la base de donnée recueillant les actes notariés publiés.

8.2 Analyse et arbitrage du service :

8.2.1 Éléments d'arbitrage :

Facteurs valorisants :

- terrains constructibles situés à proximité immédiate du centre-ville.

Facteurs valorisants :

- terrains destinés à une activité et non à de l'habitat.

- terrains ayant finalement reçu des bâtiments correspondant à une faible densification (R+1 au maximum).
- nécessité de prendre en compte l'évolution positive du marché immobilier entre 2001 et aujourd'hui par la parcelle AX 55, et entre 2008 et aujourd'hui pour la parcelle A 252.

8.2.2. Arbitrage final :

Les références pour les terrains nus en zone UA ou UB à Apt sont rares et disparates : la fourchette comprise entre 91,84€/m² et 256,88€/m².
 Compte tenu des éléments négatifs qui précèdent, il est proposé une valeur brute « contemporaine » de 150,00€/m², prélevée sous le milieu de cette fourchette ;

8.2.3 Reconstitution des tarifs antérieurs :

Pour obtenir ces barèmes anciens, il est proposé d'avoir recours à l'évolution de l'indice du coût de la construction publié tous les trimestres par l'INSEE.

Dernier indice paru à ce jour : celui du 3^e trimestre 2021 : 1886, publié le 23 décembre 2021.

Indice ICC pour le 3^e trimestre 2000, en vigueur en février 2001 : 1093.

Indice ICC pour le 3^e trimestre 2007, en vigueur en février 2008 : 1443.

Application à la situation de la parcelle AX 55 :

Prix unitaire actuel	ICC T3 2021	ICC T3 2000	Prix unitaire ancien
150,00 €	1 886	1 093	86,93 €

Application à la situation de la parcelle AX 252p :

Prix unitaire actuel	ICC T3 2021	ICC T3 2007	Prix unitaire ancien
150,00 €	1 886	1 443	114,77 €

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 **12.200,00 €**, après arrondi, calculée comme suit :

Nature des biens	Surface en m ²	Valeur unitaire :	Valeur totale :
Valeur en 2001 d'un terrain en zone UB	12	86,93 €	1 043,16 €
Valeur en 2009 d'un terrain en zone UB	97	114,77 €	11 132,69 €
Totaux	109		12 175,85 €

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % amenant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 10.980,00 €.

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé.

Ils ont aussi la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

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 des 307 jours des 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