



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des
Finances publiques de Vaucluse
Conseil aux Décideurs Publics
et Affaires domaniales
Pôle d'Évaluation Domaniale d'Avignon

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. Domaines OSE : 2023-84003-10185
Réf. Démarches Simplifiées : 11.411.217

Avignon, le 8 février 2023

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

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



| | |
|-------------------------|---|
| Désignation des biens : | Terrain à bâtir communal. |
| Adresse : | Quai du Midi, 84400 APT. |
| Valeur : | 383 130,00 , assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (voir en fin d'avis). |

Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20230222-002969-DE
Date de réception préfecture : 28/02/2023

1 - SERVICE CONSULTANT :

La Commune d'Apt.

Affaire suivie par : Monsieur Christian Piredda, Responsable du Service de l'Urbanisme.

Références internes du consultant : néant.

2 - DATES :

| | |
|--|---|
| Réception de la demande : | 7 février 2023. |
| Visite sur place : | Non nécessaire. |
| Caractère complet du dossier : | 7 février 2023. |
| Délai supplémentaire : | Non nécessaire. |
| <i>Limite de restitution de l'avis :</i> | <i>7 mars 2023 (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. Nature de l'opération :

| | |
|---|---|
| Cession | X |
| Acquisition amiable | |
| Acquisition par exercice du droit de préemption | |
| Acquisition par voie d'expropriation | |
| Prise à bail | |
| Autre opération : | |

3.2. Statut de la saisine

| | |
|---|---|
| X | Réglementaire. |
| | Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 |
| | Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) |

3.3. Projet et prix envisagé

Actualisation d'un avis domanial antérieur du 3 février 2021.

Calendrier prévisionnel : 2023 à 2024.

La collectivité consultante produit une lettre du 24 novembre 2021 de l'acquéreur potentiel qui donnait son accord sur un montant correspondant exactement à l'estimation des Domaines, mais pour une surface incluant en sus une portion de domaine public à déclasser, surface qui devra finalement être traitée séparément.

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.

Elle est le siège de la Communauté de Communes Pays d'Apt Lubéron.

Sa population stagne depuis quelques décennies autour de 11.500 habitants.

4.2 Situation particulière (environnement, accessibilité, réseaux) :

Le bien évalué se trouve immédiatement au Nord du centre-ville, dans un étroit secteur de planimétrie correcte étiré entre la colline Saint-Michel et la rivière du Calavon bordée par des « quais ».

Ce bien est accessible en bordure immédiate de la voie dénommée Quai du Midi.

Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20230222-002969-DE
Date de réception préfecture : 28/02/2023

Il est desservi par tous les réseaux.

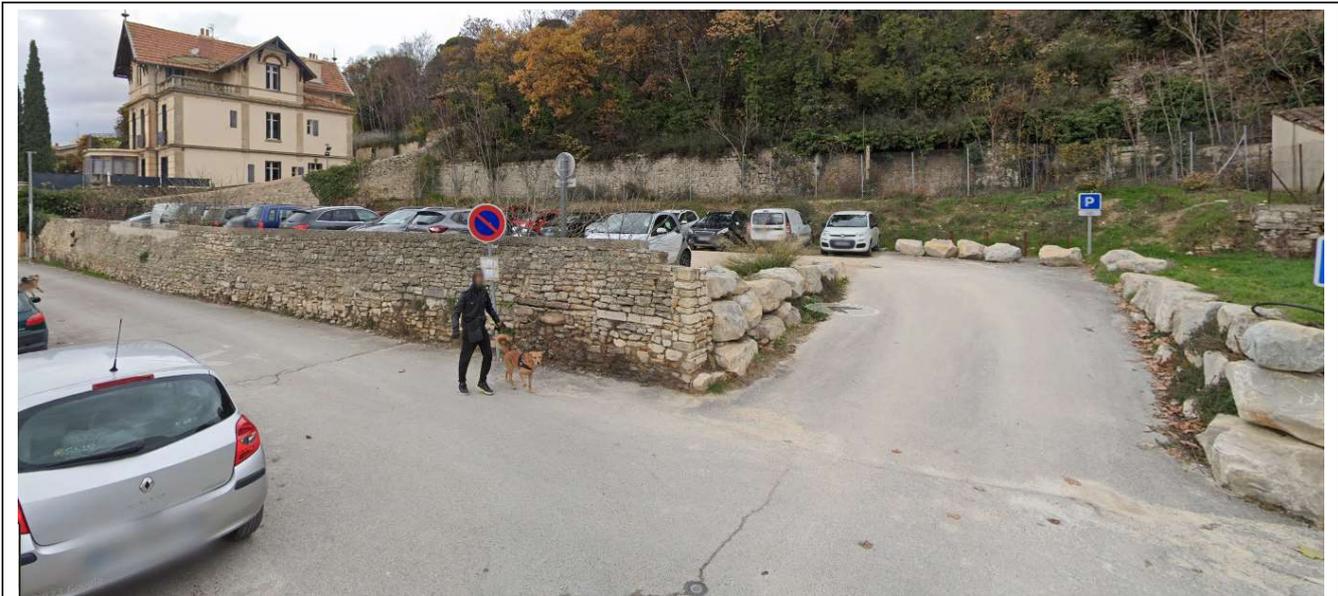
4.3 Références cadastrales :

Les parcelles concernées sont les suivantes :

| cadastre | BD 137 | BD 138 | / | / | / | total |
|---------------------------|--------|--------|---|---|---|-------|
| Surface en m ² | 711 | 708 | 0 | 0 | 0 | 1 419 |

4.4 descriptif :

Il s'agit d'un terrain nu, revêtu de simple terre battue, à usage provisoire de parking public :



Le terrain à évaluer, vu du Quai du Midi en décembre 2022.

4.5 surfaces du bâti :

Sans objet.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1 propriété des biens :

Les parcelles appartiennent pleinement à la Commune d'Apt (domaine privé).

Leur origine de propriété remonte à un acte du 15 janvier 2015.

5.2 conditions d'occupation actuelle :

Le terrain est libre de tout occupant.

6 - URBANISME

La Commune d'Apt est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme dont la dernière procédure a été approuvée le 23 juillet 2019.

Les parcelles BD 137 et BD 138 y sont classés en zone urbanisée UB.

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

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

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 terrains viabilisés ou des constructions neuves) et toutes les dépenses potentielles (démolitions, études, constructions, VRD, frais et aléas divers...) tout en dégagant une marge bénéficiaire.

Au cas particulier, c'est la méthode par comparaison qui sera utilisée ; en tout état de cause, il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à étudier.

8 - ÉTUDE DE MARCHÉ ; MÉTHODE COMPARATIVE

8.1 ÉTUDE DE MARCHÉ :

8.1.1 sources internes au réseau des Finances publiques :

Outil principal :

Critères retenus :

Périmètre géographique : Adresse inconnue (x:43.8761313761635; y:5.395627856363717)

Aire du polygone : 576414 m²

Caractéristiques du bien : Non bâti

Surface : De 50 à 5000 m²

Prix de vente au m² : De 100 à 500

période de recherche : depuis 2015.

Localisation géographique des recherches :



Tableau détaillé des termes de comparaison détectés :

| Date de vente | Adresse | Cadastre | Surface m ² | Prix total | prix/m ² |
|---------------|---------------------|------------|------------------------|-------------|---------------------|
| 19/11/2015 | Place de la Liberté | AV 373 etc | 81 | 10 000,00 € | 123,46 € |
| 16/06/2020 | Rue du Ballet | BD 235 | 347 | 60 000,00 € | 172,91 € |

Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20230222-002969-DE
Date de réception préfecture : 28/02/2023

Outil secondaire :

Sur le(s) bien(s) à évaluer :

- les parcelles BD 137 et BD 138 ont été acquises par la Commune d'Apt le 15 janvier 2015 auprès de l'indivision Pondicq au prix de 130.000,00€, soit environ 91,61€/m².

Sur des biens aux caractéristiques approchantes :

- le 22 février 2012, une parcelle de terrain à bâtir cadastrée BD 235, située Rue du Ballet juste au Nord du cœur de ville d'Apt, classée dans l'ancien P.O.S. en zone UA, a été vendue à 100.000,00€ pour 347m² au sol, soit un prix unitaire de **288,18€/m²**.
- 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 : $(530.000 - 117.191) / 2.562 = 161,12€/m^2$.
- Le 16 décembre 2014, une parcelle de terrain, cadastrée AW 266, 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 : $300 / 93.500 \times 80.000 = 256,88€/m^2$.

Estimations domaniales antérieures :

Précisément sur ces biens :

- le 3 février 2021, les parcelles ont été estimées sur une base unitaire de 270,00€/m² (référence interne : DS 3.390.786 / Lido 2021-84003-0088).

Sur des biens approchants :

- le 11 janvier 2023, un terrain constructible situé Rue Cély et classé au P.L.U. dans le zonage encore plus favorable UA, a été estimé sur une base unitaire de 280,00€/m² (référence interne : DS 10.922.534 / OSE 2022-84003-94370).

8.1.2 : sources externes au réseau des Finances publiques :

Recours à un expert immobilier privé : néant.

Recours à un site Internet d'évaluation immobilière : néant.

Résultat de négociations déjà entreprises : la Commune produit un courrier du 24 novembre 2021, par lequel le président de la S.A.S.U. Apt Développement accepte le montant proposé par le Pôle d'Évaluation Domaniale d'Avignon le 3 février 2021, soit un tarif unitaire de 270,00€/m².

8.2 ANALYSE ET ARBITRAGE DU SERVICE :

8.2.1 Éléments d'arbitrage :

Facteurs dévalorisants :

- planimétrie médiocre sur la frange Nord des parcelles.

Facteurs valorisants :

- bonne exposition.
- forte proximité avec le centre-ville, ses commerces (rue piétonne) et ses services.
- rareté des terrains nus disponibles dans le secteur

8.2.2. Arbitrage final :

Compte tenu du surnombre des éléments positifs qui précèdent, il est proposé le maintien de la valeur unitaire de **270,00€/m²** déjà envisagée en 2021, prélevée dans le haut de la fourchette dégagée ci-dessus.

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 **383 130,00 €**.

Elle est calculée comme suit :

| Nature des biens | Surface en m ² | Valeur unitaire : | Valeur totale : |
|----------------------------------|---------------------------|-------------------|---------------------|
| Terrain constructible en zone UB | 1 419 | 270,00 € | 383 130,00 € |

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation qui a les conséquences suivantes :

| Valeur vénale brute | Marge d'appréciation (en %) | Valeur minimale sans justification particulière en cas de vente | Valeur maximale sans justification particulière en cas d'acquisition |
|---------------------|-----------------------------|---|--|
| 383 130,00 € | 10,00 % | 344 817,00 € | / |

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.

10 – DURÉE DE VALIDITÉ :

Le présent avis domanial est valable pour une durée de 18 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.

Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20230222-002969-DE
Date de réception préfecture : 28/02/2023

12 – COMMUNICATION DES AVIS AUX TIERS ET RESPECT 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 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.

Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20230222-002969-DE
Date de réception préfecture : 28/02/2023