



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE VAUCLUSE**
CONSEIL AUX DÉCIDEURS PUBLICS ET AFFAIRES DOMANIALES
PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
CITÉ ADMINISTRATIVE
AVENUE DU 7^{ÈME} GÉNIE
BP 31091
84097 AVIGNON CEDEX 9

Téléphone : 04 90 80 41 45
Mél. : ddfip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Affaire suivie par : Lydie TRAVIER
lydie.travier@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.34.66.11.95
Réf. DS : 1625 4494
Réf. OSE : 2024-84091-11026

Envoyé en préfecture le 29/03/2024
Reçu en préfecture le 29/03/2024
Publié le 29/03/2024
ID : 084-248400160-20240321-DEL2024_030-DE



FINANCES PUBLIQUES

AVIGNON, le 16 février 2024

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

À

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AYGUES OUVÈZE
EN PROVENCE
252, RUE GAY LUSSAC ZAE
JONQUIER ET MORELLES
84850 CAMARET-SUR-AIGUES

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 du bien : Terrains à bâtir

Adresse du bien : Rue Henri Fabre – 84420 PIOLENC

Valeur : 30 110 € assortie d'une marge d'appréciation de 10% (voir page 5)

des précisions sont apportées au paragraphe "détermination de la valeur vénale ».

Envoyé en préfecture le 29/03/2024

Reçu en préfecture le 29/03/2024

Publié le

29/03/2024



ID : 084-248400160-20240321-DEL2024_030-DE

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AYGUES OUVÈZE

Affaire suivie par : Olivier PROUTEAU – DGS de la Communauté de Communes (CCAOP)

2 - DATE

Date de réception du dossier	12/02/2024
Caractère complet du dossier	12/02/2024
Date de visite	X
Délais supplémentaires	X
Date d'échéance	12/03/2024

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

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature 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

Demande d'estimation de la valeur vénale de deux terrains à bâtir contiguës dans le cadre d'une acquisition amiable.

Projet d'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales (emplacement reversé au PLU).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Piolenc est une commune située à 15 km au sud de Bollène et à 8 km au nord d'Orange, elle est traversée par la nationale 7 et l'autoroute A7.

Elle fait partie de la Communauté de Commune Aygues-Ouvèze en Provence et compte environ 5 400 habitants.

Depuis 2019, la ville possède la plus grande centrale solaire photovoltaïque flottante d'Europe. Son vignoble produit des vins classés en Côtes-du-Rhône.

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

Les terrains sont situés à l'est du centre-ville, le long de la rue Henri Fabre est de la voie ferrée reliant Piolenc à Avignon.

Les biens sont bordés à l'ouest par un groupe d'habitations.

4.3. Références Cadastres

Les parcelles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelles	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature
Piolenc	BC 15	Rue Henri Fabre	135 m ²	Terrains à bâtir
	BC 154		2 333 m ²	
Total			2 468 m²	



4.4. Descriptif

Parcelles contiguës de surface plane exploitées en terres agricoles.



4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

Néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaires : Aline et Michel BERARD.

Origine de propriété : Ancienne

5.2. Conditions d'occupation actuelles

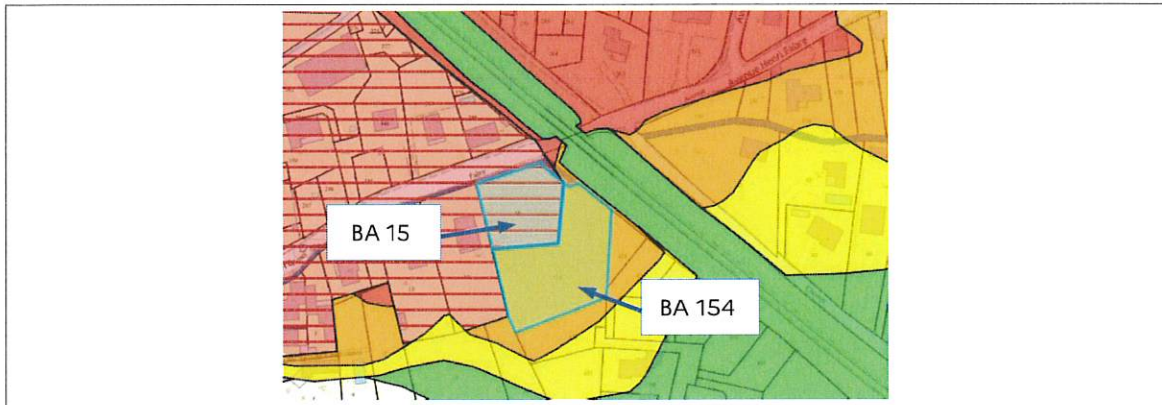
Biens évalués libres de toutes occupations.

6 - URBANISME

La commune de Piolenc est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme dont la dernière procédure a été approuvée le 21/10/2020.

Les parcelles à évaluer sont classées en zone urbaine périphérique au centre (Ub) du PLU, et en zone rouge hachuré pour la parcelle BC 15 et en zone orange pour la parcelle BA 154 du PPRI de l'Aygues.

Les parcelles sont également concernées par un emplacement réservé au PLU.



PPRI de l'Aygues

La **zone rouge hachuré** correspond aux centres urbains denses exposés à des aléas moyens ou forts. Afin de maintenir le dynamisme de ces centres urbains, le principe est d'y permettre le maintien de l'activité en limitant la vulnérabilité des personnes et des biens.

La **zone orange** correspond aux espaces urbanisés exposés à des aléas moyens. Le principe est de n'y permettre que les extensions des constructions existantes. En effet, le risque pour les personnes est important et la densification de l'urbanisation peut avoir de graves conséquences.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La méthode d'évaluation retenue est celle de la comparaison directe qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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.

Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Critères : Terrain à bâtir sur la commune de Piolenc d'une superficie de plus de 600 m², dans un rayon de 500 mètres autour des parcelles BC 15 et 154 sur une période de recherche comprise entre janvier 2021 et janvier 2024.

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Zone PPRI
1	8404P31 2021P02639	91//BC/286//	LE PUVIER SUD OUEST	27/05/2021	791	127 000 €	161 €	Verte
2	8404P01 2022P25891	91//AP/370//	AV HENRI FABRE	16/11/2022	1584	193 128 €	122 €	Verte
3	8404P01 2022P27822	91//AP/360//	AV HENRI FABRE	14/12/2022	619	119 000 €	192 €	Verte
4	8404P01 2023P08154	91//BC/415//	AV CHARLES DE GAULLE	31/03/2023	600	79 500 €	133 €	Verte
5	8404P01 2023P15037	91//AP/356//	AV HENRI FABRE	24/07/2023	626	117 500 €	188 €	Verte
6	8404P01 2023P19895	91//BC/416//	AV CHARLES DE GAULLE	20/09/2023	600	65 000 €	108 €	Verte

Prix moyen	151 €
Prix médian	147 €

Envoyé en préfecture le 29/03/2024

Reçu en préfecture le 29/03/2024

Publié le 29/03/2024



ID : 084-248400160-20240321-DEL2024_030-DE

Pour ce type de bien, le prix au m² est compris entre 108 € et 188 €.

Le prix moyen au m² s'établit à 151 € et le prix médian à 147 €.

8.1.2. Autres sources

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les terrains à évaluer sont situés sur des secteurs soumis à des risques importants d'inondation. La réglementation en vigueur du PPRI de l'Aygues interdit toute nouvelle construction sur le zonage orange et limite fortement celle sur le zonage rouge hachuré.

Les termes de comparaisons sont quant à eux des bien situés en zone verte du PPRI.

Il est retenu la valeur du terme n° 2 au regard de sa superficie se rapprochant le plus du bien à évaluer, sur lequel est appliqué un abattement à hauteur de 90 % de sa valeur, soit un prix final de 12,2 €/m².

$$12,2 \text{ €} \times 2\,468 \text{ m}^2 = 30\,110 \text{ €}$$

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

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.

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 30 110 €

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 33 121 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée. De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours 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 à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis 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 de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prolongation de 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 Départemental des Finances
Publiques de Vaucluse,
par délégation,

L'Inspecteur des Finances Publiques



Lydie TRAVIER