

**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

AVIGNON, le 10 octobre 2023

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

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

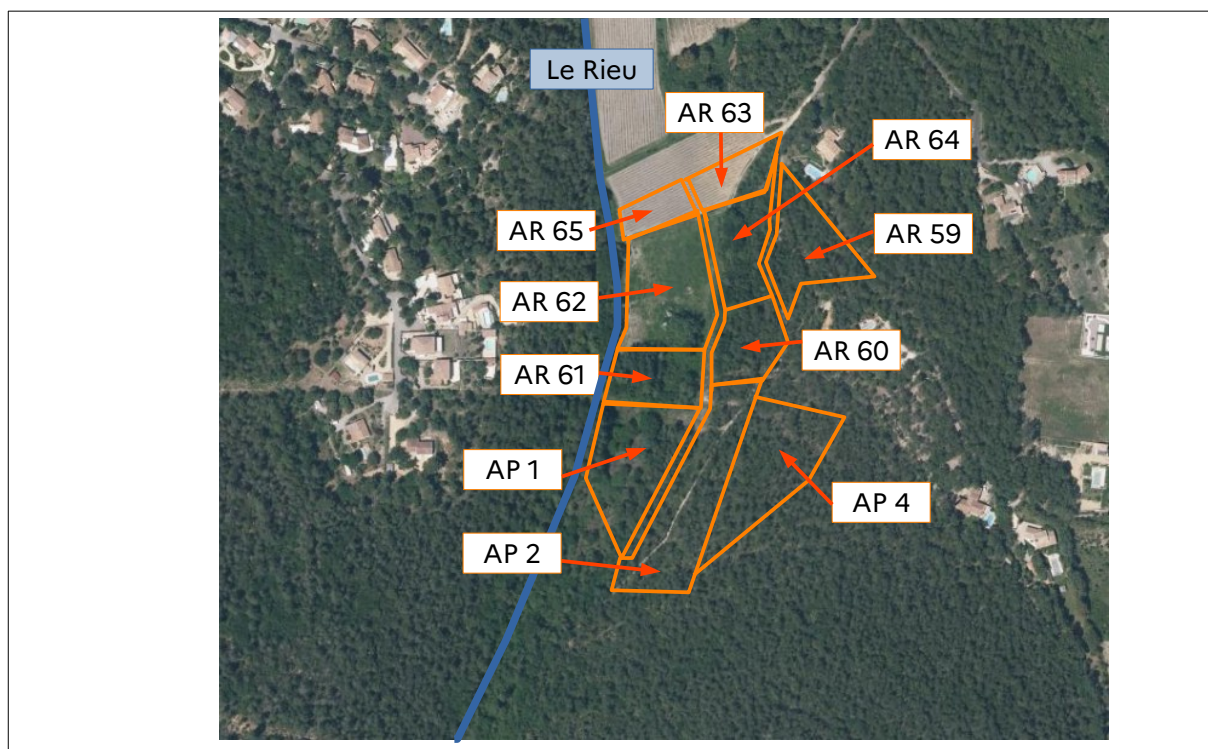
À

Affaire suivie par : Lydie TRAVIER
lydie.travier@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04.90.27.52.21
Réf. DS : 1439 1532
Réf. OSE : 2023-84135-76608

COMMUNAUTE DE COMMUNE AYGUES OUVEZE EN
PROVENCE
252 RUE GAY LUSSAC ZAE, JONCQUIER ET MORELLES,
84850 CAMARET-SUR-AYGUES

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 : Bois et terres agricoles en nature de vigne

Adresse du bien : Le Gardette- 84100 UCHAUX

Valeur : 35 566 € assortie d'une marge d'appréciation de 10% (voir page 5)

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



1 - SERVICE CONSULTANT

Communauté de Communes Aygues Ouvèze en Provence (CCAOP)

Affaire suivie : Olivier PROUTEAU – DGS de la CCAOP

2 - DATE

Date de réception du dossier	03/10/2023
Date de visite	X
Caractère complet du dossier	03/10/2023
Délai supplémentaire	Exclus
Date d'échéance	03/11/2023

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'évaluation de plusieurs parcelles en nature de bois et de vigne dans le cadre d'une acquisition amiable pour l'aménagement d'un bassin d'écrêtement des crues à Uchaux, en amont du hameau de la Galle, au titre de la gestion des milieux aquatiques et de protection contre les inondations (GEMAPI).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune d'Uchaux est une commune rurale située à huit kilomètres au nord-est d'Orange, non loin du département de la Drôme dont elle est limitrophe. Elle profite d'un important tourisme viticole et pédestre.

Elle fait partie de la Communauté de Commune Aygues Ouvèze en Provence et compte actuellement 1 666 habitants.

Le vignoble produit des vins classés en massif d'Uchaux (AOC), l'olivier fait aussi partie des cultures pratiquées sur la commune.

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

Les biens à évaluer se trouvent au nord de la commune à la jonction du ruisseau du Rossignol et du Rieu Foyro.

4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Uchaux	AP 1	La Gardette	6 050 m ²	Bois
	AP 2		10 280 m ²	
	AP 4		12 217 m ²	
	AR 59		4 719 m ²	
	AR 60		2 517 m ²	
	AR 61		3 632 m ²	
	AR 62		5 600 m ²	
	AR 63		3 266 m ²	
	AR 64		1 850 m ²	Vignes (1 100 m ²) Bois (750 m ²)
	AR 65		2 106 m ²	Vignes
Total			52 237 m²	

4.4. Descriptif

Parcelles majoritairement recouvertes de bois (49 031 m²) et de vignes (3 206 m²).
 Les biens se trouvent à la jonction du ruisseau du Rossignol et du Rieu Foyro.

Vue depuis le chemin de la Gardette au nord de la parcelle AR 63



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

Néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaires : Divers propriétaires.

Nom Prénom	Date de naissance	Parcelle
MONIER Julien	04/04/1988	AR 64 et AR 65
BESLU Bernard	13/01/1956	AR 60, AP 2 et AP 4
FARJON Sylvie	08/05/1972	AR 61
MORICELLY Christine	15/05/1964	AR 59, AR 62 et AR 63
Consorts FARJON	X	AP 1

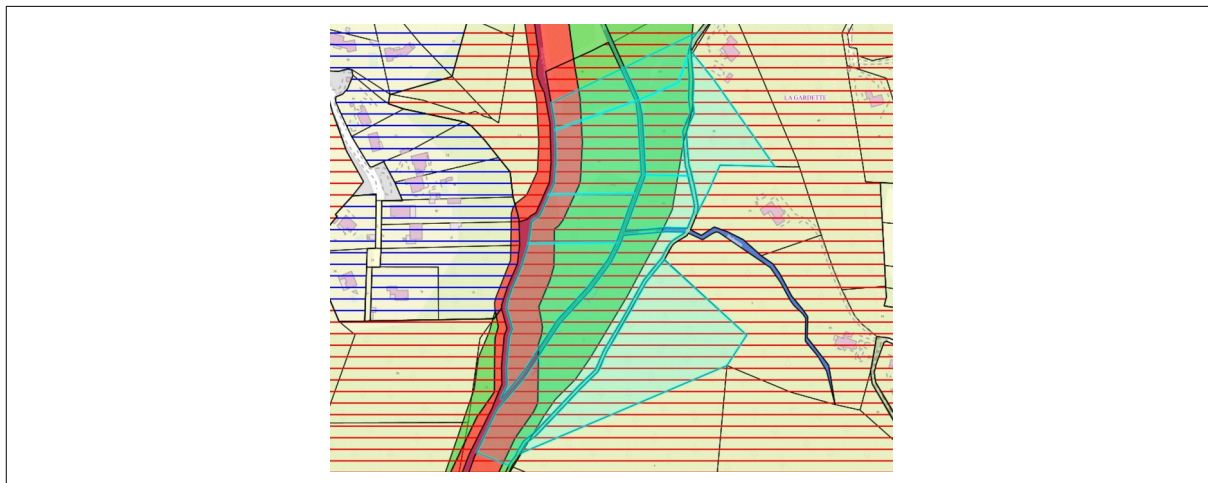
5.2. Conditions d'occupation actuelles

Biens évalués libres de toute occupation.

6 - URBANISME

La commune d'Uchaux est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont la dernière procédure a été approuvée le 29/09/2021.

L'ensemble des parcelles sont classées en zone agricole du PLU, hormis les parcelles AP 4 et AR 59 classées en zone naturelle. De plus une partie des parcelles se situent en zone orange hachurée et verte hachurée du PPRI du bassin d'Uchaux.



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

1/ Vignes

Critères : Terres agricoles en nature de vigne de moins de 8 000 m², dans un rayon de 3 kilomètres autour des parcelles à évaluer, sur une période comprise entre janvier 2020 et septembre 2023.

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
1	8404P31 2021P00605	61//D/16//	LAGARDE-PAREOL	LES TARTARUS	27/01/2021	6 055	5 000 €	0,83 €
2	8404P31 2021P02115	83//B/165//	MORNAS	BONCAVAI	15/04/2021	3 290	6 000 €	1,82 €
3	8404P31 2021P03135	91//AM/16//	PIOLENC	LES SIMIANS SUD	21/06/2021	7 229	13 000 €	1,80 €
4	8404P31 2021P03201	135//BP/12//	UCHAUX	LE PLAN D UCHAUX	22/06/2021	7 579	7 579 €	1,00 €
5	8404P01 2022P05577	135//BN/29//	UCHAUX	LE PLAN D UCHAUX	02/03/2022	1 636	1 310 €	0,80 €

Prix moyen	1,25 €
Prix médian	1,00 €

Le prix au m² pour ce type de bien est compris entre 0,80 € et 1,82 €.

Le prix moyen au m² s'établit à 1,25 € et le prix médian à 1 €.

2/ Bois

Critères : Bois, dans un rayon de 3 kilomètres autour des parcelles à évaluer, sur une période comprise entre janvier 2020 et septembre 2023.

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
1	8404P31 2021P01170	83//D/57//	MORNAS	BEOU CLARE	23/02/2021	4 590	3 000 €	0,65 €
2	8404P31 2019P05561	135//AP/87//	UCHAUX	LE CASTELAS	16/12/2019	2 925	2 500 €	0,85 €
3	8404P31 2021P00898	135//AO/42//	UCHAUX	LES PATIFIAGES	12/02/2021	10 695	8 000 €	0,75 €
4	8404P31 2020P00402	135//BK/45//	UCHAUX	ROCQUECOURBE	23/01/2020	5 754	3 800 €	0,66 €
5	8404P01 2021P10108	135//AI/45//	UCHAUX	LA ROCQUETTE	27/10/2021	5 729	2 250 €	0,39 €

Prix moyen	0,66 €
Prix médian	0,66 €

Le prix au m² pour ce type de bien est compris entre 0,39 € et 0,85 €.

Le prix moyen et médian s'établit à 0,66 €.

8.1.2. Autres sources

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

1/ Vignes

Il est retenu le prix médian des termes de référence soit un prix de **1 €/m²**.

$$1 \text{ €} \times 3\,206 \text{ m}^2 = \mathbf{3\,206 \text{ €}}$$

2/ Bois

Il est retenu le prix moyen et médian des termes de référence soit un prix de **0,66 €/m²**.

$$0,66 \text{ €} \times 49\,031 \text{ m}^2 = \mathbf{32\,360 \text{ €}}$$

Parcelle	Superficie	Nature	Prix/m ²	Total
AP 1	6 050 m ²	Bois	0,66 €/m ²	3 993 €
AP 2	10 280 m ²			6 785 €
AP 4	12 217 m ²			8 063 €
AR 59	4 719 m ²			3 115 €
AR 60	2 517 m ²			1 661 €
AR 61	3 632 m ²			2 397 €
AR 62	5 600 m ²			3 696 €
AR 63	3 266 m ²			2 156 €
AR 64	1 850 m ²	Vignes (1 100 m ²)	1 €	1 100 €
		Bois (750 m ²)	0,66 €/m ²	495 €
AR 65	2 106 m ²	Vignes	1 €	2 106 €
Total				35 566 €

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 35 566 €

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 à de cession sans justification particulière à **39 123 €**.

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 acquérir à un prix plus bas ou acquérir 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, 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 DU SECRET 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