

Direction Générale des Finances Publiques

Le 30 mai 2024

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
 méil. : ddfig84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
 publiques de Vaucluse

à

POUR NOUS JOINDRE

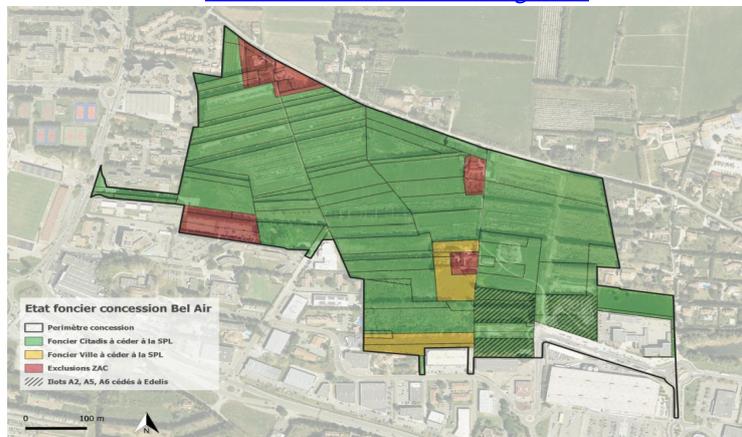
Affaire suivie par : Alexia GRUSON-DAVID
 Courriel : alexia.gruson-david@dgfip.finances.gouv.fr
 Téléphone : 06.34.66.19.17

Commune d'Avignon

Références :
 Réf. DS: 17668302
 Réf. OSE : 2024-84007-33202

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](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Ensemble de terrains à aménager et bâtisse vétuste

Adresse du bien :

Clos de la Cristole, ZAC Bel Air à Avignon

Valeur :

5.560.000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. Hamida ANDOULSI, chef de service

2 - DATES

de consultation :	29/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	22/05/2024
du dossier complet :	23/05/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 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

Dans le cadre du transfert de la concession de la ZAC Bel Air de CITADIS à la SPL G2A, il s'agit d'évaluer l'ensemble immobilier à céder à cet effet, appartenant en partie à CITADIS et en partie à la commune d'Avignon.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

4.1. Situation générale

Le tènement immobilier se trouve sur la commune d'Avignon.

Cette ville du Sud, située au confluent du Rhône et de la Durance fait partie des villes moyennes. Elle comptait 90 330 habitants en 2021.

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

Le tènement immobilier correspond à la ZAC Bel Air destinée à la réalisation du Quartier Méditerranéen Durable Bel Air. Il se situe au Sud Est d'Avignon entre la zone commerciale de la Cristole et la route de Bel Air.

4.3. Références cadastrales

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

- Parcelles appartenant à CITADIS

Section	Numéro	Adresse	Superficie en m ²	Origine de propriété
CH	787	Clos de la Cristole	2687	Acte de vente du 6 novembre 2006
CH	156	Clos de la Cristole	86	Acte de vente du 6 novembre 2006
CH	157	Clos de la Cristole	1675	Acte de vente du 6 novembre 2006
CH	790	Clos de la Cristole	887	Acte de vente du 16 décembre 2005
CH	792	Clos de la Cristole	647	Acte de vente du 16 décembre 2005
CH	160	Clos de la Cristole	7310	Acte de vente du 6 novembre 2006
CH	161	Clos de la Cristole	1570	Acte de vente du 6 novembre 2006
CH	162	Clos de la Cristole	525	Acte de vente du 6 novembre 2006
CH	163	Clos de la Cristole	1575	Acte de vente du 6 novembre 2006
CH	164	Clos de la Cristole	22010	Acte de vente du 27 août 2014
CH	165	Clos de la Cristole	5160	Acte de vente du 6 novembre 2006
CH	166	Clos de la Cristole	1955	Acte de vente du 27 août 2014
CH	175	Clos de la Cristole	11105	Acte de vente du 27 août 2014
CH	572	Clos de la Cristole	1266	Acte de vente du 6 novembre 2006
CH	662	Clos de la Cristole	5425	Acte de vente du 15 février 2024

Section	Numéro	Adresse	Superficie en m ²	Origine de propriété
CH	794	Clos de la Cristole	253	Acte de vente des 11 et 23 janvier 2001
CH	756	Rue du Bon Vent	821	Acte de vente du 6 novembre 2006
CH	758	Rue du Bon Vent	400	Acte de vente du 6 novembre 2006
CH	799	Rue du Bon Vent	201	Acte de vente du 6 novembre 2006
CH	798	Rue du Bon Vent	391	Acte de vente du 6 novembre 2006
CH	796	Rue du Bon Vent	19	Acte de vente des 11 et 23 janvier 2001
ET	8	Clos de la Cristole	520	Acte de vente du 17 décembre 2020
ET	15	Clos de la Cristole	948	Acte de vente du 17 décembre 2020
ET	16	Clos de la Cristole	2305	Acte de vente du 17 décembre 2020
ET	17	Clos de la Cristole	1185	Acte de vente du 17 décembre 2020
ET	18	Clos de la Cristole	1680	Acte de vente du 17 décembre 2020
ET	19	Clos de la Cristole	3285	Acte de vente du 17 décembre 2020
ET	20	Clos de la Cristole	1430	Acte de vente du 17 décembre 2020
ET	39	Clos de la Cristole	1395	Acte de vente du 20 décembre 2006

Section	Numéro	Adresse	Superficie en m ²	Origine de propriété
ET	40	Clos de la Cristole	1010	Acte de vente du 17 décembre 2020
ET	41	Clos de la Cristole	10210	Acte de vente du 17 décembre 2020
ET	42	Clos de la Cristole	2050	Acte de vente du 17 décembre 2020
ET	43	Clos de la Cristole	4870	Acte de vente du 17 décembre 2020
ET	44	Clos de la Cristole	3150	Acte de vente du 17 décembre 2020
ET	45	Clos de la Cristole	1650	Acte de vente du 17 décembre 2020
ET	46	Clos de la Cristole	6325	Acte de vente du 17 décembre 2020
ET	47	Clos de la Cristole	918	Acte de vente du 17 décembre 2020
ET	48	Clos de la Cristole	1335	Acte de vente du 27 août 2014
ET	49	Clos de la Cristole	1245	Acte de vente du 27 août 2014
ET	50	Clos de la Cristole	4135	Acte de vente du 27 août 2014
ET	51	Clos de la Cristole	2500	Acte de vente du 27 août 2014
ET	53	Route de Bel Air	1445	Acte de vente du 17 octobre 2011
ET	58	Clos de la Cristole	5860	Acte de vente du 27 août 2014
ET	63	Clos de la Cristole	812	Acte de vente du 6 décembre 2006
ET	65	Clos de la Cristole	461	Acte de vente du 21 février 2014
ET	66	Clos de la Cristole	4080	Acte de vente du 21 février 2014
ET	67	Clos de la Cristole	3365	Acte de vente du 21 février 2014
ET	68	Clos de la Cristole	1970	Acte de vente du 21 février 2014
ET	69	Clos de la Cristole	4870	Acte de vente du 21 février 2014
ET	70	Clos de la Cristole	3170	Acte de vente du 21 février 2014
ET	71	Clos de la Cristole	3125	Acte de vente du 21 février 2014
ET	72	Clos de la Cristole	4340	Acte de vente du 27 août 2014
ET	73	Clos de la Cristole	2285	Acte de vente du 27 août 2014
ET	74	Clos de la Cristole	4350	Acte de vente du 27 août 2014
ET	75	Clos de la Cristole	764	Acte de vente du 17 décembre 2020
ET	76	Clos de la Cristole	1300	Acte de vente du 20 décembre 2006
ET	77	Clos de la Cristole	1895	Acte de vente du 21 février 2014

Section	Numéro	Adresse	Superficie en m ²	Origine de propriété
ET	78	Clos de la Cristole	2970	Acte de vente du 21 février 2014
ET	118	Clos de la Cristole	4790	Acte de vente du 6 décembre 2006
ET	119	Clos de la Cristole	8440	Acte de vente du 6 décembre 2006
ET	120	Clos de la Cristole	280	Acte de vente du 6 décembre 2006
ET	177	Clos de la Cristole	95	
ET	204	Rue Pierre Miquel	1319	Acte de vente du 4 juillet 2008
ET	253	Clos de la Cristole	4412	
ET	327	Clos de la Cristole	314	
ET	329	Chemin de la Cristole	770	
ET	357	Clos de la Cristole	22	Acte de vente du 17 octobre 2011
ET	358	Clos de la Cristole	2858	Acte de vente du 27 août 2014
ET	359	Clos de la Cristole	5650	Acte de vente du 27 août 2014
ET	363	Clos de la Cristole	3756	Acte de vente du 27 août 2014
ET	365	Clos de la Cristole	4135	Acte de vente du 27 août 2014
ET	488	Clos de la Cristole	31	Acte de vente du 4 juillet 2008
ET	490	Clos de la Cristole	6	Acte de vente du 4 juillet 2008
ET	492	Clos de la Cristole	588	Acte de vente du 4 juillet 2008
ET	496	Clos de la Cristole	6680	Acte de vente du 20 décembre 2006
ET	497	Rue Pierre Miquel	267	
ET	499	Rue Pierre Miquel	973	
ET	519	Chemin de la Cristole	176	Acte de vente du 7 août 2015
ET	527	Clos de la Cristole	1188	Acte de vente du 17 décembre 2020
ET	529	Clos de la Cristole	1167	Acte de vente du 17 décembre 2020
ET	531	Clos de la Cristole	1051	Acte de vente du 17 décembre 2020
ET	533	Clos de la Cristole	5884	Acte de vente du 17 décembre 2020
ET	535	Clos de la Cristole	589	Acte de vente du 17 décembre 2020
ET	537	Clos de la Cristole	1893	Acte de vente du 17 décembre 2020
Total			222510	

- Parcelles appartenant à la commune d'Avignon.

Section	Numéro	Adresse	Superficie en m ²	Origine de propriété
ET	59	Clos de la Cristole	1690	Acte de vente du 21 juillet 2004
ET	481	Clos de la Cristole	260	Acte de vente du 21 juillet 2005
ET	486	Clos de la Cristole	4400	Acte de vente du 21 juillet 2005
ET	64	Clos de la Cristole	3475	

Section	Numéro	Adresse	Superficie en m ²	Origine de propriété
ET	91	Clos de la Cristole	384	
ET	92	Clos de la Cristole	2405	
ET	484	Clos de la Cristole	55	Acte de vente du 21 juillet 2005
Total			12669	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un ensemble immobilier composé presque exclusivement de terrains non aménagés. Seules les parcelles ET n^{os} 53 et 357 supportent une ancienne bâtisse en état de vétusté avancée.

- Ces terrains non aménagés (231.534 m²) ne sont pas reliés aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité.

Leur desserte est assurée par des chemins d'exploitation.

- La bâtisse (parcelles ET n^{os} 53 et 357 : 3.645 m²)

Il s'agit d'une construction ancienne comportant deux niveaux.

Les murs sont en pierres et la toiture abîmée est recouverte de tuiles rondes.

Cette bâtisse correspond à un ancien mas divisé en deux logements et une grange.

Elle est inhabitée depuis plus de 10 ans.

4.5. Surfaces du bâti

Surface habitable de la bâtisse : 171 m²

Grange : 56 m²

Surface utile pondérée : $171 \text{ m}^2 + (56 \text{ m}^2 \times 0,3) = 187,80 \text{ m}^2$

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Cf : ci-dessus

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

Règles actuelles

PLU de la commune d'Avignon

Zone 1AUb

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Les méthodes d'évaluation utilisées sont :

- à titre principal, celle de la comparaison directe,
- et à titre de recoupement celle du compte à rebours aménageur.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

A) Méthode par comparaison.

a) Étude de marché portant sur le foncier non aménagé.

- Acquisitions réalisées par CITADIS au sein de la ZAC Bel Air depuis le 1^{er} janvier 2014.

	Date de l'acte	Réf. Cad	Adresse	Superficie	Prix terrain hors ind. Accessoires	Prix total	Prix unitaire terrain hors ind. Accessoires	Prix unitaire total	Observations
1	27/08/14	CH//164/166/175/ET//48/49/50.....	Clos de la Cristole	77519	1317823	1480000	17,00	19,09	Cet ensemble immobilier comprenait en sus du foncier un local technique et un abri station.
2	15/02/24	CH//662/	Clos de la Cristole	5425	108500	108500	20,00	20,00	Terrain en nature de terre.
3	17/12/20	ET//531/15 à 20/533/535/537...	Clos de la Cristole	54072	919224	1262940,61	17,00	23,36	Cette propriété agricole était exploitée. L'acquisition a donné lieu au paiement d'une indemnité d'éviction de 650.020,53 €.
4	21/02/14	ET//65 à 71/7/78	Clos de la Cristole	25906	423308	467308	16,34	18,04	Terrain en nature de culture.
5	07/08/15	ET//519/	Chemin de la Cristole	176	4250	4250	24,15	24,15	Terrain en nature de terre.
						médiane	17,00	20,00	
						moyenne	17,00	20,37	

- Autre dossier d'évaluation concernant le transfert de la concession de la ZAC Joly Jean.

L'avis émis le 9 mai 2022 avait retenu une valeur vénale de 19 €/m² pour les terrains non aménagés.

b) Étude de marché portant sur la bâtisse.

Critères : Maison, SU entre 100 et 500 m², terrain d'une superficie supérieure à 1.000 m², date de construction antérieure à 1950, polygone de recherche sur l'extra-muros d'Avignon, période de recherche du 04/2021 au 04/2024.

	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile pondérée (SUP)	Prix total hors piscine	Prix/m ² SUP	Observations
1	7//EM/153//108//154//	AVIGNON	1381 AV DE L AMANDIER MFT	03/08/2021	1950	1538	131	360 000	2748,09	Maison avec garage. Projet de destruction de la maison afin de construire une résidence de 12 logements et 2 villas. Zone UE.
2	7//BN/211//207//	AVIGNON	688 CHE DES BROQUETONS MFT	18/08/2022	1850	1371	224,2	653 500	3004,01	Mas provençal avec dépendances, hangar et piscine. Chaudière au gaz + clim. Zone UH.
3	7//EW/547//	AVIGNON	1935 AV DE LA CROIX ROUGE	25/07/2022	1880	1200	124,4	350 000	2813,50	Maison. Fosse septique. Zone A.
4	7//BX/207//	AVIGNON	4094 RTE DE MARSEILLE MFT	08/11/2022	1820	1085	109,4	250 850	2475,78	Maison avec véranda, garage et piscine. Zone Ap3.
5	7//BL/13//	AVIGNON	136 AV DES PRIMEVERES MFT	03/12/2021	1927	2035	241,2	640 000	2653,40	Maison avec garage et dépendances. DPE D et E. Chauffage au fuel. Zone UTI.

6	ET// 480/482/485/	AVIGNON	9004 RTE DE BEL AIR MFT	26/07/2021	1910	1855	211	519 500	2556,87	Maison avec terrasse, piscine et garage ouvert. Chaudière au fuel et cheminée avec insert. Fosse septique. Zone 1AUb.
7	HL// 233//235//23 6	AVIGNON	9002 CHE DES ISNARDS	18/11/2021	1891	2754	276	150 000	543,48	Mas avec combles et hangars. Mauvais état. Terme de comparaison écarté car atypique.
8	CH// 76/217/218p/ 213/215	AVIGNON	9002 F CHE DE LA MAUMETTE MFT	28/03/2022	1750	4080	438	816 950	1940,64	Maison avec grange et piscine. Zone A.
9	BX//94/95/	AVIGNON	607 CHE PETITE CASTELETTE MFT	28/06/2022	1830	15350	159	485 000	3176,10	Maison avec piscine. Clim. Zone A. Chaudière au gaz. Cheminée.
10	CI//103/490/	AVIGNON	228 CHE ST PIERRE FRAYSSE MFT	22/07/2021	1929	1926	141,7	343 000	2420,61	Bâtiment à usage d'habitation. Zone A. Poêles au fuel.
11	CO// 102/315/	AVIGNON	152 AV DE TARASCON	06/05/2021	1905	4828	161,7	300 000	1855,29	Maison + terrain. Zone 2AUe.
12	BO// 117/118/119/ 185/	AVIGNON	310 CHE DE TARNAGAS MFT	11/08/2022	1909	4261	170	390 000	2294,12	Maison et dépendances. Zone A. Chaudière au fuel. Cheminée.
13	BC//109/	AVIGNON	1043 AV VERTES RIVES MFT	18/08/2021	1850	6998	211,5	730 000	3546,10	Maison avec piscine. Zone A.
									médiane	2605,14
									moyenne	2513,37

Afin d'obtenir un prix hors valeur de la piscine, il a été déduit du prix total un montant de 20.000 €.

Pour les termes de comparaison correspondant à des propriétés agricoles, il a été déduit la valeur des terres agricoles du prix de vente total.

B) Méthode par le compte à rebours aménageur.

a) Charge foncière concernant des projets destinés à la réalisation de logements depuis le 01/01/2020 sur l'extra-muros d'Avignon.

	Références cadastrales	Commune	Adresse	Date de l'acte	Superficie du terrain	Surface de plancher (SDP)	Prix	Prix/m ² de terrain	Charge foncière : prix/m ² de SDP	Observations
1	CH 793	Avignon	Clos de la Cristole	06/10/23	3474	2653	367500	105,79	138,52	TAB. Projet de construction de logements dont une partie en LLS.
2	CH 789, 791	Avignon	Clos de la Cristole	06/10/23	4831	5542	1132500	234,42	204,35	Construction de 6 bâtiments de logements collectifs et de 2 bâtiments de LLI.
3	HN 655 à 682, 685	Avignon	Che Moulin Notre Dame	31/07/20	12971	9486	1802340	138,95	190,00	Zone IAUCb. ZAC Joly Jean – 3 bâtiments de 150 logements et 10 villas.
4	BM 213	Avignon	Rue André-Jean Boudoy	29/06/21	8492	4997	1200000	141,31	240,14	Zone UP – EPHAD – Vente à la Croix rouge française -ZAC Agroparc.
5	HW 211, 219	Avignon	Avenue Etienne Martelange	16/12/21	4925	3490,46	1100000	223,35	315,14	Bâtiment à démolir pour utilisation comme TAB. Programme de 63 logements. Pas de LLS.

6	HR 94, 112, 157, 238, 110, 109, 108, 107	Avignon	Avenue des Deux Routes	03/05/2022 et 03/02/2022	5983	4833	882790	147,55	182,66	Acquisition d'un TAB + maisons à démolir par Bouygues Immobilier. 77 logements + parkings. Pas de LLS.
7	IL 778	Avignon	23 Rte de Montfavet	28/12/23	5996	6620	2350000	391,93	354,98	Ensemble immobilier à démolir en vue de la construction de 99 logements et de 3 commerces. Logements libres, LLS et LLI.
								médiane	147,55	204,35
								moyenne	189,30	234,84

b) Charge foncière pour des projets destinés à la réalisation de locaux professionnels ou équipements publics depuis le 01/01/2020 sur l'extra-muros d'Avignon..

	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Surface de plancher (m ²)	Prix total HT	Prix/m ² de terrain	Prix/m ² de SP	Observations
1	7//BO/407//	RUE JEAN DAUSSET MFT	24/03/2020	1500	750	135 000	90,00	180,00	Zone UP – Bureaux – ZAC Agroparc.
2	7//BO/375//	RUE JEAN DAUSSET MFT	22/06/2022	2762	1668,4	316 996	114,77	190,00	Zone UP – Bureaux R+3 -ZAC Agroparc.
3	7//BO/432/434/436 /438/441//	RUE JEAN DAUSSET MFT	19/06/2020	3000	1500	315 000	105,00	210,00	Zone UP – Bureaux et entrepôt - ZAC Agroparc.
4	7//BO/442/445/446 /448/449	CLOS DES COLLINES	11/02/2021	3700	1850	381 500	103,11	206,22	Zone UP – Atelier de fabrication de véhicules -ZAC Agroparc.
5	7//CR/1613/1614/1615/1603/1605/1607/1609/1610/1611 /	GIGOGNAN ET CLOS DES CRILLONES	07/07/2020	8802	7333	1 539 930	174,95	210,00	Zones Uga et Ugb – ZAC TGV et COURTINE IV- Immeuble à usage de bureaux + 176 places de parking.
6	7//BN//585//	RUE ANDRE-JEAN BOUDOY	02/05/2023	2500	1250	262 500	105,00	210,00	Immeuble de bureaux. ZAC Agroparc.
7	7//BN//584//	RUE ANDRE-JEAN BOUDOY	27/06/2023	2000	1250	236 040	118,02	188,83	Immeuble de bureaux. ZAC Agroparc.
8	7//BO/454//	RUE JEAN DAUSSET MFT	23/12/2022	2117	1059	254 040	120,00	239,89	Zone UP. Construction d'un atelier de fabrication de véhicules et du pôle administratif.
9	7//BO/466//	RUE JEAN DAUSSET MFT	30/11/2023	1737	869	165 015	95,00	189,89	Immeuble de bureaux. ZAC Agroparc.
10	7//BP//522/523//	RUE MARCEL DEMONQUE MFT	25/04/2023	3294	1652	396 480	120,36	240,00	Zone UPa. Bâtiment de bureaux sur pilotis + 25 places de stationnement en extérieur et 22 places de stationnement en R-1 couvertes et non closes.
							médiane	109,89	208,11
							moyenne	127,42	208,67

c) Autre vente

Acte du 21/07/2017 concernant la cession par CITADIS à l'OGEC Louis Pasteur d'un terrain à bâtir cadastré section CH n^{os} 737 et 663p (8.885 m²), sis Clos de la Cristole, ZAC Bel Air à AVIGNON, au prix HT de 611.138,95 € pour une surface de plancher de 4.000 m², soit une charge foncière de 152,78 €/m². Le projet concernait la réalisation d'un établissement d'enseignement.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

a) Estimation du foncier non aménagé.

- Méthode par comparaison.

L'étude de marché réalisée donne une moyenne d'environ 20,37 €/m².

Il convient toutefois de relever que les trois acquisitions les plus récentes se sont faites à des prix supérieurs ou égaux à 20 €/m². La moyenne résultant de ces trois termes de comparaison est de 23,05 €/m².

- Méthode pour le compte à rebours.

Le Quartier Durable Méditerranéen Bel Air doit conduire à la réalisation de 65.000 m² de surface de plancher (SDP) de logements dont des logements sociaux, de 3.500 m² de SDP pour des commerces et services de proximité et 28.000 m² de SDP d'équipements d'enseignement.

Il convient de préciser que sur les 65.000 m² de SDP de logements 8.195 m² ont déjà été cédés et sur les 28.000 m² de SDP d'équipements d'enseignement 4.000 m² ont déjà été cédés.

Au vu de l'étude de marché réalisée, il est proposé de retenir pour les logements une charge foncière moyenne de 235 €/m², pour les commerces une charge foncière moyenne de 210 €/m² et pour les équipements d'enseignement une charge foncière de 150 €/m².

Recettes	Surface SDP	Prix vente HT	Recette HT en €	% total des recettes
Equipements publics à valoriser	24 000	150 €	3 600 000 €	20,4%
Activités	-	0 €	0 €	0,0%
Bureaux	-	0 €	0 €	0,0%
Logement Libre	56 805	235 €	13 349 175 €	75,5%
Logement social (TOTAL)	-			
dont Social PLAI	0	0 €	0 €	0,0%
dont Social PLUS	0	0 €	0 €	0,0%
dont Social PLS	0	0 €	0 €	0,0%
hôtels	0	0 €	0 €	0,0%
Equipement culturel	0	0 €	0 €	0,0%
commerces	3 500	210 €	735 000 €	4,2%
TOTAL recettes			17 684 175 €	100,00%

Dépenses	Ratios	Valeur retenue	Total HT	% total des dépenses (hors terrain)
Coût de démolition		0 €	0 €	0%
<i>Travaux de dépollution pyrotechnique</i>			0 €	0%
VRD (y compris branchement)		35 €	8 110 000 €	75%
			0 €	0%
			0 €	0%
<i>total travaux de mise en état du terrain</i>			8 110 000 €	75%
Participations (école, crèche, accessibilité, etc)			0 €	0%
Honoraires maîtrise d'œuvre sur travaux		12%	973 200 €	9%
Frais généraux		15%	1 216 500 €	11%
Frais de commercialisation et de communication		2%	353 690 €	3%
Frais financiers		4%	216 010 €	2%
			0 €	0%
			0 €	0%
<i>total travaux hors mise en état du terrain</i>			2 759 400 €	25%
total dépenses			10 869 400 €	100,00%
Aléas et marge		8%	1 414 740 €	
Valeur vénale du foncier			5 400 035 €	31%

La valeur au m² du terrain est donc de : $5.400.035 \text{ €} / 231.534 \text{ m}^2 = 23,32 \text{ €/m}^2$

- Conclusion.

La valeur obtenue par le compte à rebours aménageur est proche de la moyenne résultant des dernières acquisitions réalisées sur la ZAC Bel Air.

Il est donc proposé de retenir une valeur vénale de 23 €/m².

D'où : $231.534 \text{ m}^2 \times 23 \text{ €/m}^2 = 5.325.282 \text{ €}$

b) Estimation de la bâtisse par comparaison uniquement.

Au vu de l'étude de marché réalisée, il est proposé de déterminer la valeur vénale de ce bien par application d'un abattement de 50 % sur la moyenne arrondie de 2.500 €/m².

D'où : $187,80 \text{ m}^2 \times (2.500 \text{ €/m}^2 \times 0,50) = 234.750 \text{ €}$

c) Total

$5.325.282 \text{ €} + 234.750 \text{ €} = 5.560.032 \text{ €}$ arrondi à 5.560.000 €

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 **5.560.000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur maximale d'acquisition à 6.394.000 €.

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

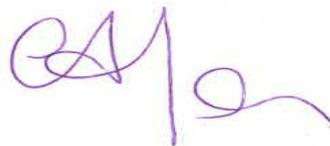
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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.

Par procuration

La Directrice départementale des Finances
publiques adjointe

A handwritten signature in purple ink, appearing to be 'Aline Djan', written over a faint circular stamp.

Aline DJIAN