

Direction Générale des Finances Publiques

Le 21 février 2025

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

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de Vaucluse

à

**POUR NOUS JOINDRE**

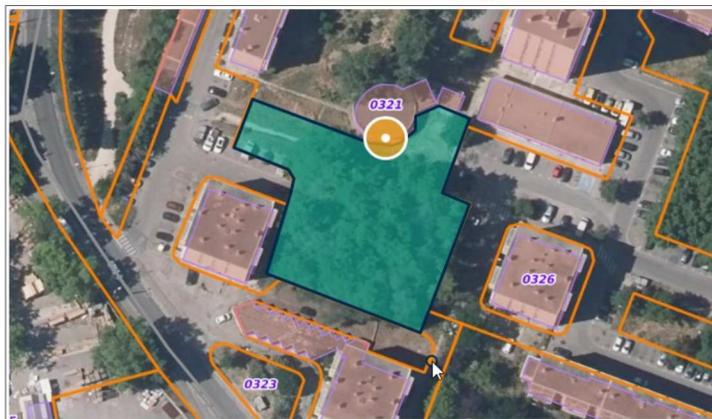
Commune d'Avignon

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

Références :  
Réf. DS: 22139738  
Réf. OSE : 2025-84007-05889

## 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://collectivites-locales.gouv.fr)*



*Nature du bien :* Terrain en nature de parc.

*Adresse du bien :* Rue Camille Saint-Saëns à Avignon

*Valeur :* 30.000 € (sur la base de 15 €/m<sup>2</sup>), assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(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 :	27/01/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	27/01/2025

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain (NPNRU) des quartiers Sud, Saint Chamand et Nord-Est d'Avignon, la commune doit faire l'acquisition d'une emprise de terrain en nature de parc afin de l'intégrer dans le domaine public communal.

La convention pluriannuelle concernant ce projet de NPNRU précise en page 17 que sur les trois quartiers concernés, les parcelles à aménager par la ville d'Avignon à court, moyen ou long terme, seront cédées à 15 €/m<sup>2</sup> quelle que soit la destination du projet futur (espace public, équipement public, constructions).

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Le terrain 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 91.760 habitants en 2022.

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 terrain se situe dans un quartier prioritaire du Sud-Ouest de la ville d'Avignon (Monclar-Champfleury) dans un secteur dominé par de l'habitat collectif où se trouve la copropriété dégradée dénommée « Parc Saint-Roch ».

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Avignon	HW n° 321p	Rue Camille Saint-Saëns	20a 00ca	Terrain d'agrément

### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'une emprise foncière à détacher de la parcelle précitée en nature d'espace vert arboré.

L'accès s'effectue depuis la rue Camille Saint-Saëns et la place Hector Berlioz.



## 4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaires : Copropriétaires du Parc Saint-Roch

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre.

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles

PLU de la commune d'Avignon approuvé le 25 février 2023.

Zone UG : elle correspond au secteur des «Grands ensembles», quartiers résidentiels très denses, minéraux et devant généralement faire l'objet d'un renouvellement urbain.

Coefficient d'emprise au sol : 70 % au sein des bandes de densité et 50 % en dehors des bandes de densité.

Au cas présent, le coefficient d'emprise au sol applicable est de 50 %.

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

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

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

Précédentes estimations de terrains situés dans des quartiers prioritaires de la ville d'Avignon (QPV) concernés par le NPNRU et appartenant à des bailleurs sociaux.

- Les parcelles HN n<sup>os</sup> 691 et 357 sises avenue de la Cabrière à Avignon en nature de terrain à aménager ont fait l'objet d'une évaluation dans le cadre du dossier n° 2024-84007-02436. L'avis émis le 23 janvier 2024 a fixé la valeur vénale à 15 €/m<sup>2</sup>.

- La parcelle HN n° 692 sise avenue des Chants Palustres à Avignon en nature de terrain à aménager a fait l'objet d'une évaluation dans le cadre du dossier n° 2024-84007-53923. L'avis émis le 6 Août 2024 a fixé la valeur vénale à 15 €/m<sup>2</sup>.

- Les parcelles IO n<sup>os</sup> 162 et 163 sises chemin du Pont des Deux Eaux en nature de terrain d'agrément aménagé en parc ont fait l'objet d'une évaluation dans le cadre du dossier n° 2024-84007-90444. L'avis émis le 8 janvier 2025 a fixé la valeur vénale à 15 €/m<sup>2</sup>.

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

-

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

La commune propose d'effectuer l'acquisition de l'emprise à détacher de la parcelle HW n° 321 sur la base du protocole d'échange convenu entre la ville et ses partenaires, bailleurs sociaux, pour une valeur de 15 €/m<sup>2</sup>.

Cette valeur de 15 €/m<sup>2</sup> est conforme aux précédentes estimations visées au § 8.1.1.

La parcelle HW n° 321p présentant de par sa nature et sa localisation, de grandes similitudes avec les terrains appartenant à des bailleurs dont l'acquisition est programmée par la ville dans le cadre du NPNRU, il est proposé de retenir comme valeur vénale, 15 €/m<sup>2</sup>.

D'où : 2.000 m<sup>2</sup> x 15 €/m<sup>2</sup> = 30.000 €

## 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 **30.000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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.

Pour le Directeur et par délégation,



Alexia GRUSON-DAVID

Inspectrice des Finances publiques