



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 8 janvier 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

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

CHS de Montfavet

Références :
Réf. DS: 20984242
Réf. OSE : 2024-84007-82899

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Laëtitia LAGRANGE, Gestionnaire patrimoine immobilier CHM

2 - DATES

de consultation :	14/11/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	10/12/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Il s'agit pour le consultant d'envisager la cession d'un terrain devenu inutile à l'exercice de ses missions.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain se trouve sur la commune d'Avignon.

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

Cette ville du Sud, située au confluent du Rhône et de la Durance fait partie des villes moyennes. Elle comptait 91.921 habitants en 2020.

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 au Nord-Est de la commune à environ 1,7 km du centre-ville, dans un quartier prioritaire de la ville d'intérêt régional concerné par le projet de renouvellement urbain.

Ce quartier fait l'objet d'un projet d'agriculture urbaine lauréat de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020.

La convention pluriannuelle NPNRU prévoit également la réalisation sur ce terrain de logements individuels.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Avignon	IP n° 241	9001 F rue de la Grange d'Orel	30a 40ca	Terrain
Avignon	IP n° 250	Chemin de Saint-Jean	4a 10ca	Terrain
Avignon	IP n° 323	Rue de la Grange d'Orel	3a 66ca	Terrain
Total			38a 16ca	

4.4. Descriptif

Il s'agit de 3 parcelles de terrain situées à proximité les unes des autres mais séparées par le domaine public communal.

Les parcelles IP n°s 250 et 323 constituent des petits terrains de forme étroite. Elles supportent des arbres ou de la végétation arborée. La parcelle IP n° 323 est longée au Sud par le canal de Vaucluse.

La parcelle IP n° 241 constitue un grand terrain en forme de « L » recouvert majoritairement de tout-venant et accessoirement de végétations.

Ces trois parcelles sont accessibles par la voirie communale.

Comme elles ne sont pas entièrement clôturées, elles font l'objet de dépôts de gravats et de déchets.

Un diagnostic environnemental du milieu réalisé le 6 juillet 2020 a mis en évidence la présence d'hydrocarbures lourds au Nord de la parcelle IP n° 241 susceptible d'être considérée comme une source de pollution.

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Centre hospitalier spécialisé de Montfavet

Origine de propriété : Acte de vente des parcelles IP n^{os} 241, 250 et 323 en date du 6 décembre 2007 au prix de 700.000 €. Le bien vendu consistait alors en un ensemble immobilier composé d'un immeuble élevé d'un étage sur rez-de-chaussée, d'un terrain attenant et d'un parking. Cette ancienne maison de retraite a depuis été détruite.

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

Règles actuelles

PLU de la commune d'Avignon approuvé le 25/02/2023

Zone UG : il s'agit d'une zone d'habitat correspondant aux « Grands ensembles », quartiers résidentiels très denses, minéraux et devant généralement faire l'objet d'un renouvellement urbain.

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

a) Critères : Terrains à bâtir concernés par des opérations destinées à la construction de logements, superficie comprise entre 1.000 m² entre 20.000 m², commune d'Avignon, période de recherche du 01/2018 au 12/2024.

	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Observations
1	7//IS/234 à 236//237//	AVIGNON	AV PIERRE SEMARD	25/06/2024	1861	125 000	67,17	TAB + voie de circulation. Zone UF.
2	7//HM//4//201	AVIGNON	AV DE TARASCON	20/09/2024	9742	2 003 722	205,68	Ensemble immobilier en nature de TAB, supportant des bâtiments à détruire. Zone UTC. Programme de 130 logements et 2 locaux d'activités avec une SDP de 8419 m ² .

3	7//CH/793//	AVIGNON	CLOS DE LA CRISTOLE	06/10/2023	3474	367 500	105,79	TAB. Projet de construction de 2 bâtiments dont une partie en LLS. Zone 1Aub.
4	7//CH/788//795//797//789//791//	AVIGNON	CLOS DE LA CRISTOLE	06/10/2023	10016	1 132 500	113,07	TAB. Projet de construction de 3 bâtiments de logements collectifs et de 2 bâtiments LLI. Zone 1Aub.
5	7//HR//94//112//157//238//	AVIGNON	IMP JOFFRE	03/02/2022	4481	580 000	129,44	TAB vendu à Bouygues immobilier. Projet de 77 logements. SP : 4833 m². Zone UF.
6	7//AW//479//	AVIGNON	CLOS DE SOUSPIRON	01/03/2023	6328	379 680	60,00	Terrain. Zone UH.
7	7//BL//760//761//762//763//	AVIGNON	140 AV DES LISTERONS	29/07/2021	1042	214 000	205,37	TAB pour logement individuel. Zone UTI.
8	7//EM//416//417//418//420//421//	AVIGNON	150 CHE DES AMANTS D'AVIGNON	16/07/2021	1581	120 000	75,90	TAB. Vente à G3S Provence. Projet de réalisation de 8 lots. Zone UH.
9	7//DS//479//480	AVIGNON	91 RTE DE LYON	15/09/2021	1142	615 000	538,53	Terrain nu. Zone UB. Terme de comparaison écarté car prix atypique.
10	7//AW//459//457//456//460//	AVIGNON	1474 AV DE STE CATHERINE	19/11/2021	1400	123 000	87,86	Acte non consultable. Zone UH.
11	7//HN//655 à 682 et 685	AVIGNON	CHE MOULIN NOTRE DAME	31/07/2020	12971	1 802 340	138,95	Zone IAUCb. ZAC Joly Jean – 3 bâtiments de 150 logements et 10 villas.
12	7//BN//546	AVIGNON	RUE ANDRE-JEAN BOUDOY	18/07/2019	4252	538 663	126,68	Zones UPHa et UP.ZAC Agroparc. 2 bâtiments de 43 logements.
13	IP/187//	AVIGNON	RUE COMBE	21/12/2018	2930	533 961	182,24	TAB vendu par l'EPF à la commune d'Avignon. Zone UF.
14	BH/216//	AVIGNON	CLOS DES GARRIGUES	21/08/2019	15905	1 670 025	105,00	Terrain acquis par l'EPF. Zone 1AUm.
15	EN/248//250	AVIGNON	CLOS DE LA MATHE	21/02/2019	10619	1 298 595	122,29	TAB – macro lot. Zone UH.
16	EN/255 à 297//	AVIGNON	CLOS DE LA MATHE	22/02/2018	13029	1 476 569	113,33	TAB, espaces verts et voiries. Zone UH.
17	EN//348 à 371//	AVIGNON	CLOS DE LA MATHE	05/09/2019	13934	1 684 298	120,88	TAB – macro lot. Zone UH.
							médiane	117,10
							moyenne	123,72

b) Précédentes évaluations.

- Avis émis le 20 novembre 2012 (dossier n° 2012-007V1101).

Valeur vénale fixée à 380.000 € sur la base d'une valeur unitaire de 100 €/m².

- Avis émis le 16 juillet 2015 (dossier n° 20156007V0658).

Valeur vénale fixée à 381.600 € sur la base d'une valeur unitaire de 100 €/m².

Cette valeur vénale de 100 €/m² a été reprise dans les documents portant sur les valorisations foncières dans le cadre du NPNRU.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

-

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

Les parcelles à évaluer se situent au cœur d'un quartier prioritaire de la ville d'Avignon.

Il s'agit d'un secteur peu attractif.

Ainsi, les acquéreurs potentiels pour un tel terrain sont peu nombreux. Il s'agit des bailleurs sociaux ou de la ville d'Avignon.

Compte tenu de ce facteur de moins-value, il convient de retenir une valeur vénale inférieure à la médiane issue de l'étude de marché réalisée au § 8.1.1.a).

La moyenne des termes de comparaison situés en dessous de la médiane est proche de 90 €/m².

Il est proposé de retenir ce montant comme valeur vénale.

Soit : $3.816 \text{ m}^2 \times 90 \text{ €/m}^2 = 343.440 \text{ €}$ arrondi à 343.400 €

Il convient de noter que cette valeur vénale s'entend hors coût de dépollution.

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 **343.400 € hors coût de dépollution**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 309.060 € hors coût de dépollution.

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