



**Direction départementale des
Finances publiques de Vaucluse**
Conseil aux Décideurs Publics
et Affaires domaniales
Pôle d'Évaluation Domaniale d'Avignon

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

Affaire suivie par : Marc CHABERT
Téléphone fixe : (hors service pendant travaux)
Mél. : marc.chabert@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. Domaines OSE : 2024-84076-42586
Réf. Démarches Simplifiées : 18.214.384

Avignon, le 7 juin 2024

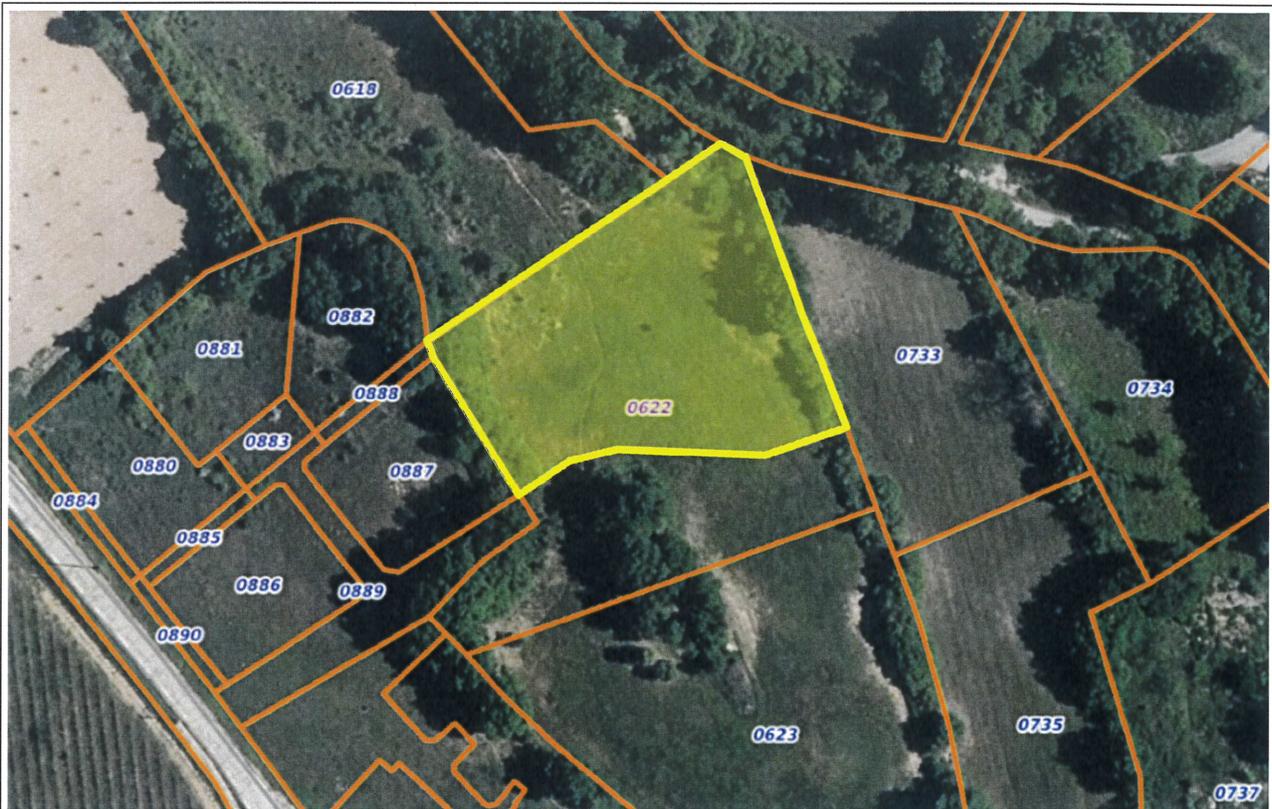
Le Directeur départemental des
Finances publiques de Vaucluse

à

Monsieur le Président de CO.TE.LUB.
Direction de la Prospective et de
l'Aménagement du Territoire

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 des biens :	Terrain à urbaniser pour des équipements publics (2 ^e version).
Adresse :	Lieu dit Les Espinasses, 84120 MIRABEAU.
Valeur :	129 840,00 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (voir en fin d'avis).

Document de travail
Pièce jointe n°6

1 - SERVICE CONSULTANT :

L'intercommunalité Collectivité Territoriale Sud Lubéron « CO.TE.LUB. ».

Affaire suivie par : Monsieur Cyril Ermine, Directeur des Services Techniques.

Références internes du consultant : Évaluation des Domaines – Crèche Mirabeau.

2 – DATES :

Réception de la demande :	5 juin 2024.
Visite sur place :	Dès le 2 avril 2024 (par anticipation sur une 1 ^{er} demande).
Caractère complet du dossier :	5 juin 2024.
Délai supplémentaire :	Non nécessaire.
Limite de restitution de l'avis :	5 juillet 2024 (application de l'article L 1311-12 du C.G.C.T.)

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

3.1. Nature de l'opération :

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

3.2. Statut 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

Acquisition d'un terrain en zone à urbaniser pour des équipements publics (projet de nouvelle crèche, relevant de la compétence de l'intercommunalité, le local actuel étant devenu sous-dimensionné).

Calendrier prévisionnel : 27 août 2024.

Les négociations sur le prix ne sont pas encore engagées.

4 - DESCRIPTION DES BIENS

4.1 Situation générale :

La Commune de Mirabeau se trouve au pied du Lubéron, à la pointe Sud-Est du département de Vaucluse, à 82km d'Avignon, mais à seulement 23km de Manosque, 15km de Pertuis, et 38km d'Aix-en-Provence.

Elle appartient à la Communauté de Communes Territoriale Sud Lubéron « CO.TE.LUB. » dont le siège est à La Tour d'Aigues.

Portée par la proximité du site nucléaire de Cadarache, puis par le projet ITER, sa population est en hausse régulière (bientôt 1.500 habitants), ce qui implique le développement des équipements publics.

4.2 Situation particulière (environnement, accessibilité, réseaux) :

Le bien à évaluer se trouve au lieu dit Les Espinasses, dans un secteur légèrement vallonné, récemment ouvert à l'urbanisation, situé sur la frange Nord de la petite agglomération.

Ce bien est accessible via des voies communales nouvelles en cours d'aménagement.

Il sera bientôt desservi par tous les réseaux.

4.3 Références cadastrales :

Après affinement du projet, il s'agit finalement d'une fraction de 3.246m² de la parcelle actuellement référencée A 622 pour une contenance totale de 4.600m².

4.4 descriptif :

Il s'agit d'un terrain nu, de forme assez régulière et de planimétrie moyenne. En 2021, ce terrain était encore en nature de simple pré, bordé par des rangées d'arbres ; il est en cours de défrichage et d'équipement.

4.5 surfaces du bâti :

Sans objet. Pour mémoire, la collectivité consultante évoque une future emprise au sol d'environ 700m².

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1 propriété des biens :

D'après le fichier cadastral VisuDGFIP arrêté au 1^{er} janvier 2023, la parcelle relève du patrimoine de l'Établissement Public Foncier PACA.

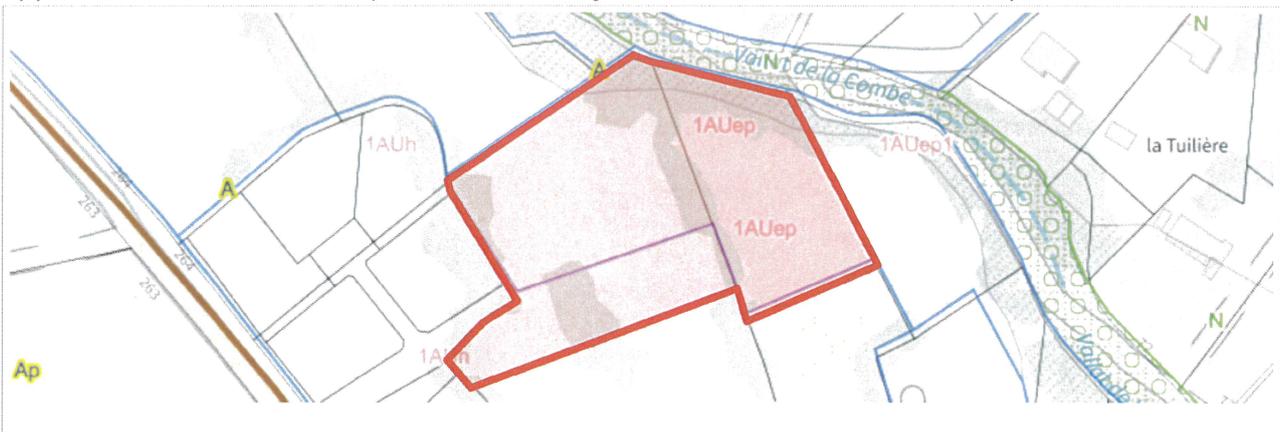
La date de son origine de propriété remonterait à un acte du 26 février 2020. Mais cette situation a évolué (cf. infra).

5.2 conditions d'occupation actuelle :

Les parcelles sont libres de tout occupant.

6 - URBANISME

La Commune de Mirabeau est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme dont la dernière procédure a été approuvée le 7 mars 2022. La parcelle à étudier y est classée en zone 1AU indice ep :



Il s'agit d'une zone à urbaniser, dédiée à des équipements publics, où les constructions ne seront autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ce zonage ne concerne qu'un faible nombre de parcelles, dont celles d'un nouveau groupe scolaire récemment inauguré.

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Différentes méthodes sont disponibles pour estimer les terrains nus.

La plus simple et la plus courante est celle de la comparaison directe ; elle consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de(s) l' (les) immeuble(s) à évaluer.

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

8 - ÉTUDE DE MARCHÉ ; MÉTHODE COMPARATIVE

8.1 ÉTUDE DE MARCHÉ :

8.1.1 sources internes au réseau des Finances publiques :

8.1.1.1 Outil principal (application basée seulement sur les ventes publiées par les S.P.F. depuis 2016) :

Instrument mentionné pour mémoire : le faible nombre de parcelles concernées par le zonage spécifique 1AUep ne justifie pas son utilisation.

8.1.1.2 Outil secondaire (base nourrie par tous les documents publiés par les S.P.F. depuis 2004) :

Sur le(s) bien(s) à évaluer :

- Dans le cadre d'une convention d'intervention foncière conclue en 2018, la parcelle A 622 a été acquise le 26 février 2020 par l'Établissement Public Foncier PACA au prix de 185.000,00€ HT pour une contenance de 4.600m², soit un prix unitaire de **40,22€/m²**.
- Dans ce même cadre, les deux parcelles A 622 et A 733 ont été rétrocédées le 16 mars 2023 par l'Établissement Public Foncier PACA à la Commune de Mirabeau au prix de 293.530,64€ pour une contenance totale de 7.085m², soit un prix unitaire de **41,43€/m²**.

Sur des biens similaires dans le même secteur :

- Dans ce même cadre encore, la parcelle A 733 a été acquise le 21 février 2019 par l'Établissement Public Foncier PACA, conjointement avec les parcelles A 735, A 742 et A 745, au prix total de 395.000,00€ pour une contenance totale de 9.875m², soit un prix unitaire d'exactement **40,00€/m²**.
- les parcelles A 627 et A 628 ont été acquises le 21 février 2019 par l'Établissement Public Foncier PACA au prix de 88.000,00€ pour une contenance de 2.220m², soit un prix unitaire de **39,64€/m²**.
- la parcelle A 629 a été acquise le 19 mars 2019 par l'Établissement Public Foncier PACA au prix de 251.000,00€ pour une contenance de 6.260m², soit un prix unitaire de **40,10€/m²**.
- Les trois parcelles A 627, A 628 et A 629 ont ensuite été rétrocédées le 6 octobre 2020 par l'Établissement Public Foncier PACA à la Commune de Mirabeau au prix de 346.110,09€ pour une contenance de 8.480m², soit un prix unitaire de **40,81€/m²**; ces trois parcelles servent aujourd'hui de support à un nouveau groupe scolaire (compétence restée communale).

8.1.1.3 Estimations domaniales antérieures :

Précisément sur ces biens :

- en 2018, 2019 et 2020, neuf demandes d'estimations immobilières portant sur le quartier des Espinasses à Mirabeau ont été formulées, d'abord par l'Établissement Public Foncier PACA (7 demandes), puis par l'O.P.H.L.M. Mistral Habitat (2 demandes); elles ont toutes conclu à des valeurs unitaires comprises entre 40,00€/m² et 42,00€/m².

Sur des biens similaires dans d'autres communes du Sud-Est du Lubéron :

- début 2024, deux grands terrains classés en zone à urbaniser 1AU dans un nouveau quartier situé à la sortie Ouest de la ville de Pertuis, dédiés à des équipements publics (projet de nouvelle caserne de gendarmerie et projet de nouveau siège technique et administratif pour un important syndicat intercommunal) ont été estimés sur la demande de la Commune de Pertuis sur une base unitaire de 38,00€/m² (références internes : OSE 2024-84089-26178 / 28328 / 28511).

8.1.2 : sources externes au réseau des Finances publiques :

8.1.2.1 consultation de sites Internet (annonces et évaluation immobilières) :

Néant.

8.1.2.2 rapport d'un expert immobilier privé :

Néant.

8.1.2.3 résultat de négociations déjà entreprises :

Néant.

8.1.2.4 consultation des déclarations d'intention d'aliéner transmises par la Commune :

Néant.

8.2 ANALYSE ET ARBITRAGE DU SERVICE :

8.2.1 Éléments d'arbitrage :

Facteurs valorisants :

- L'extension des réseaux et de la voirie est en cours, ce qui va permettre la réalisation de certaines conditions pour ouvrir les parcelles à l'urbanisation.

Facteurs dévalorisants :

- Les parcelles ne pourront recevoir que des constructions correspondant à des équipements publics (exemple : nouvelle crèche intercommunale, pour remplacer l'actuelle maison de la petite enfance de Mirabeau, devenue sous-dimensionnée).

8.2.2. Arbitrage final :

La fourchette complète dégagée ci-dessus est très homogène autour de 40,00€/m².

Compte tenu de tous les éléments qui précèdent, il est proposé une valeur unitaire de **40,00€/m²**, conforme à ce tarif.

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 **129 840,00 €**. Elle est calculée comme suit :

Nature des biens	Surface en m ²	Valeur unitaire :	Valeur totale :
Terrain à urbaniser pour des équipements publics	3 246	40,00 €	129 840,00 €

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation qui a les conséquences suivantes :

Valeur vénale brute	Marge d'appréciation (en %)	Valeur minimale sans justification particulière en cas de vente	Valeur maximale sans justification particulière en cas d'acquisition
129 840,00 €	10,00 %	/	142 824,00 €

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 :

Le présent avis domanial 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 DES AVIS AUX TIERS ET RESPECT 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
et par délégation, l'évaluateur au Pôle d'Évaluation Domaniale d'Avignon



Marc CHABERT

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.