

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
DEPARTEMENT DE VAUCLUSE  
COMMUNE DE COURTHEZON  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
Séance du 25 février 2025

**Délibération 2025-017**

Date de convocation : 21/01/2025

Membres en exercice : 29  
Votants : 27

POUR : 27

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Le Maire certifie le caractère  
exécutoire de la présente décision.

Acte publié le : 28/02/2025



L'an deux mille vingt-cinq et le vingt-huit janvier à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi au lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Nicolas PAGET, Maire :

Présents : Jean-Pierre FENOUIL, Alexandra CAMBON, Xavier MOUREAU, Corinne MARTIN, Benoît VALENZUELA, Christelle JABLONSKI, Cyril FLOURET, Sabine BONVIN Adjointes, Alain CHAZOT, Benjamin VALERIAN, Marie SABBATINI, Julien LENZI, Anne-Marie PONS, Laurent ABADIE, Caroline FAYOL, Jérôme DEMOTIER, Christiane PICARD, Jean-Paul RIGOTARD BARBADORO, Lysiane VOISIN, Marc GELEDAN, Fanny LAUZEN-JEUDY, Cédric MAURIN, Conseillers.

Excusés :

José MARTINEZ pouvoir à Marc GELEDAN  
Françoise PEZZOLI pouvoir à Nicolas PAGET  
Cendrine PRIANO-LAFONT pouvoir à Lysiane VOISIN  
Paul CHRISTIN pouvoir à Caroline FAYOL

Absents :

Marjorie BOUCHON  
Catherine ZDYB

Secrétaire de Séance :

Alexandra CAMBON

**DOMANIALITÉ /ANNULE ET REMPLACE LA DELIBERATION 2025005 DU 28 JANVIER 2025 / MISE EN VENTE D'UN ENSEMBLE DE PARCELLES COMMUNALES SISES CHEMIN DE LA BARRADE, LIEU-DIT LA PLAINE / PARCELLES AB331 (4a et 49ca), AB177 (32a et 70ca), AB259 (5a et 31ca) ET A1145 (40a et 16ca)**

En janvier 2022, le président de la République annonçait la création de 200 brigades de Gendarmerie dans l'objectif de rapprocher les forces de l'ordre de la Population et renforcer leur présence au plus près de chacun. C'est en ce sens que Monsieur la Maire a porté en avril 2023 la candidature de Courthézon pour accueillir une nouvelle Brigade sur son territoire.

Cette proposition fait sens. Bien au-delà de la volonté d'installer durablement la Gendarmerie sur la Commune de Courthézon, elle entend reprendre un maillage territorial cohérent compte tenu des besoins opérationnels recensés à l'échelle départementale.

Le 02 octobre 2023, le Président de la République et le Ministre de l'Intérieur annonçaient que Courthézon était retenue pour accueillir une Brigade fixe de Gendarmerie, composée d'une dizaine de Gendarmes. C'est finalement 27 effectifs qui seront accueillis dans cette Brigade fixe de Gendarmerie ainsi qu'un chenil de 8 chiens pour le groupe d'intervention cynophile régionale.

Par délibération 2024049 du 11 juin 2024, le Conseil municipal désignait le bailleur social Grand Delta Habitat pour porter le projet.

REÇU EN PREFECTURE

Le 27/02/2025

Application agréée E.legalite.com

Il convient désormais de préciser par délibération l'emprise foncière sur laquelle sera accueillie la Brigade Territoriale Autonome, la Brigade Motorisée et le Groupe d'Intervention Cynophile.

Par délibération 2025005 prise en date du 28 janvier 2025, une erreur portant sur la référence cadastrale par le service des domaines sur l'avis relatif à la cession avait été reportée sur la délibération.

Pour la réalisation des équipements de ce projet, il est proposé à l'assemblée délibérante de céder les parcelles suivantes :

- Les parcelles AB331, AB259 et AB177 composant un espace foncier non bâti sis au Nord-ouest du lotissement de la Barrade, d'une contenance totale de 4 250 m<sup>2</sup> au prix indiqué dans l'avis des domaines annexés, comprenant les marges de négociations.
- Une partie de la parcelle A1145, sise route de la plaine, au prix indiqué dans l'avis des domaines annexés, comprenant les marges de négociations, afin de permettre d'accueillir un chenil. Cette parcelle devra faire l'objet d'un découpage foncier afin de ne céder que le foncier nécessaire à l'implantation d'un chenil (division à venir).

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (C.G.P.P.P.) et notamment les articles L2111-1 et L2141-1 et suivants,

Vu le Code des Collectivités Territoriales (CGCT) et notamment l'article L2121-29 et les articles L2241-1 et suivants,

Vu la délibération 2024049 du 11/06/2024,

Vu les avis des domaines en date du 17/04/2024 et 31/05/2024,

Considérant l'intérêt pour la Commune d'accueillir sur son territoire une Brigade fixe de Gendarmerie.

Le conseil municipal ayant oui l'exposé du Maire, et après en avoir délibéré à l'unanimité :

- **DÉCIDE** la vente des parcelles AB331, AB259 et AB177, sises chemin de la Barrade, lieu-dit La Plaine aux prix indiqués dans les avis des domaines annexés à la présente délibération ;
- **PRÉCISE** que la parcelle A1145 fera l'objet d'un découpage foncier afin de ne céder que le foncier nécessaire à l'implantation d'un chenil.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, le cas échéant le 1<sup>er</sup> Adjoint, à signer l'ensemble des actes afférents à ces cessions et à signer toutes les pièces se rapportant à la présente délibération.

Le secrétaire de séance  
Alexandra CAMBON



Fait et délibéré le jour, mois et an susdits  
Ont signé les membres présents,  
Pour copie conforme.



Le Président de séance  
Nicolas PAGET



ANNEXE À LA Délibération 2025-017 – CONSEIL MUNICIPAL du 25/02/2025



7305-SD



**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES  
PUBLIQUES DE VAUCLUSE**  
CONSEIL AUX DÉCIDEURS PUBLICS ET AFFAIRES DOMANIALES  
POLE D'ÉVALUATION DOMANIALE  
CITÉ ADMINISTRATIVE  
AVENUE DU 7<sup>ME</sup> GÉNIE  
BP 31091  
84097 AVIGNON CEDEX 9

AVIGNON, le 17 avril 2024

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

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

Affaire suivie par : Lydie TRAVIER  
lydie.travier@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 04.90.27.52.21  
Réf. DS : 1160 7061  
Réf. OSE : 2023-84039-15456

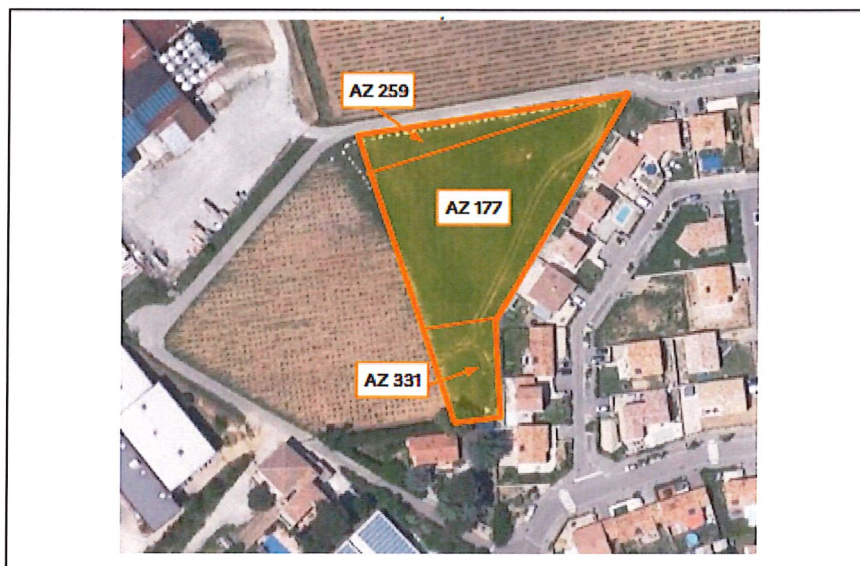
À

COMMUNE DE COURTHÉZON  
SERVICE FONCIER  
1 BOULEVARD JEAN VILAR  
84350 COURTHÉZON

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*La charte de l'évaluation des Domaines, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr*

Avis rectificatif qui annule et remplace le précédent avis rédigé le 20 avril 2023.



**Désignation du bien :** Terrains à bâtir

**Adresse du bien :** La plaine – Quartier de la Barrade - 84350 COURTHÉZON

**Valeur :** 306 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 20% (voir page 4)  
des précisions sont apportées au paragraphe "détermination de la valeur vénale".

1

## 1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNE DE COURTHÉZON

Affaire suivie par : Sandra MAURIN – Directrice du Pôle Territoire

## 2 - DATE

Date de réception du dossier	24/02/2023
Date de visite	X
Caractère complet du dossier	19/04/2023
Délai supplémentaire	x
Date d'échéance	19/05/2023

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

### 3.1. Nature de l'opération

Cession	X
Acquisition amiable	
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'estimation de la valeur vénale de trois terrains à bâtir dans le cadre d'une cession.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Courthézon est une commune, située à 25 km au nord-est d'Avignon et à 9 km au sud-est d'Orange. Elle est traversée à l'ouest par la nationale 7 et l'autoroute A7 et par de nombreux cours d'eau dont le petit Roanel, la grande Mayne, la Seille et l'Ouvèze

Courthézon fait partie de la Communauté de Communes Pays Réuni d'Orange (CCPRO) et comptabilise environ 6 050 habitants.

Son vignoble est classé en partie en AOP Châteauneuf-du-Pape, en Côtes du Rhône et en vin de pays label Principauté d'Orange.

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

Les biens à évaluer se situent au nord-ouest de la commune aux abords d'un quartier résidentiel récent. Ils sont composés de trois terrains attenants accessibles depuis l'Avenue Geneviève de Gaulle Anthonioz.



#### 4.3. Références Cadastreales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Courthézon	AZ 177	La plaine Quartier de la Barrade	3 270 m <sup>2</sup>	Terrain à bâtir
	AZ 259		531 m <sup>2</sup>	
	AZ 331		449 m <sup>2</sup>	
<b>Total</b>			<b>4 250 m<sup>2</sup></b>	

#### 4.4. Descriptif

Tènement foncier constitué de 3 terrains de surfaces planes, à proximité d'un ensemble résidentiel et de l'entreprise viticole le Cellier des Princes.

Les terrains sont à aménager et à viabiliser.

Les biens se situent proches des grands axes routiers, la route nationale 7 qui traverse la commune et de l'entrée de l'autoroute A7 (Orange Sud).

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

Néant

### 5 - SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Courthézon

Origine de propriété : Ancienne

#### 5.2. Conditions d'occupation actuelles

Biens libres de toute occupation.

### 6 - URBANISME

La commune de Courthézon est couverte par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Les parcelles à évaluer sont situées dans une zone urbanisée.

## 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

**Critères :** Terrain à bâtir de plus de 500 mètres sur la commune de Courthézon dans un rayon de 500 mètres autour des parcelles à évaluer, sur une période de recherche comprise entre janvier 2021 et janvier 2024.

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
1	8404P01 2021P05795	39//AB/343//	RUE CAMILLE CLAUDEL	18/06/2021	556	107 000 €	192 €
2	8404P01 2023P05261	39//AC/498//	149 LA CHENERAIE	13/11/2021	537	110 000 €	205 €
3	8404P01 2022P02512	39//AC/489//	RTE D'ORANGE	26/01/2022	520	106 000 €	204 €
4	8404P01 2022P04228	39//AC/499//	149 LA CHENERAIE	27/01/2022	556	110 000 €	198 €
5	8404P01 2022P07687	39//AB/391//	360 CHE DE LA BARRADE	04/04/2022	658	95 000 €	144 €

Prix moyen	189 €
Prix médian	198 €

Le prix au m<sup>2</sup> pour ce type de bien est compris entre 144 € et 205 €.

Le prix moyen s'établit à 189 € et le prix médian à 198 €.

Les termes de comparaison font ressortir des terrains à bâtir situés en lotissement, soit des biens déjà aménagés et viabilisés.

#### 8.1.2. Autres sources

Néant

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les terrains à évaluer sont des biens à aménager et à viabiliser.

Il est retenu le prix le plus bas des termes de référence 144 €/m<sup>2</sup>, sur lequel est appliqué un abattement de 50%, au regard de l'importance des superficies et pour la prise en compte des futurs frais d'aménagements et de viabilisation des parcelles ; soit un prix final de 72 €/m<sup>2</sup>.

$$72 \text{ €} \times 4\,250 \text{ m}^2 = 306\,000 \text{ €}$$

## 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

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 244 800 €.

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 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 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'Inspectrice des Finances Publiques**



**LYDIE TRAVIER**

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.



**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES  
PUBLIQUES DE VAUCLUSE**  
CONSEIL AUX DÉCIDEURS PUBLICS ET AFFAIRES DOMANIALES  
PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE  
CITÉ ADMINISTRATIVE  
AVENUE DU 7<sup>ME</sup> GÉNIE  
BP 31091  
84097 AVIGNON CEDEX 9

AVIGNON, le 31/05/2024

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

Affaire suivie par : Lydie TRAVIER  
lydie.travier@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 06.34.66.11.95  
Réf. DS : 1809 1454  
Réf. OSE : 2024-84039-40535

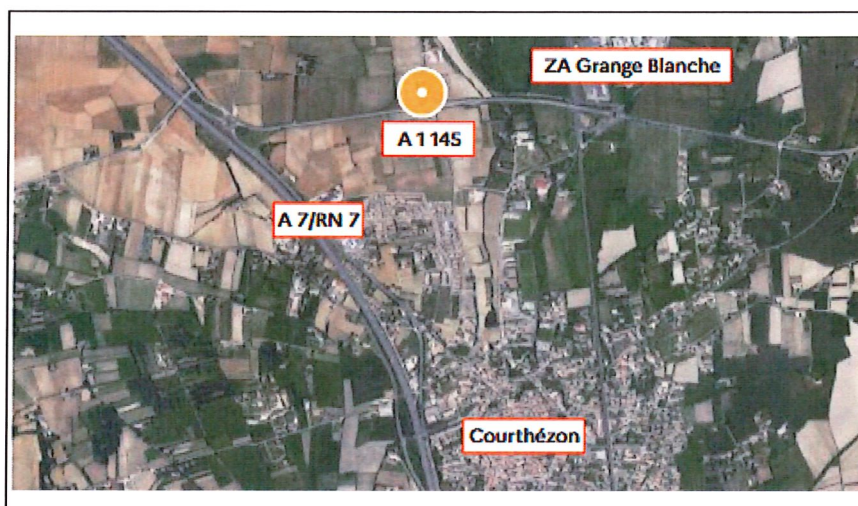
LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

A

COMMUNE DE COURTHÉZON  
SERVICE FONCIER  
1, BOULEVARD JEAN VILAR  
84350 COURTHÉZON

## 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 collectivités-locales.gouv.fr*



Désignation du bien : Terrain à bâtir

Adresse du bien : Route de Vaison et Route de la Plaine - 84350 COURTHÉZON

Valeur : 241 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10% (voir page 5)  
des précisions sont apportées au paragraphe "détermination de la valeur  
vénales".

## 1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNE DE COURTHÉZON

Affaire suivie par : Nathalie DURRIEUX – Cheffe aménagement urbain

## 2 - DATE

Date de réception du dossier	29/05/2024
Date de visite	X
Caractère complet du dossier	29/05/2024
Délai supplémentaire	X
Date d'échéance	29/06/2024

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

### 3.1. Nature de l'opération

Cession	X
Acquisition amiable	
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'estimation de la valeur vénale d'un terrain à bâtir, dans le cadre d'une cession pour l'accueil d'une brigade cynophile de la Gendarmerie.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Courthézon est une commune située à 25 km au nord-est d'Avignon et à 9 km au sud-est d'Orange. Elle est traversée à l'ouest par la nationale 7 et l'autoroute A7 et par de nombreux cours d'eau dont le petit Roanel, la grande Mayne, la Seille et l'Ouvèze.

Courthézon fait partie de la Communauté de Communes Pays Réuni d'Orange (CCPRO) et compte environ 6 050 habitants.

Son vignoble est classé en partie en AOP Châteauneuf-du-Pape, en Côtes du Rhône et en vin de pays label Principauté d'Orange

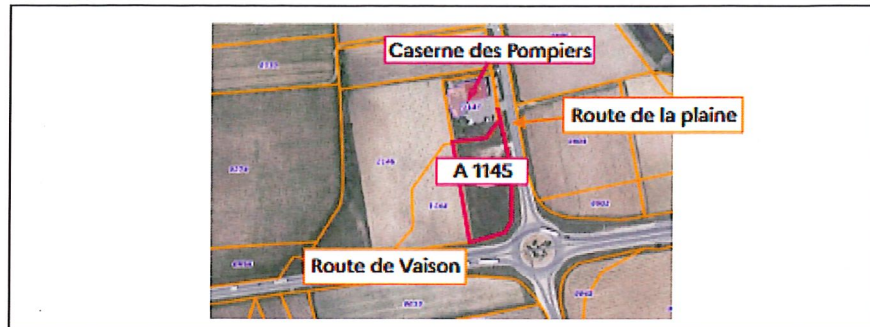
### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La parcelle à évaluer est située au Nord de la commune à l'intersection de la route de la plaine et de la route de Vaison, dans une zone faiblement urbanisée. Présence au nord de la parcelle de la caserne des Pompiers de la commune.

#### 4.3. Références Cadastrales

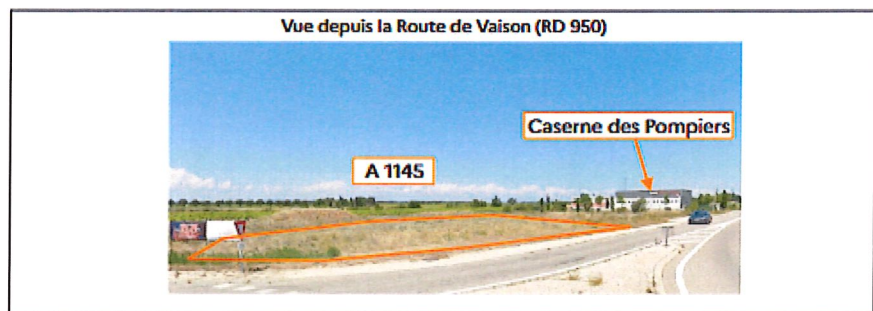
La parcelle sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Courthézon	A 1145	Route de la Plaine	4 016 m <sup>2</sup>	Terrain à bâtir



#### 4.4. Descriptif

Parcelle de surface plane en nature de terre.



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

Néant

### 5 - SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Courthézon

Origine : 03/10/2010 : Acquisition au département de Vaucluse de la parcelle A 1145 pour un montant de 44 176 €, soit 11 €/m<sup>2</sup>.

#### 5.2. Conditions d'occupation actuelles

Bien évalué libre de toute occupation.

### 6 - URBANISME

La commune de Courthézon est couverte par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).  
La parcelle A 1145 est classée en zone constructible.

Le règlement national d'urbanisme instaure le principe de constructibilité limitée en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune en application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.

## 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

**Critères :** Terrain à bâtir sur la commune de Courthézon dans un rayon de 3 kilomètres, autour de la parcelle A 1145 sur une période de recherche comprise entre janvier 2021 et janvier 2024.

L'ensemble des termes de comparaison font ressortir des terrains à bâtir en lotissement, soit des biens déjà aménagés et viabilisés. Seul le ben N° 4 est une parcelle hors lotissement dans une zone à vocation économique.

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastreales	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
1	8404P01 2021P05795	39//AB/343 et s.	RUE CAMILLE CLAUDEL	18/06/2021	556	107 000 €	192 €
2	8404P01 2022P18009	39//AA/99//	915 RTE DE CADEROUSSE	28/07/2022	743	110 000 €	148 €
3	8404P01 2022P20491	56//AD/180 et s.	RTE DE CAMARET	21/09/2022	574	107 000 €	186 €
4	8404P01 2023P02284	39//B/1726//	450 RUE CALIXTE PAILLET	23/01/2023	847	51 023 €	60 €
5	8404P01 2023P12151	39//AW/82//	838 RTE DE CHATEAUNEUF	12/06/2023	573	120 000 €	209 €

Prix moyen	159 €
Prix médian	186 €

Le prix au m<sup>2</sup> pour ce type de bien est compris entre 209 € et 60 €.

Le prix moyen s'établit à 159 € et le prix médian à 186 €.

#### 8.1.2. Autres sources

Néant

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

La parcelle à évaluer est située dans une zone faiblement urbanisée et excentrée. À proximité du bien se trouve la zone artisanale de la Grange blanche dont le terme de référence N° 4 appartient.

Au regard de l'emplacement de la parcelle et de l'absence de viabilisation, il est retenu la valeur basse des termes de références ; soit 60 €/m<sup>2</sup>.

$$60 \text{ €} \times 4\,016 \text{ m}^2 = 240\,960 \text{ € arrondi à } 241\,000 \text{ €}$$

## 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 241 000 €**

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 216 900 €.

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 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 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'Inspectrice des Finances Publiques



LYDIE TRAVIER

L'enregistrement de votre demande a été 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.

