

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 23 février 2022

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

Le Directeur départemental des Finances publiques  
de VAUCLUSE

téléphone : 04 90 80 41 45  
mél. : ddfig84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Commune de MORIÈRES-LES-AVIGNON

Affaire suivie par : Alexia GRUSON-DAVID  
Courriel : alexia.gruson-david@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 04.90.80.41.46 / 06.84.10.13.25

Références :  
Réf. DS: 7730191  
Réf.OSE : 2022-84081-11865

## 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)*



*Nature du bien :*

Terrain à bâtir

*Adresse du bien :*

Avenue de Verdun à MORIÈRES-LES-AVIGNON

*Valeur :*

101.000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au § 9 détermination de la valeur)

## 1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Laurence RAOULX, Responsable service urbanisme

## 2 - DATE

de consultation : 14 février 2022

de visite : -

de dossier en état : 14 février 2022

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

### 3.1. Nature de l'opération

Il s'agit d'une opération de cession d'un terrain par le consultant.

### 3.2. Nature de la saisine

La saisine est réglementaire.

### 3.3. Projet et prix envisagé

Le terrain dont la cession est envisagée, doit accueillir un projet immobilier de pôle santé avec des locaux pour professions libérales et une pharmacie. Le prix négocié est de 200 €/m<sup>2</sup>.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La commune de MORIÈRES-LES-AVIGNON est une commune urbaine située en banlieue de la commune d'AVIGNON. Sa population au dernier recensement s'élève à 8.563 habitants.

Elle dispose d'une gare SNCF. Elle est également desservie par de nombreux axes routiers.

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

Le terrain se situe sur le site de la gare SNCF au centre-ville de la commune de MORIÈRES-LES-AVIGNON.

Il confronte :

- à l'Est, la voie ferrée,
- au Sud, le bâtiment de la gare,
- à l'Ouest et au Nord, du terrain.

L'ensemble des réseaux sont situés à proximité.

### 4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
MORIÈRES-LES-AVIGNON	AL n° 115p, AL n° 287p, AL n° 286p	Avenue de Verdun	5a 30ca	Terrain

### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain plat et de forme régulière accessible par l'avenue de Verdun.

Le projet envisagé est destiné à la construction d'un pôle santé avec six places de stationnements attenantes.

#### 4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de MORIÈRES-LES-AVIGNON

### 5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Commune sous PLU

Zone ULa :

« Sont admises dans cette zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements autorisés.
- Les constructions à usage de bureaux, les garages, les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement, à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à une destination autorisée et présente dans la zone, et qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.

En outre, et exclusivement dans le secteur ULa, sont également autorisées les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle si elles sont directement liées à une activité médicale ou para-médicale. »

Voie bruyante (infrastructure ferroviaire) : catégorie 2

### 6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La méthode d'évaluation applicable 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 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Critères : Terrains entre 200 et 1.000 m<sup>2</sup>, zones urbaines, période de recherche du 01/2019 au 01/2022, commune de MORIÈRES-LES-AVIGNON (source : PATRIM).

	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	81//BT/322//	MORIERES LES AVIGNON	CHE DES CRAOUX	27/04/2021	407	80 000	196,56	TAB bénéficiant d'une servitude de passage. Zone UC.
2	81//AL/250//	MORIERES LES AVIGNON	RUE CRILLON	09/11/2021	580	144 000	248,28	Acte non consultable. Zone UC.
3	81//AZ/417//	MORIERES LES AVIGNON	263 RUE DU DOC FLEMMING	21/08/2020	326	66 000	202,45	TAB dans lotissement soumis à une servitude de passage. Zone UC.
4	81//AO/572//	MORIERES LES AVIGNON	880 RUE DE FOLARD	15/05/2019	362	110 000	303,87	TAB bénéficiant d'une servitude de passage. Zone UC.
5	81//AC/429//	MORIERES LES AVIGNON	257 RTE DE LA GARANCE	05/02/2020	409	113 000	276,28	TAB - Construction d'une maison individuelle. Zone UC.
6	81//AC/428//	MORIERES LES AVIGNON	257 RTE DE LA GARANCE	11/05/2020	443	130 000	293,45	TAB soumis à une servitude de passage. Zone UC.
7	81//AI/428//429	MORIERES LES AVIGNON	489 AV DU PDT LEON BLUM	21/09/2021	502	65 000	129,48	Acte non consultable. Zone UC.
8	81//AE/445//	MORIERES LES AVIGNON	569 AV DU PDT LEON BLUM	13/05/2019	456	95 000	208,33	TAB – Zone UC
9	81//AE/83//	MORIERES LES AVIGNON	BOIS DU VALLON	26/11/2019	501	128 000	255,49	TAB non viabilisé dans lotissement. Projet de construction d'une maison. Zone UC.
10	81//AO/463//	MORIERES LES AVIGNON	LE CLOS	22/11/2019	305	99 404	325,91	TAB Lotissement. Zone UC.
11	81//AO/464//	MORIERES LES AVIGNON	LE CLOS	27/12/2019	303	98 520	325,15	TAB Lotissement. Zone UC.
12	81//AN/550//	MORIERES LES AVIGNON	LE CLOS NEUF	07/03/2019	400	66 000	165,00	TAB – Projet de maison. Zone UC.
13	81//AN/551//	MORIERES LES AVIGNON	LE CLOS NEUF	07/03/2019	492	63 000	128,05	TAB – Projet de maison. Zone UC.
14	81//BT/300//	MORIERES LES AVIGNON	LES CRAOUX	18/04/2019	489	97 900	200,20	TAB – Lotissement. Zone UC.
15	81//AE/447//	MORIERES LES AVIGNON	754 PETIT PEGOULET	28/08/2019	352	102 000	289,77	TAB - zone UC
16	81//BP/288//	MORIERES LES AVIGNON	SALVADOR	21/02/2020	330	110 000	333,33	TAB - Construction d'une maison individuelle. Zone UD.
17	81//BP/291//	MORIERES LES AVIGNON	SALVADOR	21/06/2021	475	95 000	200,00	Acte non consultable. Zone UD.
18	81//BP/292//	MORIERES LES AVIGNON	SALVADOR	24/06/2021	400	95 000	237,50	Acte non consultable. Zone UD.
19	81//BP/294//	MORIERES LES AVIGNON	SALVADOR	03/08/2021	666	144 000	216,22	TAB. Zone UD.
20	81//BP/295//	MORIERES LES AVIGNON	SALVADOR	13/09/2021	804	177 000	220,15	Acte non consultable. Zone UD.
21	BP//290	MORIERES LES AVIGNON	SALVADOR	06/12/2019	330	104 000	315,15	TAB Lotissement – Zone Udb – Construction de maison
22	BP//287	MORIERES LES AVIGNON	SALVADOR	04/02/2020	330	102 000	309,09	TAB Lotissement bénéficiant d'une servitude de passage – Zone Udb – Construction de maison
23	AM//52//	MORIERES LES AVIGNON	VILLAGE	29/10/2019	796	121 000	152,01	Terrain vendu à l'EPF – Zone UA
						médiane	237,50	

La zone ULa étant très récente et restreinte géographiquement, il n'a pas été trouvé de ventes de terrains dans un secteur similaire.

Les termes de comparaison n<sup>os</sup> 12 et 13 correspondent à des terrains de forme étroite et proches de la voie ferrée.

### 8.1.2. Autres sources

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

Le terrain à évaluer se situe au centre-ville de la commune. Il se trouve néanmoins à proximité immédiate d'une voie bruyante ce qui impose des contraintes d'isolation phonique en matière de construction. Comme le montrent les termes de comparaison n<sup>os</sup> 12 et 13, ceci constitue un facteur de moins-value.

En outre, la zone ULa est relativement contraignante au niveau des activités susceptibles d'y être accueillies.

Dans ces conditions, il est proposé de déterminer sa valeur vénale par application d'un abattement de 20 % destiné à prendre en compte les facteurs de moins-value précités, sur la valeur médiane issue de la recherche effectuée dans PATRIM.

D'où :  $237,50 \text{ €/m}^2 \times 0,80 = 190 \text{ €/m}^2$

Soit :  $530 \text{ m}^2 \times 190 \text{ €/m}^2 = 100.700 \text{ €}$  arrondi à 101.000 €

## 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 **101.000 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 90.900 €.

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de dix-huit mois.

## 11 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Pour le Directeur et par délégation,



Alexia GRUSON-DAVID

Inspectrice des Finances publiques

*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.*