REÇU EN PREFECTURE
le 16/12/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20221215-DCM_95_2022

**COMMUNE D'ORAISON**
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**
**SEANCE ORDINAIRE DU 15 DECEMBRE 2022**

Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni le 15 décembre 2022 à 19h00, dans la salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Benoît Gauvan, Maire d'Oraison.

| |
|---|
| Nombre de Conseillers |
| En exercice : 29 |
| Présents : 23 |
| Pouvoirs : 6 |
| Suffrages exprimés : 29 |
| Date de la convocation : 02/12/2022 |

**Etaient présents** : Tous les membres en exercice sauf :
Mme Michèle Saez, pouvoir à Mme Marie-Thérèse Martinon
M. Sauveur Pennica pouvoir à M. Benoît Gauvan
M. Bruno Chesnel, pouvoir à M. François Imbert
M. Eric Vigneron, pouvoir à M. Frédéric Amaral
Mme Vanessa Domici, pouvoir Mme Dominique Feraud
M. Julien Gozzi, pouvoir à Mme Catherine Boléa

**Secrétaire de Séance** : M. Frédéric Amaral

**OBJET : ACQUISITION PAR LA COMMUNE DES PARCELLES CADASTREES G N°195 ET G N°196 APPARTENANT A L'EPF**

**N° 95/2022**

**Vu** le Code général des collectivités territoriales,

**Vu** l'article L 1111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques qui permet aux communes d'acquérir à l'amiable des biens et des droits à caractère mobilier ou immobilier,

**Vu** la convention d'intervention foncière en phase impulsion et réalisation signée en 2021 entre la commune, l'EPF et la Communauté Durance Luberon Verdon Agglomération,

**Vu** la notification du Préfet de Région d'une subvention de 250 000 € en date du 12 octobre 2022 attribuée au titre du fonds friches du Plan de relance,

**Vu** la délibération n°90/2022 du 24 octobre 2022 concernant la convention de financement entre les services de l'Etat et la commune relative à la reconversion d'une friche sur le secteur « Cigare »,

**Vu** l'avis du Domaine rendu le 24 octobre 2022 sur les parcelles cadastrées G n°195 et G n°196,

**Vu** l'accord de l'EPF reçu le 4 novembre 2022, acceptant la cession amiable de leurs parcelles G n°195 et G n°196 à la commune d'Oraison au prix de 250 000 €,

**Considérant** la nécessité pour la commune d'engager la dépense relative à cette convention de financement avant le 31 décembre 2022,

Monsieur le Maire rappelle que dans le cadre de la convention d'intervention foncière en phase impulsion et réalisation signée en 2021 entre la commune, l'EPF et la Communauté Durance Luberon Verdon Agglomération sur le site d'entrée de ville « Cigare », un dossier « fonds fiches » a été déposé par l'EPF en mai 2022 pour la 3ème édition du fonds friches.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/12/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20221215-DCM_95_2022

Ce projet a été retenu par le Préfet de Région par notification en date du 12 octobre 2022. Ainsi, cette opération va bénéficier d'une subvention de 250 000 € au titre du fonds friches du Plan de relance.

Pour rappel, la friche « Cigare » est située en entrée de ville nord, en zone urbaine dense de la commune. Ce site est composé de 6 parcelles d'une surface totale de 5300 m² (cf. annexe n°1). L'attribution de la subvention « fonds friches » doit permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet et donc la réalisation d'environ 40 logements (soit environ 3135 m² de surface de plancher) dont une partie seront des logements à loyers maîtrisés.

Dans le cadre de la convention d'intervention foncière, l'EPF s'est porté acquéreur d'un ensemble immobilier composé de trois parcelles de terrain à usage de jardin d'agrément sur partie desquelles se trouvent édifiées une maison à usage d'habitation et ses dépendances, pour une superficie totale de 2 638 m², sis 2 Avenue Charles Richaud (cf. annexe n°2).

L'EPF est actuellement en cours de négociation foncière en vue de maîtriser la totalité du site « Cigare ». Toutefois, l'EPF rencontre des difficultés pour la maîtrise du dernier tènement foncier situé à l'ouest, lié à un problème de succession.

Dans la mesure où pour pouvoir obtenir la subvention fonds friches de 250 000 €, l'EPF ou la commune ont l'obligation de justifier d'une dépense au moins équivalente à la subvention et postérieure à l'obtention du fonds friches, et que l'acquisition de la dernière unité foncière du site « Cigare » est pour l'instant en attente, il a été convenu que la Commune assurera un portage partagé du foncier avec l'EPF le temps nécessaire de parvenir à la maitrise foncière totale du site. Cela permettra de ne pas perdre la subvention fonds friches attribuée par le Préfet de Région.

La commune interviendra donc en tant que porteur du projet, par le rachat d'une partie des fonciers acquis par l'EPF et correspondant à deux parcelles (parcelles G n°195 et G n°196) (cf. annexe n°3), pour une surface totale de 1 408 m² sur le site « Cigare », au plus tard le 30 décembre 2022.
Il a été convenu avec l'EPF que cette acquisition par la commune serait effectuée au prix de 250 000 €, conformément à l'avis du Domaine (cf. annexe n°4).

L'EPF interviendra en co-portage pour assurer la mise en œuvre de la maitrise foncière totale nécessaire à terme au projet d'aménagement qui demeure inchangé. C'est donc la commune qui percevra la subvention fonds friches attribuée pour un montant de 250 000 €.

Afin de pouvoir répondre aux conditions de la convention de financement relative au fonds friches, il est demandé au conseil municipal l'accord pour lancer les acquisitions des parcelles G n°195 et G n°196 auprès de l'EPF pour un prix de 250 000 €.

Concernant l'échéancier prévisionnel, il est prévu de payer à l'EPF la somme de 250 000 € pour l'acquisition des deux parcelles en deux temps :
- 75 000 € en 2022.
- 175 000 € en 2023.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/12/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20221215-DCM_95_2022

**LE CONSEIL MUNICIPAL**
**APRES EN AVOIR DELIBERE,**
**A L'UNANIMITE**

- **DONNE SON ACCORD** pour l'acquisition auprès de l'EPF des parcelles cadastrées G n°195 et G n°196 pour la somme de 250 000 €.

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'acte d'acquisition ainsi que toutes les pièces relatives à cette opération.

- **DIT** que les crédits nécessaires seront portés aux budgets 2022 et 2023.

- **DIT** que le présent acte est exonéré de tout versement au profit du Trésor et sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent.

Ainsi fait et délibéré, les jour mois et an que ci-dessus.
Pour Copie Certifiée Conforme.

**Le Maire,**
**Benoît Gauvan**

| | |
|---|---|
| Acte publié, Affiché et Notifié le : | **16/12/2022** |

*La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Marseille ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre.*
*Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois.*

REÇU EN PREFECTURE
le 16/12/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20221215-DCM_95_2022

Annexe n°1 : localisation du site « Cigare » ayant fait l'objet de la convention d'intervention foncière et de la convention de financement avec l'Etat liée au fonds friches

Annexe n°2 : localisation des parcelles déjà rachetées par l'EPF

REÇU EN PREFECTURE
le 16/12/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20221215-DCM_95_2022

<u>Annexe n°3 :</u> localisation des parcelles G n°195 et G n°196 que la commune d'Oraison doit racheter à l'EPF

REÇU EN PREFECTURE
le 16/12/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20221215-DCM_95_2022

Annexe n°4 : avis du Domaine du 24 octobre 2022

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

FINANCES PUBLIQUES

**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 : 04 90 27 70 16
Mél. : marc.chabert@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. Domaines OSE : 2022-04143-77438
Réf. Démarches simplifiées : 10.263.020

Avignon, le 24 octobre 2022

Le Directeur départemental des Finances publiques de Vaucluse

à

Monsieur le Maire d'Oraison
Service de l'Urbanisme

## *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

Les biens à évaluer à Oraison, photographiés par un drone dans un rapport d'expert rendu en 2021.

| | |
|---|---|
| Désignation des biens : | Terrains à bâtir encombrés (« récupération foncière »). |
| Adresse : | Lieu dit Cigare, 2 Avenue Charles Richaud, 04700 ORAISON. |
| Valeur : | **250.500,00€,** assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (voir en fin d'avis). |

REÇU EN PREFECTURE
le 16/12/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20221215-DCM_95_2022

## 1 - Service consultant :

La Commune d'Oraison.

Affaire suivie par : Madame Claire Lungo, Responsable du Service de l'Urbanisme.

Référence interne du consultant : Cigare – G195-196.

## 2 – Dates :

| | |
|---|---|
| Consultation : | Déposée sur « Démarches simplifiées » le 17 octobre 2022. |
| Visite sur place : | Non nécessaire. |
| Caractère complet du dossier : | 24 octobre 2022 (récupération acte acquisition par EPF PACA). |
| *Délai supplémentaire :* | *Non nécessaire.* |
| *Limite de restitution de l'avis :* | *24 novembre 2022 (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

Dans le cadre du Plan de relance Fonds friche et des possibilités de subvention qui l'accompagnent, projet de recyclage d'une friche urbaine et industrielle.

Calendrier prévisionnel : novembre 2022.

Le prix envisagé est de 250.000,00 €.

## 4 - Description des biens

### 4.1 Situation générale :

Située dans le Sud des Alpes de Haute-Provence et dans la moyenne vallée de la Durance, la commune d'Oraison est devenue depuis quelques années la quatrième du département par sa population (bientôt 6.000 habitants).

Elle est rattachée à l'intercommunalité Durance Lubéron Verdon Agglomération (siège à Manosque).

Son développement économique et démographique pourrait s'accompagner de la nécessité de récupérer et de densifier certains terrains sous-urbanisés en cœur d'agglomération.

### 4.2 Situation particulière (environnement, accessibilité, réseaux) :

Les biens à évaluer se trouvent dans le centre-ville d'Oraison, au lieu dit Cigare.

Ils sont accessibles via une courte et étroite voie privée en légère pente, qui est embranchée sur l'avenue Abdon Martin, et qui dessert plusieurs habitations.

Ces biens sont desservis par tous les réseaux.

### 4.3 Références cadastrales :

REÇU EN PREFECTURE
le 16/12/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20221215-DCM_95_2022

Les biens à évaluer occupent les références cadastrales G 195 (d'une contenance de 548m²) et G 196 (d'une contenance de 860m²), soit une contenance totale de 1.408m².

**4.4 descriptif :**

Les deux parcelles forment ensemble un tènement de forme assez régulière, en légère pente descendante de l'Est vers l'Ouest.

La parcelle G 195 est garnie d'un bâtiment en mauvais état, édifié probablement au milieu du XIXe siècle, élevé d'un étage sur rez-de-chaussée et cave partielle. Les murs sont en moellons et la toiture à quatre pans est en tuiles canal. L'état général du gros œuvre est assez médiocre (couverture non étanche laissant s'infiltrer des eaux de pluie).

Ce bâtiment est divisé en un atelier-garage, une ancienne grange et deux appartements, l'un au rez-de-chaussée, l'autre de type duplex. Les deux logements sont restés peu rénovés par rapport aux normes de l'habitat contemporain : chauffage au fuel, fenêtres à simple vitrage, combles non isolés ; l'état général de ces habitations est vétuste.

La parcelle G 196 est restée non bâtie, en nature jardin abandonné garni de quelques arbres.

**4.5 surfaces du bâti :**

Dans son rapport de 2021, un expert immobilier recense un total de 253,73m² de surface de plancher, avant pondération ; la S.H.O.B. réelle à traiter en cas de démolition est mathématiquement supérieure, de l'ordre de **280m²**.

## 5 - Situation Juridique

**5.1 propriété des biens :**

Avec la troisième parcelle G 197 mitoyenne à l'Ouest, les biens ont été acquis le 17 décembre 2021 par l'Établissement Public Foncier PACA, auprès de la famille Daumas.

**5.2 conditions d'occupation actuelle :**

Les biens sont libres de tout occupant.

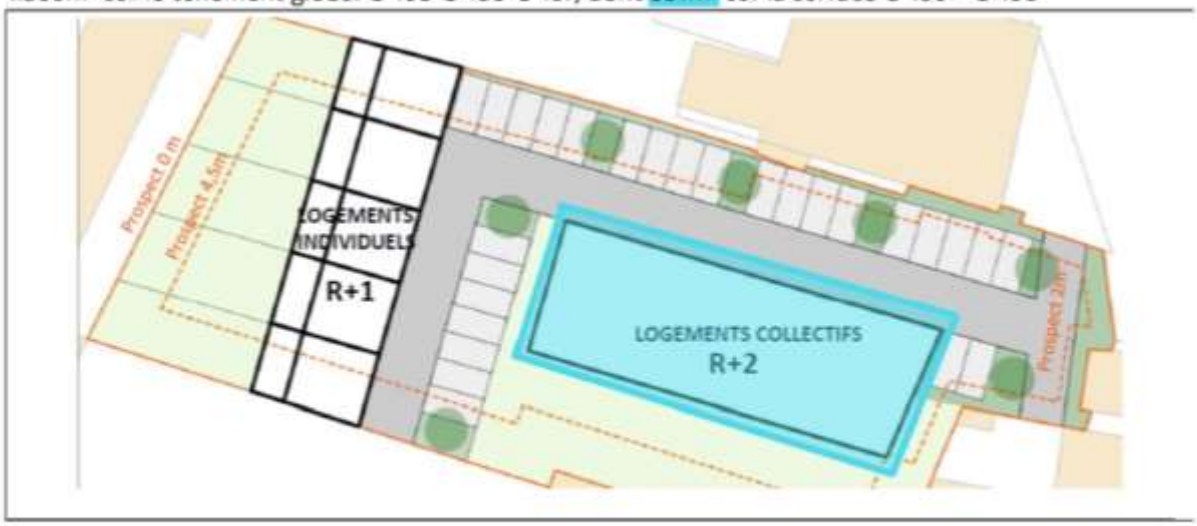
## 6 - Urbanisme

La commune d'Oraison est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme dont la dernière procédure a été approuvée le 16 mars 2017 (source : site internet Géoportail de l'Urbanisme).

La parcelle Est (G 195, garnie des bâtiments) est classée en zone UA (zone urbanisée du cœur de ville).

La parcelle Ouest (G 196, en nature de jardin) est classée en zone UB (zone des premières extensions urbaines du centre-ville).

Ces réglementations autorisent des constructions neuves d'une densité importante ; à ce titre, en 2021, l'EPF PACA avait élaboré une étude de capacité faisant émerger une surface de plancher potentielle de 1.300m² sur le tènement global G 195-G 196-G 197, dont 851m² sur la surface G 195 – G 196



REÇU EN PREFECTURE
le 16/12/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20221215-DCM_95_2022

## 7 - DÉTERMINATION DES MÉTHODES UTILISÉES

Différentes méthodes sont disponibles pour estimer les parcelles garnies d'immeubles à déconstruire.

La plus usitée est celle de la récupération foncière, qui consiste à rechercher la valeur des terrains nus dans le secteur, puis à en retrancher les coûts de démolition des bâtiments.

Au cas particulier, cette méthode de la récupération foncière paraît pouvoir être employée, car la collectivité consultante ne semble intéressée que par le terrain nu.

S'agissant de la valeur du terrain nu désencombré, elle peut être estimée selon la méthode de la charge foncière : en vertu du P.L.U., quelle surface totale de plancher un terrain nu peut-il recevoir ? Quel est le résultat obtenu en divisant le prix total payé pour un terrain nu par le nombre de m² SDP autorisés ?

## 8 - ÉTUDE DE MARCHÉ ; MÉTHODE DE LA RÉCUPÉRATION FONCIÈRE

### 8.A LE TERRAIN NU À FAIRE RÉAPPARAÎTRE :

Surface de plancher autorisée retenue pour ce raisonnement : 851m².

**8.A.1 Étude de marché :**

**8.A.1.1. Sources et critères de recherches ; termes de référence ;**

Application « Estimer un bien » (recherche possible seulement parmi les ventes postérieures à 2013) :

Critères de recherches utilisés :

**Périmètre géographique :** 04700 Oraison - 5000 m autour
**Période de recherche :** De 09/2019 à 09/2022
**Caractéristiques du bien :** Non bâti
**Surface :** De 1000 à 5000 m²

Détail des termes de comparaison sélectionnés selon la méthode de la charge foncière :

| Date de la vente | Cadastre | Adresse à Oraison | Zonage | Prix total | SDP autorisée | charge foncière/m² | Observations sur le projet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 26/05/2016 | ZI 211-212 | Les Eyrauds | UC | 236 000,00 € | 757 | 311,76 € | 9 villas |
| 25/07/2018 | ZI 184-186-188 | Les Bouillouettes | UC | 240 000,00 € | 1 496 | 160,43 € | 19 logts soc. |
| 15/10/2019 | ZH 206 etc. | Route Nord | UC | 244 900,00 € | 750 | 326,53 € | 9 villas |
| 13/03/2020 | E 2116 | Le Thuve | UC | 230 000,00 € | 600 | 383,33 € | ? |
| | | | | | Moyenne | **295,51 €** | |

Recherches dans l'application BNDP (= tous les actes notariés enregistrés depuis 2004) :

Précisément sur les biens à évaluer : avec la troisième parcelle G 197 mitoyenne à l'Ouest, les biens ont été acquis le 17 décembre 2021 par l'Établissement Public Foncier PACA auprès de la famille Daumas au prix total de 390.000,00€.

Remarques :

1. Cette acquisition a été faite pour les biens dans leur état actuel, avec les coûts de démolition restant à supporter par le propriétaire avant d'obtenir un grand terrain nu.
2. En prélude à cette acquisition, un avis domanial, déjà basé sur le recours à la méthode de la charge foncière, a été rendu à l'EPF PACA le 28 juin 2021, pour le même montant de 390.000,00€, *mais il excluait expressément les coûts de démolition (valeur demandée du terrain « libre et nu »)*; ce résultat de 390.000,00€ était obtenu par le produit d'une surface de plancher envisagée de 1.300m² (source : étude de capacité fournie par l'EPF PACA) et d'une valeur unitaire estimée à 300,00€/m² SDP.
3. La valeur réelle des terrains G 195-G 196-G 197 débarrassés des bâtiments anciens qui les encombrent peut donc être présumée mathématiquement supérieure à 390.000,00€, car il faut y rajouter les frais de déconstruction ; partant, la valeur unitaire en charge foncière, extrapolée du montant de la vente du 17 décembre 2021 est mécaniquement supérieure à 300,00€/m² SDP.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/12/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20221215-DCM_95_2022

**8.A.1.2. autres sources :**

Estimations antérieures :

Cf. supra.

Prix envisagé :

La Commune consultante évoque un prix de 250.000,00€ pour les deux parcelles G 195-G 196 dans leur état actuel (encombrée des bâtiments à démolir).

**8.A.2 Analyse et arbitrage du service :**

Éléments d'arbitrage :

Tous les points de repère listés ci-dessus sont situés en zone UC.

Les possibilités de construction y sont intéressantes mais néanmoins moins ouvertes que dans les zonages UB et surtout UA où sont classées les parcelles à évaluer (le scénario envisagé par l'EPF PACA en 2021 repose notamment sur des possibilités de construction jusqu'en R+2).

Arbitrage final :

Compte tenu des éléments valorisants qui précèdent, il est proposé une valeur unitaire de **370,00€m² SDP**, prélevée dans le haut de la fourchette dégagée ci-dessus.

**8.B LES COÛTS DE DÉMOLITION :**

**8.B.1 Étude de marché :**

**8.B.1.1. Sources et critères de recherches ; termes de référence ;**

Recherches dans la base de données de la Direction Nationale des Interventions Domaniales :

Critères utilisés :

- type de bien à détruire : maison individuelle.
- type de travaux à réaliser : simple démolition mécanique, sans désamiantage.

Résultats :

| mot clé utilisation avant démolition | dpt | commune | année marché | nature bâti | opération | méthode opération | montant marché HT en € | surface m² ou volume traités | unité | coût par unité |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| maison individuelle et assimilés | 09 | pamiers | 2017 | traditionnelle | démolition | rc | 28 071 | 470 | SHOB | 60 |
| maison individuelle et assimilés | 44 | nantes | 2006 | traditionnelle | démolition | mécanique | 217 065 | 7 020 | SHOB | 31 |
| maison individuelle et assimilés | 47 | bias allez cazeneuve | 2007 | traditionnelle | démolition | mécanique | 32 800 | 1 060 | SHOB | 31 |
| maison individuelle et assimilés | 77 | montereau faultyonne | 2013 | traditionnelle | démolition | mécanique | 126 390 | 840 | SHOB | 150 |

**8.B.1.2. autres sources :**

Trois exemples de tarifs mémorisés par l'évaluateur :

- devis de 2018 fourni à la Communauté de Communes Pays d'Apt Lubéron par une entreprise locale (Gargas) pour la démolition d'une vieille halle aux marchandises sans bâtiment voisin, et sans amiante, dans les anciennes installations ferroviaires d'Apt : 39.159,60€ pour une SHOB de 680m² estimée en 2013, soit 57,59€/m² SHOB.
- devis récemment transmis (décembre 2021) par une commune de la moyenne vallée de la Durance pour destruction simple (hors désamiantage) d'un gymnase de 1.065m² S.H.O.B.. des années 1960 : 95.000,00€, soit 89,20€/m² SHOB.
- estimation très récemment fournie verbalement par un promoteur pour une propriété bâtie qu'il convoitait à Pertuis : total de 50.000,00€ à prévoir pour démolir une villa classique de 200m² des années 1960 => 250,00€/m² SHOB.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/12/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20221215-DCM_95_2022

**8.B.2 Analyse et arbitrage du service :**

Éléments d'arbitrage :

Facteurs de renchérissement des coûts :

- précautions à prendre du fait de la présence de nombreux logements à proximité.
- caractère étroit de la voie d'accès au terrain à désencombrer, excluant le recours à des engins de travaux publics volumineux.
- bâtiment mitoyen à étayer lors de la déconstruction.
- les données du tableau ci-dessus sont maintenant un peu anciennes, et elles n'intègrent pas les augmentations du tarif des démolitions, liées notamment à l'obligation de trier les déchets de façon beaucoup plus fine qu'autrefois.

Facteurs de limitation des coûts :

- a priori pas de désamiantage à prévoir (hormis quelques conduits d'effluents, courants sur des vieux bâtiments de cette génération).

Arbitrage final :

La fourchette dégagée ci-dessus donne un panel disparate, de 31,00€/m² SHOB à 250,00€/m² SHOB.

Compte tenu du surnombre des facteurs d'augmentation des frais, il est prudemment proposé une valeur unitaire de **230,00€/m²** SHOB, prélevée près du sommet de cette fourchette.

## 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 étant 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 totale du bien, arrondie à **250.500,00€** ,est calculée comme suit :

| Composantes du site | M² SDP à construire | M² SHOB à démolir : | Valeur unitaire : | Valeur totale : |
|---|---|---|---|---|
| A) terrain nu désencombré : | 851 | | 370,00 € | 314 870,00 € |
| B) coûts de démolition : | | 280 | -230,00 € | -64 400,00 € |
| Solde : | | | | 250 470,00 € |

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % amenant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 275.550,00€.

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

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 :

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.*

REÇU EN PREFECTURE
le 16/12/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20221215-DCM_95_2022

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.*