

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le 12/03/2026
ID : 084-218400471-20260217-2026021710-DE



**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. : ddfp84.pole-evaluation@dqfp.finances.gouv.fr

Affaire suivie par : A. Gayet et M. Chabert
Téléphone : 06.22.97.65.46
Mél. : marc.chabert@ddfp.finances.gouv.fr
Réf. Domaines OSE : 2024-84047-68795
Réf. Démarches Simplifiées : 20.028.119

Avignon, le 3 octobre 2024

Le Directeur départemental des
Finances publiques de Vaucluse

à

Monsieur le Maire de Gargas
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



Désignation des biens :	Terrain à bâtir, classés au P.L.U. en zone Uah.
Adresse :	Rue des Charrettes, Les Chaffrets, 84400 GARGAS.
Valeur :	47 400,00 € , assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (voir en fin d'avis).



1 - SERVICE CONSULTANT :

La Commune de Gargas.

Affaire suivie par : Monsieur Damien Dugouchet, Directeur Général des Services.

Références internes du consultant : néant.

2 - DATES :

Réception de la demande :	19 septembre 2024.
Visite sur place :	Non nécessaire.
Caractère complet du dossier :	19 septembre 2024.
Délai supplémentaire :	Non nécessaire.
Limite de restitution de l'avis :	19 octobre 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	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition amiable	<input type="checkbox"/>
Acquisition par exercice du droit de préemption	<input type="checkbox"/>
Acquisition par voie d'expropriation	<input type="checkbox"/>
Prise à bail	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	<input type="checkbox"/>

3.2. Statut de la saisine

<input checked="" type="checkbox"/>	Réglementaire.
<input type="checkbox"/>	Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016
<input type="checkbox"/>	Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)

3.3. Projet et prix envisagé

Cession aux propriétaires de la parcelle voisine B 2118 afin qu'ils aient un accès direct à leur propriété.

Calendrier prévisionnel : non précisé.

Les négociations sur le prix ne sont pas encore engagées.

4 - DESCRIPTION DES BIENS

4.1 Situation générale :

La Commune de Gargas se trouve dans une zone doucement vallonnée entre le Lubéron et les Monts de Vaucluse. Elle appartient à la Communauté de Communes Pays d'Apt Lubéron, dont le siège est à Apt, à quelques kilomètres à l'Est.

En 70 ans, la population de la commune a fortement progressé, et elle a dépassé les 3 000 habitants au cours des années 2010. Le village, autrefois assemblage de hameaux ruraux, joue aujourd'hui un peu le rôle de banlieue résidentielle d'Apt.

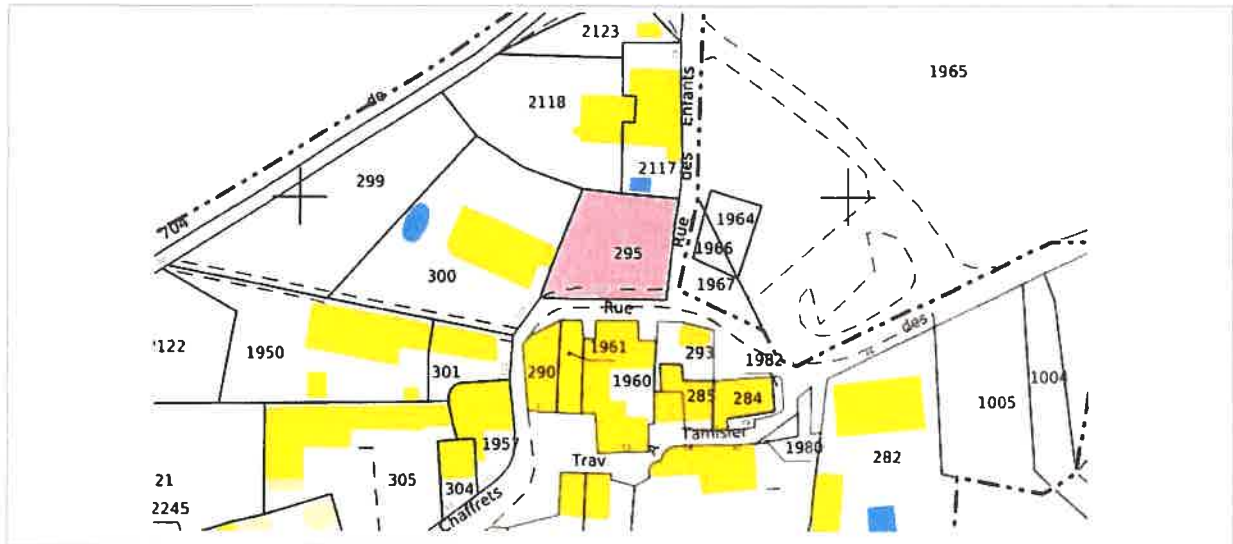
4.2 Situation particulière (environnement, accessibilité, réseaux) :

Le bien à évaluer se trouve au nord de la commune, à moins d'un km du centre-ville, dans un quartier résidentiel, et proche d'un massif forestier.

Il est facilement accessible depuis la Rue des Enfants ou la Route des Charrettes. Étant bordé par des constructions, il dispose de la plupart des réseaux urbains.

4.3 Références cadastrales :

La parcelle B 295 dispose d'une contenance de **380 m²**, en nature de lande au cadastre.



4.4 descriptif :

Il s'agit d'une parcelle non bâtie en forme de trapèze, avec une surface plane et bien dégagée.

Elle semble en nature de pré, traversé sur son flanc Ouest pas un chemin empierré reliant la voie publique et l'habitation B 2118.

4.5 surfaces du bâti :

Néant.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1 propriété des biens :

Au cadastre la parcelle appartient à la commune de Gargas, depuis une date antérieure à 2004.

Pour mémoire, la parcelle B 2118 mitoyenne au Nord appartient à Madame Royer, suite à donation en 2019 (démembrement du droit de propriété). Les parcelles B 2117 et B 2123 appartiennent à d'autres propriétaires.

5.2 conditions d'occupation actuelle :

Les biens sont estimés libres de tout occupant.

6 - URBANISME

La commune de Gargas est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, dont la dernière révision a été approuvée le 17/12/2018.

La parcelle B 295 y est classée en zone UA_h.

La zone « UA_h » correspond aux zones urbaines anciennes, plus précisément aux hameaux présentant des caractéristiques architecturales spécifiques.

L'emprise au sol et l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière ne sont pas réglementées.

Le bien est concerné par un P.P.R.N. nommé Calavon-Coulon prescrit le 26/07/2002 couvrant les aléas de crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau.

Il est en zone de potentiel radon moyen (2/3) et d'exposition forte aux sols argileux (3/3).

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 nourrie seulement par les ventes publiées par les S.P.F. depuis 2016) :

Instrument mentionné pour mémoire, non utilisé au cas présent.

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

Sur le(s) bien(s) à évaluer :

- depuis 2004, aucun acte détectable n'est venu impacter la référence cadastrale B 295 à Gargas.

Sur d'autres biens similaires à Gargas :

N°	Date vente	Cadastre	Lieu	Surface m ²	P.L.U.	Prix total	prix/m ²	Mentions dans l'acte
1	06/12/2021	C 3050	Les Billards	576	1AU	82 000,00 €	142,36 €	Lotisseur – TAB – PA accordé
2	25/03/2022	C 3049	Les Billards	499	1AU	79 000,00 €	158,32 €	Lotisseur – TAB – PA accordé
3	31/05/2022	C 3048	Les Billards	500	1AU	83 000,00 €	166,00 €	Lotisseur – TAB – PA accordé
4	24/10/2022	B 2122	Les Chaffrets	621	UAh	70 000,00 €	112,72 €	Terrain sans usage particulier, riverain de villas
5	30/12/2022	C 3051	Les Billards	600	1AU	80 000,00 €	133,33 €	Lotisseur – TAB – PA accordé
6	26/01/2023	B 2033 B 2034	Les Craux	1465	UC	134 000,00 €	91,47 €	TAB non viabilisé, à usage rural pour devenir TAB
7	31/08/2023	B 2240	Le Marinier	508	UC	81 000,00 €	159,45 €	Lotisseur – TAB – PA accordé
8	05/02/2024	A 1405	1008 rte de la Bladayre	461	UAh	63 000,00 €	136,66 €	TAB recouvert par les restes d'un ancien bâtiment
							Prix moyen	137,54 €
							Prix médian	136,66 €

8.A11.3 Estimations domaniales antérieures :

Précisément sur ce terrain :

- Néant.

Sur des terrains similaires à Gargas :

- le 31 juillet 2023, Rue du Pré du Clos, la partie non bâtie de la parcelle communale AA 129, classée au P.L.U. en zone 1AUb, a été estimée sur une base unitaire de 100,00 €/m² (référence interne : 2023-84047-57335) ; à ce jour, aucun acte détectable n'est venu prolonger cette étude.

8.1.2. autres sources :

Consultation de sites Internet (annonces et évaluation immobilières) :

Cote CALLON : Néant.

Production d'un rapport établi par un expert privé :

Néant.

Résultat de négociations déjà entreprises :

Néant.

8.2 Analyse et arbitrage du service :

Éléments d'arbitrage :

Une partie importante des termes de comparaisons détectés est située dans un lotissement où les terrains sont proposés viabilisés.

En termes de zonage, de nature et de localisation, le point de repère n°4 se rapproche du bien à évaluer. Le terme plus récent n°8 dispose également de points très similaire comme son zonage, son accès et sa nature. Aussi, il est proposé de retenir la moyenne de ces deux termes.

Arbitrage final :

Compte tenu des éléments qui précèdent, il est proposé de prendre la moyenne des deux termes de comparaison retenus soit une valeur unitaire de **124,70€/m²**.

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.

Après arrondi, la valeur vénale arrondie du bien est arbitrée à **47 400,00 €**.

Elle est calculée comme suit :

Superficie :	Valeur unitaire :	Valeur totale :
380	124,70 €	47 386,00 €

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10 %** ramenant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 42 660,00€.

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.

Le consultant peut, bien entendu, toujours céder à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

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 :

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

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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 Pôle d'évaluation domaniale 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.

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