



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 22/04/2026
Reçu en préfecture le 22/04/2026 7302 - SD
Publié le 23/04/2026
ID : 084-218400471-20260421-2026042151-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 20 février 2026

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

Le Directeur départemental des Finances publiques
de Vaucluse

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par :
Courriel : aurelie.gayet@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 09 15 06 88
Réf. DS: 29 05 40 76
Réf. OSE : 2026-84047-06986

Monsieur le Maire de Gargas

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

AVIS MODIFICATIF DE L'AVIS EN DATE DU 11/02/2026

Suite aux informations complémentaires envoyées par le consultant le 19 février 2026 modifiant la
superficie de l'emprise.



<i>Nature du bien :</i>	Terrain à bâtir en zone 1AUb
<i>Adresse du bien :</i>	Route des Serres, 84400 GARGAS
<i>Valeur :</i>	340 044 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Monsieur DUGOUCHET Damien, directeur général des services de la commune de Gargas.
référence du consultant : néant

2 - DATES

Date de consultation :	29/01/2026
Date de visite de l'immeuble, le cas échéant :	
Délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis, le cas échéant:	
Dossier complet le :	29/01/2026
Échéance le	29/02/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Projet du consultant : acquisition de parcelles située en zone d'OPA en vue d'un aménagement public, paysager avec création de voie de desserte et de liaison douce.

Par mail du 19/02/2026, la commune a indiquée que la superficie sollicitée n'était pas, comme le plan l'indique, 7 929 m², mais 7 908 m².

Calendrier prévisionnel : néant.

Prix négocié : néant.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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. Le village, autrefois assemblage de hameaux ruraux, joue aujourd'hui un peu le rôle de banlieue résidentielle d'Apt.

Elle abritait 3 035 habitants en 2023.

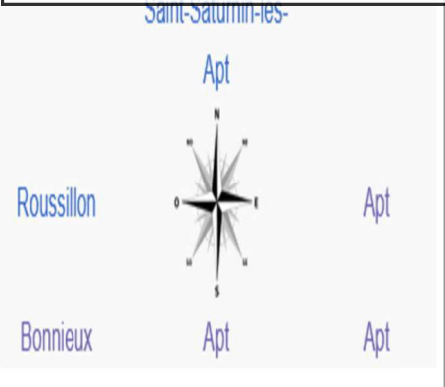
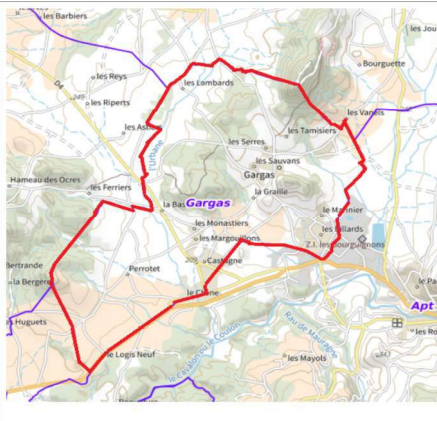
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Envoyé en préfecture le 22/04/2026

Reçu en préfecture le 22/04/2026

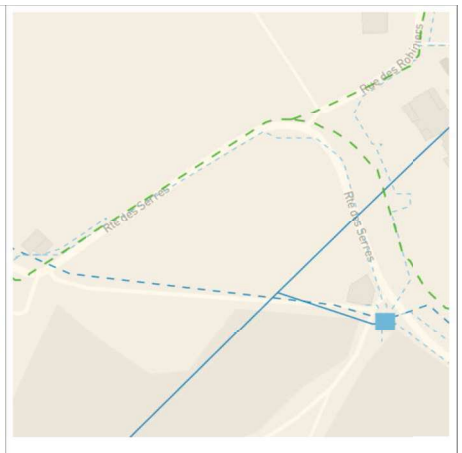
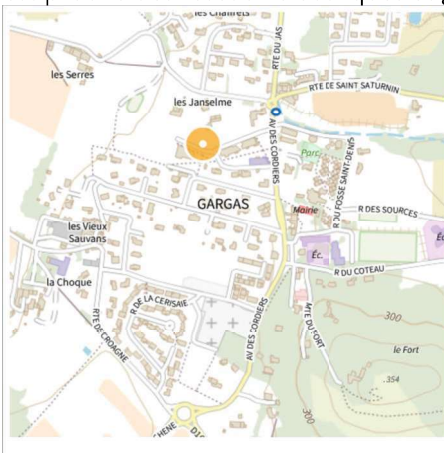
Publié le 23/04/2026

ID : 084-218400471-20260421-2026042151-DE



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

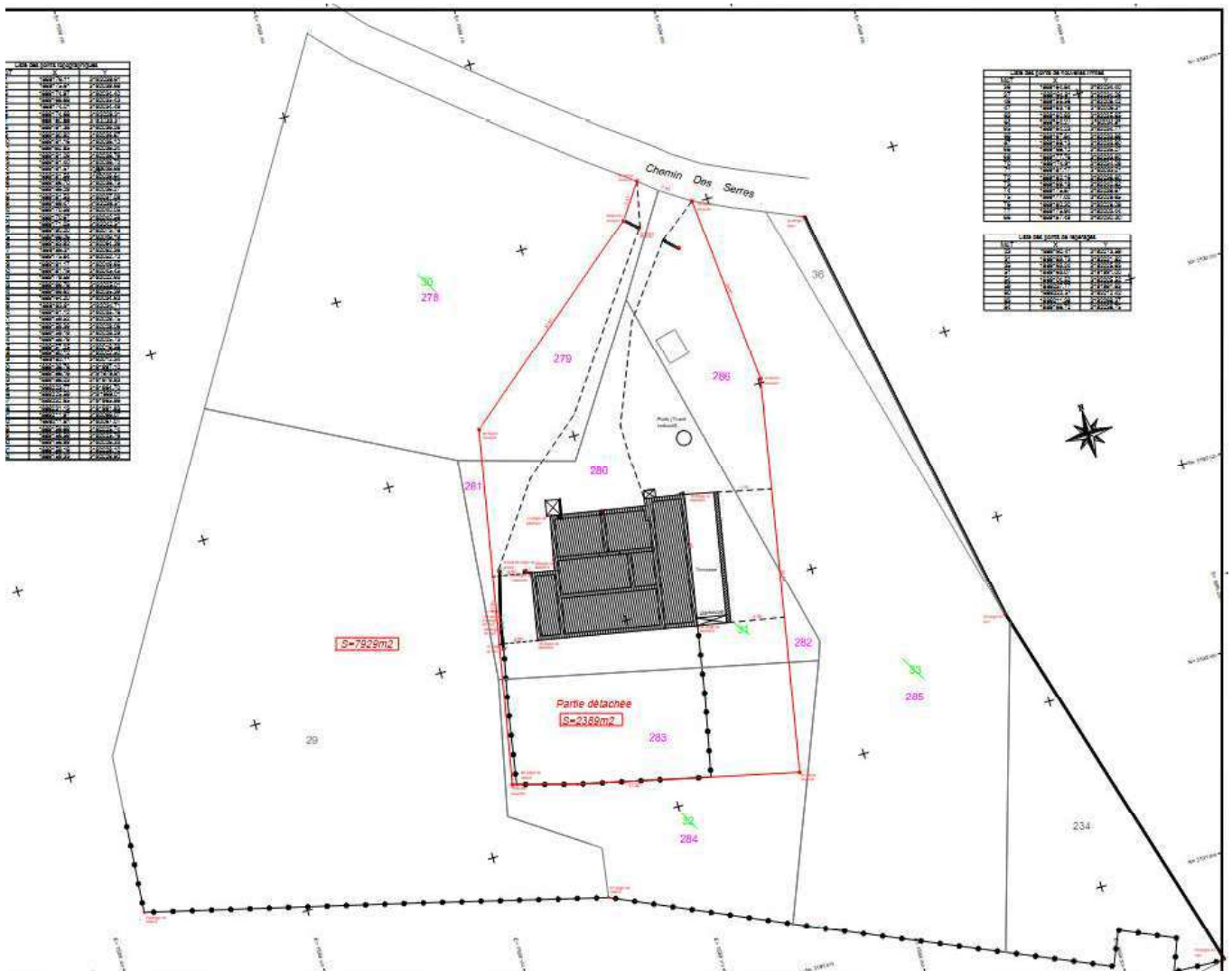
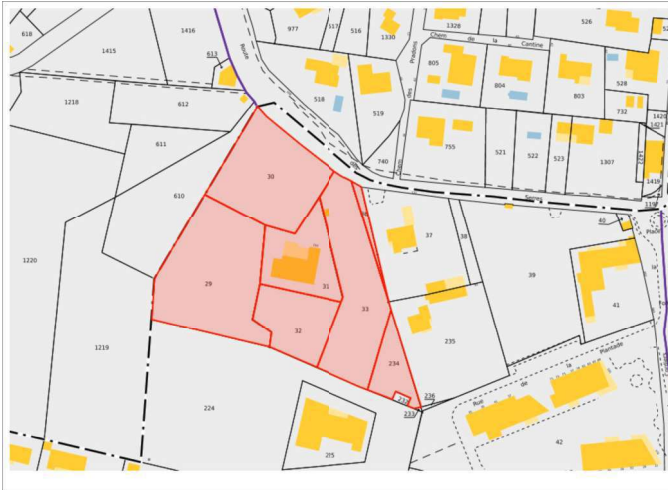
Le bien se situe au Nord dans le village dans une zone résidentielle et est accessible par la rue de la Plantade. Le bien est proche des réseaux électriques et gaz.



4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes : à GARGAS (047)

Adresse/Lieudit	Parcelle future	Cadastre/Nature réelle	Superficie m ²	Emprise m ²
LES SAUVANS	AA 234	terre	556	NC
	AA 29	terre	2888	NC
	AA 36	pré	121	NC
	AA 30	terre	2151	NC
153 RTE DES SERRES	AA 31	Sol	1248	NC
LES SAUVANS	AA 32	terre	1115	NC
	AA 33	Terre	2249	NC
TOTAL			10 328 m²	7 908 m²



4.4. Descriptif

Il s'agit de terrains plats en nature de terre. L'habitation ne fait pas partie de l'acquisition. Il n'a pas été transmis de détail des superficies des emprises.



4.5. Surfaces du bâti

Néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Mme CASTEL Lucile

Origine de propriété : ancienne

5.2. Conditions d'occupation actuelles

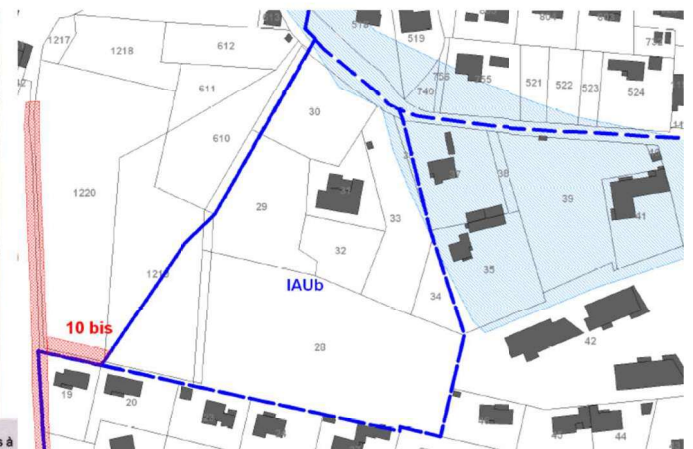
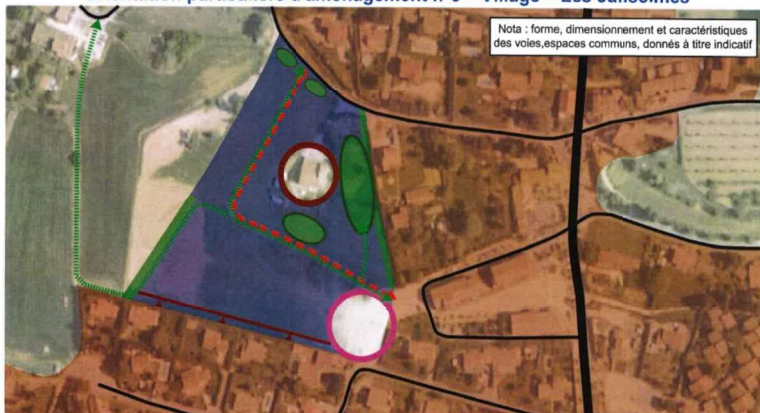
Libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Document d'urbanisme	PLU	Approuvé en 2018 (modification n°3)
Zonage	Ub	Zone d'urbanisation future mixte, conditionnée à la suffisance des réseaux. Toute opération doit être compatible avec OAP.
Prescriptions non exhaustives		Un programme de logement social devra être réalisé sur l'emplacement réservé. Hauteur maximale de 10 m. La surface d'espaces vert représentera 13 % de la surface d'assiette de l'opération.
ERP	PPRNi	Prescrit le 26/07/2002 pour l'aléa « par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau » ; Argile (3/3) – radon 2/3

Orientation particulière d'aménagement n°3 – Village – Les Janselmes



Légende :

Urbanisation actuelle	Espace public à aménager en continuité du cœur de village	Recul minimal de 8 mètres à respecter par rapport aux limites bâties du secteur
Axe de circulation existant	Espace vert à créer / aménager	Voie de desserte à créer
Secteur à vocation mixte (habitat, commerces, équipements, services de proximité, artisanat « non nuisant »...)	Aménagement paysager des limites du secteur	Liaison douce à créer
	Préservation de la construction existante	

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La méthode d'évaluation utilisée 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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

A/ Critères de recherches :

- nature des biens : TAB en zone AU.
 - superficie : toutes
 - rayon de recherches autour du bien à évaluer : 3 km
 - depuis octobre 2022
- Aucun résultat

B/ Critères de recherches :

- nature des biens : TAB en zone U
- superficie : supérieure à 500 m²
- rayon de recherches autour du bien à évaluer : 3 km à Gargas
- depuis octobre 2023

Il en ressort les termes suivants :

Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
47//C/3104//	270 CHE DES RIGAUDS	03/07/2025	782	112 000	143,22
47//B/2236//	LE MARINIER	02/10/2023	733	105 000	143,25
47//B/2233//	LE MARINIER	17/11/2023	528	85 000	160,98
47//B/2238//	LE MARINIER	17/11/2023	724	105 000	145,03
47//B/2232//	LE MARINIER	14/02/2024	598	91 000	152,17
47//B/2239//	LE MARINIER	26/03/2024	781	110 000	140,85
47//B/2235//	LE MARINIER	01/07/2024	772	110 000	142,49
Prix moyen					146,86 €
Prix médian					143,25 €
Quartile bas					142,86 €
Quartile haut					148,60 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

- Les terrains AA n°229, 227 et 65, au lieu-dit « SAUVANS », d'une superficie de 5 938 m² ont été vendus le 14/06/2022 à 220 000 € (37,05 €/m²) – zonage 1Aub – OAP Sauvans
- Les terrains C n° 3030, 3031 et suivant au lieu-dit « LES BILLARDS », d'une superficie de 20 625 m² ont été vendus le 10/06/2021 à 624 464 € (30,28 €/m²) – zonage 1AU.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

La jurisprudence précise qu'en l'absence de terme en AU, il est possible d'utiliser des TAB en zone U et d'appliquer des abattements. Aussi, une étude sur le marché actuel du TAB a été effectuée.

Considérant que les termes de comparaison sont :

- en lotissement (donc viabilisés)

- d'une constructibilité limitée à R+1 et 50 % d'emprise en sol.

alors que le bien à évaluer est :

- non viabilisé
- en zone AU (toutefois immédiatement aménageable avec des immeubles R+2)
- soumis à un OAP
- d'une grande superficie

Il est proposé d'appliquer un abattement de 70 % sur le prix médian de l'étude de marché :

↳ d'où : $143,25 \text{ €/m}^2 \times 0,3 = 42,975 \text{ €/m}^2$ arrondi à 43 €/m^2

On remarque que la commune avait vendu en 2022, pour 37 €/m^2 , un terrain soumis au même zonage soumis également à un OAP. Compte tenu de l'inflation depuis 2022, le résultat est cohérent.

Soit : $7\,908 \text{ m}^2 \times 43 \text{ €/m}^2 = 340\,044 \text{ €}$

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 **340 044 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10 %** portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à **374 048 €**.

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.

Envoyé en préfecture le 22/04/2026

Reçu en préfecture le 22/04/2026

Publié le 23/04/2026

ID : 084-218400471-20260421-2026042151-DE

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie 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 et par délégation,



Aurélie GAYET

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.