



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

7305-SD



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 28 juillet 2023

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

À

PLAINE COMMUNE  
21, AVENUE JULES-RIMET  
93218 SAINT-DENIS CEDEX

Téléphone : 04 90 80 41 45

Mél. : [ddfip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Affaire suivie par : Lydie TRAVIER  
[lydie.travier@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:lydie.travier@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 04.90.27.52.21

Réf. DS : 1343 2610

Réf. OSE : 2023-05164-56526

## 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)*



Désignation du bien : Ancien centre de vacances

Adresse du bien : 14, Rue des Goélands - 05160 SAVINES-LE-LAC

Valeur : 1 600 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10% (voir page 8)

des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur vénale ».

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Plaine commune  
Affaire suivie par : Yamina MAMOUNI – Chargée d'opérations foncières

## 2 - DATE

Date de réception du dossier	19/07/2023
Caractère complet du dossier	19/07/2023
Date de visite	24/05/2023
Délai supplémentaire	X
Date d'échéance	19/08/2023

## 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 d'un centre de vacances inoccupé, dans le cadre d'une cession.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Savines-le-Lac est une commune située sur les rives du lac de Serre-Ponçon à 10 km à l'ouest d'Embrun et à 30 km de Gap.

Elle fait partie de la Communauté de Communes de Serre-Ponçon et compte environ 1 100 habitants.

La commune est dotée d'un pont d'une longueur de 924 mètres reliant les deux rives du lac. Il est le passage principal pour traverser le département des Hautes-Alpes et se rendre en Italie, via le col de Montgenèvre.

Savines-le-Lac est également une commune littorale par sa proximité avec le lac de Serre-Ponçon, impliquant des dispositions d'urbanisme spécifiques pour préserver les espaces naturels, les sites, les paysages et l'équilibre écologique du littoral (Loi littoral).

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

Le bien à évaluer est situé en bordure du Lac de Serre-Ponçon et à proximité du Camping municipal, sur la route de Sauze-le-Lac à 4 km du centre-bourg, dans un secteur à la fois résidentiel (lotissement du Pré d'Emeraude) et touristique.



### 4.3. Références Cadastreales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie au sol	Nature réelle
Savines-le-lac	AE 60	14, Rue des Goélands	2 010 m <sup>2</sup>	Terres
	AE 61		2 890 m <sup>2</sup>	Construction et terres
	AE 62		10 780 m <sup>2</sup>	Terres
	AE 63		130 m <sup>2</sup>	Terres
	AE 93		12 080 m <sup>2</sup>	Construction et terres
	AE 94		3 620 m <sup>2</sup>	Terres
	AE 95		216 m <sup>2</sup>	Terres
	AE 263		3 810 m <sup>2</sup>	Terres
<b>Total</b>			<b>35 536 m<sup>2</sup></b>	



#### 4.4. Descriptif

Le bien est un centre de vacances inoccupé depuis plus de 10 ans. Il est constitué de 7 bâtiments type préfabriqué en mauvais état, au sol en béton, cloisonnés à l'intérieur, avec de faux-plafonds, dont les murs et les plafonds présentent de l'amiante.

L'ensemble des locaux sont inoccupés.

Le centre de vacances dispose d'un très grand terrain boisé et légèrement vallonné, allant de la Route du Sauze aux berges du Lac de Serre-Ponçon.

On accède au bien par un pont avec une ossature en bois, béton et poutre IPN. L'ouvrage est en mauvais état et nécessite des travaux de consolidation.



À droite du pont 6 bâtiment (parcelle AE 93), dont un récemment incendié. Les préfabriqués sont pour certains ouverts et en partie vandalisés.



À gauche du pont un chemin mène aux rives du lac, à mi-chemin présence d'un espace sanitaire. Face au lac (parcelle AE 61) sont édifiés un préfabriqué et un espace buvette avec un sol béton et une armature en bois.



Au regard de leur état, l'ensemble des bâtiments doivent faire l'objet d'une démolition. Les réseaux (eau, électricité et assainissement) devront être entièrement renouvelés.

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

Il est retenu la surface communiquée par le propriétaire lors de la précédente évaluation en 2021 : **1.846 m<sup>2</sup>**.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Saint-Ouen-en-Seine

Origine de propriété : Ancienne

## 5.2. Conditions d'occupation actuelles

Bien évalué libre de toute occupation.

## 6 - URBANISME

La commune de Savines-le-Lac est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont la dernière procédure a été approuvée le 27/04/2022.

Les parcelles à évaluer correspondent à des zones urbaines constructibles (UD), naturelles (N) et naturelles protégées – Loi Littoral (Nn).

**UD** : Zone à vocation collective y sont autorisés les constructions à vocation touristique, culturelle, éducative, sportive ou de loisirs.

**N** : Zone naturelle.

**Nn** : Secteur protégé (loi Littoral), correspondant à une bande non constructible de 100 mètres par rapport à la côte NGF 780 du lac où seules sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Source : GéoFoncier Expert

	AE 60	AE 61	AE 62	AE 63	AE 93	AE 94	AE 95	AE 263
UD	89 %	2 %	60 %	X	100 %	5 %	X	52 %
N	X	X	40 %	100 %	X	66 %	100 %	48 %
Nn	11 %	98 %	X	X	X	29 %	X	X

Parcelles	Superficie au sol	Superficies constructibles	Superficies non constructibles
AE 60	2 010 m <sup>2</sup>	1 789 m <sup>2</sup>	221 m <sup>2</sup>
AE 61	2 890 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	2 832 m <sup>2</sup>
AE 62	10 780 m <sup>2</sup>	6 468 m <sup>2</sup>	4 312 m <sup>2</sup>
AE 63	130 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
AE 93	12 080 m <sup>2</sup>	12 080 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
AE 94	3 620 m <sup>2</sup>	181 m <sup>2</sup>	3 439 m <sup>2</sup>
AE 95	216 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	216 m <sup>2</sup>
AE 263	3 810 m <sup>2</sup>	1 981 m <sup>2</sup>	1 829 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>22 557 m<sup>2</sup></b>	<b>12 979 m<sup>2</sup></b>
<b>Total</b>		<b>35 536 m<sup>2</sup></b>	

Surface constructibles : **22 557 m<sup>2</sup>**

Surfaces non constructibles : **12 979 m<sup>2</sup>**

## 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

### 1/ Centre de vacances

**Critères :** Centre de vacances dans le département des Hautes-Alpes et les départements limitrophes sur une période de recherche comprise entre janvier 2015 et janvier 2023.

N°	Date vente	Ref. Pub°	Ref. Cad.	Commune	Surface (m²)	Prix	Prix/m²	Observations
1	15/04/2015	15P03282	E 1109,1110,1117	CREVOUX (05)	1 228	400 000 €	326 €	Centre de vacances et chalet désaffectés
2	28/02/2015	15P2084	C 2483, 2514, 2567	JAUSIERS (04)	550	102 500 €	186 €	Ancienne colonie à rénover
3	21/07/2016	16P05651	C 815, 819, 820, 1145 à 1148, 3729	CROTS (05)	2 000	433 930 €	217 €	Ancien centre de vacances (3 bâtiments)
4	31/10/2016	16P7660	A 432, 1123, 1126, 1131	JAUSIERS (04)	460	120 000 €	261 €	Ancienne colonie
5	14/10/2017	17P1285	B 1758	LE FUGERET (04)	153	40 346 €	264 €	Centre de vacances en mauvais état
6	26/07/2018	18P09951	AC 446	LA-CHAPELLE-EN-VERCORS (26)	438	150 000 €	342 €	Centre de vacances à rénover entièrement

Prix moyen	266 €
Prix médian	262 €

Pour ce type de bien, le prix au m² est compris entre 217 € et 326 €.

Le prix moyen au m² s'établit à 266 € et le prix médian à 262 €.

### 2/ Terrain constructible

**Critères :** Terrain à bâtir dans un rayon de 5 kilomètres autour des parcelles à évaluer sur une période de recherche comprise entre janvier 2019 et janvier 2023.

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
1	0504P01 2019P04880	106//ZB/260	PRUNIERES	L ADROIT	13/06/2019	417	55 000 €	132 €
2	0504P01 2021P05153	106//ZH/190	PRUNIERES	LARIGNIER	06/05/2021	1 537	175 000 €	114 €
3	0504P01 2022P05474	130//B/2591	ST APOLLINAIRE	RTE DE SAVINES LE LAC	13/05/2022	1 857	180 000 €	97 €
4	0504P01 2020P00473	164//AD/210	SAVINES-LE-LAC	LAUCHE	18/12/2019	4 665	365 000 €	78 €
5	0504P01 2022P06020	164//E/167	SAVINES-LE-LAC	ROUBEYERE	09/06/2022	68	11 220 €	165 €

Prix moyen	117 €
Prix médian	114 €

Pour ce type de bien, le prix au m² est compris entre 78 € et 165 €.

Le prix moyen au m² s'établit à 117 € et le prix médian à 114 €.

### 3/ Terrain non constructible

**Critères :** Terrain non constructible dans un rayon de 5 kilomètres autour des parcelles à évaluer sur une période de recherche comprise entre janvier 2019 et janvier 2023.

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
1	0504P01 2022P04217	130//B/754//	ST APOLLINAIRE	LES FORESTS	31/03/2022	433	800 €	1,85 €
2	0504P01 2019P05420	164//F/830 et s.	SAVINES-LE-LAC	GRAND CHAMP	21/06/2019	17 842	20 000 €	1,12 €
3	0504P01 2020P07317	164//F/812//	SAVINES-LE-LAC	GRAND CHAMP	08/09/2020	595	500 €	0,84 €
4	0504P01 2019P08128	164//A/668//	SAVINES-LE-LAC	SERRE TURIN	18/09/2019	488	976 €	2,00 €
5	0404P01 2022P01263	154//B/331//	PONTIS (04)	SERRE-LAVOURA	12/01/2022	75	23 €	0,30 €

Prix moyen	1,05 €
Prix médian	0,84 €

Pour ce type de bien, le prix au m<sup>2</sup> est compris entre 0,30 € et 2 €.

Le prix moyen au m<sup>2</sup> s'établit à 1,05 € et le prix médian à 0,84 €.

### 8.1.2. Autres sources

10/05/2021 : Précédent avis du Pôle d'évaluation Domaniale à hauteur de 1 831 300 €/HT.

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

### 1/ Terrain à bâtir/Bâtiments

Compte-tenu de l'état très dégradé des bâtiments et de la présence d'amiante, il est proposé de retenir :

La valeur médiane des termes de références pour les terrains à bâtir **114 €/m<sup>2</sup>**, auquel s'ajoute un abattement de 20 % pour la prise en compte de la topographie du site, de l'importance des surfaces et de la réfection totale des réseaux, soit un prix final de **91 €/m<sup>2</sup>**.

$$91 \text{ €} \times 22\,557 \text{ m}^2 = 2\,052\,687 \text{ €}$$

Sur ce prix est appliqué une déduction pour la prise en charge du coût de la démolition des bâtiments. Prix retenu par l'EPF PACA **250 €/m<sup>2</sup>** pour une démolition avec désamiantage.

$$250 \text{ €} \times 1\,846 \text{ m}^2 = 461\,500 \text{ €}$$

$$2\,052\,687 \text{ €} - 461\,500 \text{ €} = 1\,591\,187 \text{ €}$$

### 2/ Terrain non constructible

Il est retenu le prix médian des ventes dans le secteur, **0,84 €/m<sup>2</sup>**.

$$0,84 \text{ €} \times 12\,979 \text{ m}^2 = 10\,902 \text{ €}$$

Nature	Montant
Terrain à bâtir	1 591 187 €
Terrain non constructible	10 902 €
<b>Total</b>	<b>1602 089 €</b>

## 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.

**La valeur vénale du bien est arbitrée à 1 602 089 €, arrondi à 1 600 000 €**

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 **1 440 000 €**.

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 élevé ou à un prix plus bas.

## 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

Directeur Départemental des Finances Publiques  
de Vaucluse,



MICHEL LAFFITTE

*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.*



COMMUNE  
DE  
SAVINES-LE-LAC



05160

Labellisée au Patrimoine  
du XX<sup>e</sup> siècle

Savines-le-Lac, le 3 août 2023

Monsieur le Maire  
de Savines-le-Lac

A

Mairie de Saint-Ouen-sur-Seine  
Monsieur le Maire  
7 Place de la République  
93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE

Objet : Cession du Centre de Vacances de la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine

*chéri*

Monsieur le Maire,

Par la présente, je fais suite aux échanges intervenus le 5 juillet dernier, par le biais d'une visioconférence, avec Madame Sidonie BAIGNERES, Maire Adjointe, et vos services, que je remercie sincèrement pour la qualité des discussions.

Ainsi, je vous confirme les points suivants :

- La commune de Savines-le-Lac propose d'acquérir l'ensemble immobilier constitué par les parcelles cadastrées AE 60, 61, 62, 63, 93, 94, 95 et 263, au prix de 1 750 000 €, somme correspondant à l'estimation issue de l'avis des domaines du 26 mai 2023, que vous trouverez ci-joint ;
- La promesse de vente correspondante pourrait être signée à l'automne 2023 (après délibération du Conseil municipal), quand l'acte de vente définitif serait, quant à lui, signé en 2024 ;
- Compte tenu de la date de signature de la promesse de vente (automne 2023), la commune de Savines-le-Lac ne soumettra pas la signature de l'acte définitif à des conditions suspensives d'ordre financier ou tenant aux autorisations d'urbanisme.

Je vous prie de bien vouloir me tenir informé de la suite que la commune de Saint-Ouen-sur-Seine entend donner à cette proposition.

Dans l'attente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes meilleures salutations.

Le Maire,  
Victor BERENGUEL,

*bien à vous*

*[Signature]*





LA POSTE

**Feuillelet fixe**  
**Ne pas**  
**détacher**

**ECOLOgic**  
Priorité neutralité carbone  
Impact positif sur l'environnement

Numéro de l'envoi :

**1A 200 614 8776 3**

**RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION**

Numéro de l'envoi :

**1A 200 614 8776 3**



LA POSTE

**ECOLOgic**  
Priorité neutralité carbone  
Impact positif sur l'environnement

Cadres réservés à La Poste

Présenté / Avisé le :

Distribué le :

Mairie de Saint-Omer

Service Courrier

10 AOÛT 2013

Enregistrement

N°

Date :

Prix :

Crédit

SOR2 V26 MSR 1H 19-1164517 04-22

La Poste - SA au capital de 5 394 661 364 euros - 356 000 000 RCS Paris  
Siège social : 8 RUE DU COLONEL PIERRE AVIA - 75015 PARIS