



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 9 juillet 2025

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. : ddfig84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances publiques
de Vaucluse

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Aurélie GAYET
Courriel : aurelie.gayet@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.09.15.06.88
Réf. DS: 24 21 75 58
Réf. OSE : 2025-84003-36409

Madame le Maire de la commune d'Apt

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



<i>Nature du bien :</i>	Immeuble de bureaux
Adresse au bien :	20-34-38 avenue Philippe de Girard - 84400 APT
Appréciation en préfecture 084-218400034-20250930-003288-DE	345 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)
Date de télétransmission : 02/10/2025	
Date de réception préfecture : 02/10/2025	

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Guibaud, chargée de l'urbanisme, représentant la commune
Vos références : .néant

2 - DATES

Date de consultation :	14/05/2025
Date de visite de l'immeuble, le cas échéant :	03/07/2025
Délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis, le cas échéant:	
Dossier complet le :	03/07/2025
Échéance le	03/08/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	☐

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Projet du consultant : cession à M. Costagliola di fiore, par l'intermédiaire d'Agorastore. La commune, dans le but de réhabiliter ce bâtiment inoccupé, a travaillé sur des plans d'architecte et sur une déclaration préalable pour une réorganisation de 12 logements avec caves. Les projets en cohérence avec ces plans seront privilégiés.

Calendrier prévisionnel : néant

Prix négocié : 163 339 € net vendeur

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Sous-préfecture du département de Vaucluse, la commune d'APT comptait 10 297 habitants en 2022. Elle fait partie de la communauté de communes du « Pays d'Apt-Luberon ».

Apt est construite dans la vallée du Calavon, entre le massif du Luberon et les monts de Vaucluse, sur l'ancienne voie Domitienne. Son centre-ville est surtout regroupé autour de la Cathédrale Sainte-Anne. Elle bénéficie d'un climat clément et d'un terroir reconnu (cerises, huile d'olive). Le pays d'Apt est l'héritier d'une longue tradition potière due à la qualité de ses argiles et terres d'ocre.

Apt possède des écoles de la maternelle au lycée, un complexe sportif et une piscine municipale.

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

La route départementale RD 900 traverse la ville plus ou moins en son milieu sur un axe est-ouest. Elle dispose d'une gare routière et la Commune met à disposition deux lignes de bus gratuites.



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

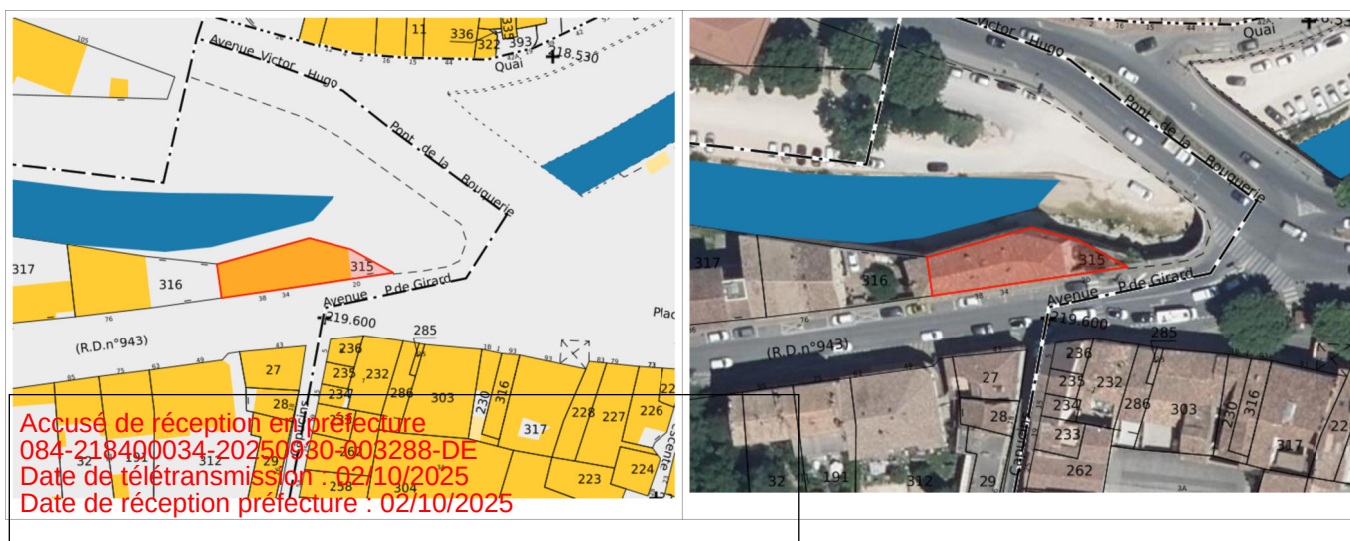
La parcelle se situe à l'ouest du centre-ville. Il est accessible depuis l'avenue Philippe de Girard. Des places de stationnement gratuites se trouvent le long de l'avenue, sur le quai Léon Sagy et au conservatoire de musique.



4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes : sur la commune d'APT

Adresse/Lieudit	Parcelle	Nature au cadastre	Superficie
20 avenue Philippe de Girard	AS 315	sol	297 m ²



4.4. Descriptif

Il s'agit d'un immeuble en sous-sol et R+2 avec un petit jardin. Les étages sont distribués par deux escaliers intérieurs.

Le consultant précise que, jusqu'en 1857, le bâtiment était une gendarmerie, puis une partie était devenue l'office du tourisme. Le consultant a également transmis des mesures d'un cabinet d'architecte, ainsi qu'un chiffrage des travaux pour le changement de destination.



Actuellement, le bâtiment dispose :

- une cave : d'une surface au sol moindre que celle du rdc : 106,50 m². Elle dispose de 3 petites fenêtres. Elle est brute (sol béton, murs en pierre) et voûtée. Elle est obstruée par des gravats à certain endroit. La salle de la chaufferie n'a pu être visitée mais serait encombrée de tuyaux. Selon le consultant, et visuellement, elle n'a jamais été inondée.

Malgré quelques étagères restées du temps de l'office du tourisme, qui s'en servait de salle d'archives, la cave n'est pas aménagée.



- le rez-de-chaussée et les étages :

Le RDC dispose de deux entrées et d'un accès sur le jardinet. Ce dernier est petit, en forme de triangle et majoritairement bétonné.

L'ensemble du bâtiment présente :

- de sols avec du carrelage, dont beaucoup de tomates, ou de lino avec des imprimés variés. (une seule pièce a du parquet) ;

- les murs sont peints ou crépis ;

- les plafonds sont hauts. L'ancienne salle de gendarmerie dispose d'un plafond provençal en très bon état ;

Les huisseries sont en bois, simple vitrage, et une seule fenêtre des étages présente un volet (intérieur).

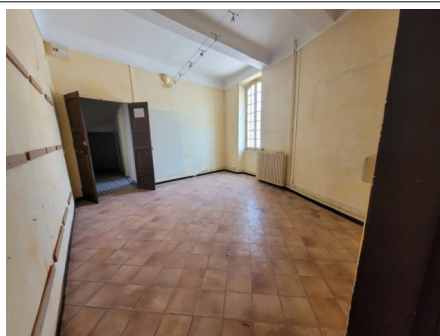
Des cheminées d'origine sont encore présentes. A priori, chaudière au fuel. Certaines pièces du rdc ont la

chaufferie.

Il y a quelques cabinets de toilettes et un évier.

Un des escaliers a été condamné avec des panneaux de bois entre le 1^{er} et le 2^e étage.

les pièces sont de tailles différentes ; Elles sont également en enfilade pour le 2^e étage.



Il convient de refaire les huisseries, les sols et l'électricité.



Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20250930-003288-DE
Date de télétransmission : 02/10/2025
Date de réception préfecture : 02/10/2025

Deux pièces montrent des traces importantes d'infiltrations.



Présences de nombreuses fissures



- les combles : bas de plafonds et avec un plancher assez fin. Ils seront considérés comme non aménageable.

Éléments de moins-value

Nécessite *a minima* des travaux d'isolation, de mises aux normes, de confort ;
 Ne dispose pas de parking ;
 Pièces en enfilade ;
 Peu de WC facilement accessibles ;
 Très grande surface ;
 pas d'ascenseur ou accès PMR.

Éléments de plus-value

immeuble remarquable ;

Emplacement central ;

Facilement divisible en plusieurs lots de bureaux.

Accusé de réception en préfecture
 084-218400034-20250930-005288-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2025
 Date de réception préfecture : 02/10/2025

4.5. Surfaces du bâti

Le consultant mentionne la surface de plancher de 297 m². Cette surface est incompatible avec le bien visité.
La surface utile pondérée retenue sera celle du rapport d'architecte : 642 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune d'Apt

Origine de propriété : ancienne

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre.

NB : un panneau publicitaire est présent sur la façade et doit nécessiter *a minima* une autorisation du propriétaire.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Document d'urbanisme	PLU	Approuvé le 16/07/2024
Zonage	UB	Secteur à programme de logements mixité sociale en zone U et AU La zone UB dite de faubourg est située en couronne autour du centre ancien et se caractérise par une continuité du bâti.
Prescriptions non exhaustives		Dans le périmètre délimité au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements égal ou supérieur à 800 m ² de Surface de Plancher, 20% minimum des logements devront être affectée au Logement Locatif Social, dont 1/3 maximum au PLS (Prêt Locatif Social).
ERP	SUP IAL PPR	AC1 sismicité 3/5 – radon 2/3 – 1 site ICPE et 16 ² sites CASIAS dans un rayon de 500 m – Argile 3/3 Le plan de prévention des risques naturel (PPR) de type inondation nommé PPRN-I - Calavon-Coulon amont a été approuvé le 20/06/2024

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 - 1ère étude - Critères de recherches :

- nature des biens : immeuble de bureau
- surface entre : 400 m² et 800 m² = RAS d'où recherche avec toutes les surfaces
- rayon de recherches autour du bien à évaluer : 10 km
- depuis janvier 2022
- retrait des locaux commerciaux (avec devanture vitrée) et de locaux avec entrepôts.

Accusé de réception préfeture.
084-218400034-20250930-003288-DE
Date de télétransmission : 02/10/2025
Date de réception préfecture : 02/10/2025

n°	Date mutation	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Service enregistrement
1	19/03/2024	8404P01 2024P05224	3//AT/332// 4 à 6	APT 57 PL DE LA BOUQUERIE	148	115 000	777,03	ancien cabinet dentaire (2 appartements + chambre
2	30/07/2024	8404P01 2024P13814	3//AX/323// 322-1	APT 206 BD NATIONAL	122	170 000	1 393,44	local professionnel (géomètre) comportant : en RDC, 1 accueil-sécretariat, un dégagement, une pièce à usage d'archives, une remise, un WC, et un escalier privatif menant au 1er étage. Au 1er étage, une entrée, une salle DAO, une cuisine, une pièce, un WC, une partie de terrain attenante
3	16/12/2022	8404P01 2022P27552	3//BI/88//	APT 233 AV DE VITON	335	200 000	597,01	grand ensemble de bureaux en R+1 disposant d'un petit cour et d'environ 80 m² sur le côté du bâtiment pour le stationnement.
4	23/02/2024	8404P01 2024P04973	35//CK//1071- divers lots	CAVAILLON 132 AV GABRIEL PERI	328	430 000	1 310,98	centre de radiologie avec places de parking
Prix moyen							1 020 €	
Prix médian							1 044 €	
Quartile bas							732 €	
Quartile haut							1 332 €	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFiP

COTE CALLON 2025 = Apt, bureaux, ancien, non rénovés : minimum de 335 €/m² et maximum 825 €/m²

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

Actuellement, la destination de l'immeuble est celui d'un bâti professionnel : Il n'a pas de salle de bain/d'eau, pas d'emplacement pour l'installation d'une cuisine. Le changement en logements nécessite des travaux considérables que le cabinet d'architecte chiffre à plus d'un million d'euros (1 167 495 € exactement).

Deux approches pourraient être effectuées dans un tel cas :

- soit, on prend en compte le changement de destination et l'évaluation par la méthode du compte à rebours est la plus adéquate. Également appelée bilan promoteur ou aménageur, cette méthode consiste à partir du prix prévisionnel de vente d'un programme, à reconstituer les différentes dépenses à engager pour déduire la valeur d'un terrain ou d'un immeuble par soustraction.

Ici, nous disposons des dépenses probables mais pas des recettes projetées. Cette méthode ne pourra donc pas être mise en œuvre.

- soit, on envisage la vente du bien en l'état et ses caractéristiques d'immeubles de bureaux quelle que soit sa destination future. C'est la méthode retenue.

Il y a très peu de ventes d'immeubles de bureaux dans le département. Les ventes de grande surface se concentrent essentiellement à Avignon avec notamment, ces 3 dernières années, 6 ventes de locaux entre 280 m² et 694 m², avec parkings, donnant pour résultat un prix moyen et médian autour de 2 200 €/m².

Toutefois, le tissu économique d'Avignon ne peut être comparé à celui d'Apt. Ces ventes ne sont donc pas prises en considération, c'est pourquoi seulement 5 termes de comparaison ressortent.

Le prix moyen et médian sont du même ordre (respectivement 1 020 €/m² et 1 044 €/m²).

Compte tenu des éléments de moins-value du bien à évaluer, il est toutefois proposé de retenir le prix le plus bas de l'étude (terme 3). Il sera ajouté abattement 10 % pour la dimension du bien à évaluer par rapport au terme 3, qui présentait la plus grande surface de l'étude, d'où :

$$- 642 \text{ m}^2 \times [597 \text{ €/m}^2 - 10 \%] = 642 \text{ m}^2 \times 537,3 \text{ €/m}^2 = 344 946,6 \text{ € arrondi à } 345 000 \text{ €}$$

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 **345 000 €**. 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 310 452 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est élevé) et est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Des 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.

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.

Pour le Directeur et par délégation,



Aurélie GAYET

Inspectrice des Finances publiques

Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20250930-003288-DE
Date de télétransmission : 02/10/2025
Date de réception préfecture : 02/10/2025

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.