



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 17 février 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. : ddvip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances publiques
de Vaucluse

à

POUR NOUS JOINDRE

Madame le Maire d'Apt

Affaire suivie par : Aurélie GAYET
Courriel : aurelie.gayet@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.09.15.06.88
Réf. DS: 22010443
Réf.OSE : 2025-84003-04397

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



Nature du bien :	Grands hangars anciens
Adresse du bien :	Avenue du Viaduc, 84400 APT
Accusé de réception en préfecture : 084-218400034-20250325-003241-DE	
Date de télétransmission : 27/03/2025	
Valeur :	405 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M. Fabrice AUGIER, représentant la Commune d'Apt
Vos références :néant

2 - DATES

Date de consultation :	20/01/2025
Date de visite de l'immeuble, le cas échéant :	07/02/2025
Délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis, le cas échéant:	----
Dossier complet le :	07/02/2025
Échéance le	07/03/2025

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 : La cession serait au profit de la communauté de communes qui voudrait réhabiliter les locaux pour en faire une salle de spectacle ou d'exposition.

Calendrier prévisionnel : néant

Prix négocié :néant

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

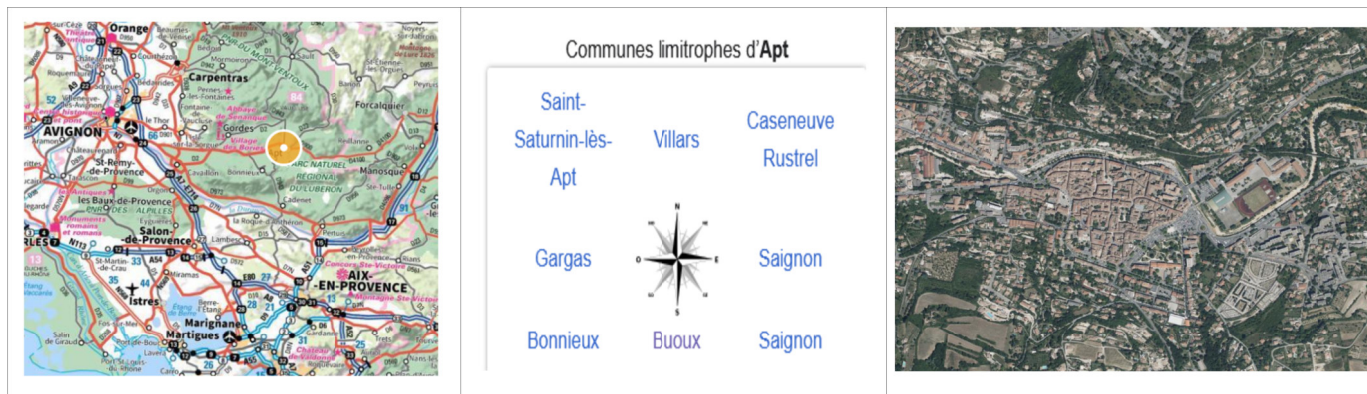
Sous-préfecture du département de Vaucluse, la commune d'APT comptait 10 297 habitants en 2022. Elle fait partie de la communauté de communes du « Pays d'Apt-Luberon ».

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

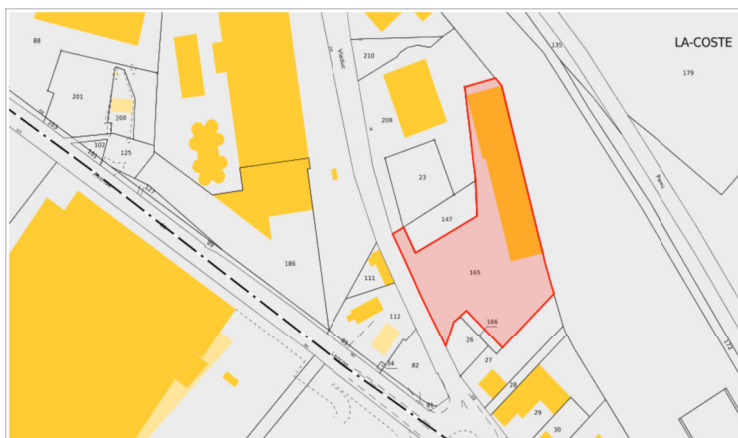
Le site se situe au Nord Ouest du centre d'Apt dans une zone d'activité. Actuellement, l'immeuble est accessible, depuis l'avenue du viaduc par des routes tracées sur des parcelles privées. Nous n'avons pas connaissance de droit de passage pour l'accès à la parcelle AL 165. Toutefois, la parcelle disposerait d'un accès direct à l'avenue avec quelques travaux de terrassement. Le lieu dispose des réseaux d'électricité et d'eau.



4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Adresse/Lieudit	Parcelle	Nature au cadastre	Superficie
APT	La Coste	AL 165	sol	4 179 m ²



Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20250325-003241-DE
Date de télétransmission : 27/03/2025
Date de réception préfecture : 27/03/2025

4.4. Descriptif

La parcelle est en hauteur, laissant une vue assez dégagée au Sud, Sud/Ouest.

Les limites de la parcelle touche le bâtiment sur sa façade Est, ne laissant du terrain que sur les façades Sud et Sud-Est. Ce terrain est composé de voirie en terre battue et de végétaux.

La parcelle entre les hangars et le véloroute du Calavon (à l'Est) appartient à la communauté de communes du Pays d'Apt Luberon qui a consenti une servitude de passage à la commune par acte du 11 octobre 2013. Pour rappel, l'accès actuel à l'immeuble passe par des parcelles privées. Le passage de semi-remorque pourrait être compliqué techniquement et juridiquement.

Le bâtiment, déclaré au cadastre comme construit en 1949, est constitué de trois hangars mitoyens. Ils étaient utilisés par des entreprises de menuiseries et d'ébénisterie. En 2021, les locaux étaient déjà vacants.



Deux hangars ont pu être visités. Ils sont relativement semblables dans leur gros oeuvre:

Sol en béton, murs de parpaings avec en majorité un extérieur en pierre apparentes, piliers en béton, grandes fenêtres simple vitrage, grandes portes de garage en métal.

Le toit du premier hangar est caché par un faux plafonds dont quelques plaques tombées ou gonflées laissent présager des infiltrations.

Le toit du second hangar est clairement visible dans sa structure : aucun isolant, linteaux en bois et tuiles plates.

Des pièces avec mezzanine ont été construites dans chacun des hangars, murs en parpaing en bas, planches de bois pour la mezzanine. Celle du second hangar n'a pas de garde-corps. Escaliers raides pour chacune. Seul le premier hangar dispose de sanitaires.

Traces d'humidité et tuiles ajourées dans chacun des hangars. L'étanchéité de la toiture est *a minima* à revoir.



Le troisième hangar, qui n'a pu être visité, est le dernier à avoir été utilisé. Le consultant a indiqué que le menuisier s'est plaint à plusieurs reprises d'infiltrations. Aussi, des défauts d'étanchéité dans la toiture seront retenus. Il y a également un gros trou sur la façade correspondant à un projet d'installation d'oeil de bœuf non finalisé.



4.5. Surfaces du bâti

Le consultant ne connaît pas les surfaces du bâtiment.

La surface retenue sera donc celle déterminée par l'évaluateur dans son avis du 28 septembre 2021 soit 1 500 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune d'Apt

Origine de propriété : acte d'acquisition du 23 juillet 1988

5.2. Conditions d'occupation actuelles

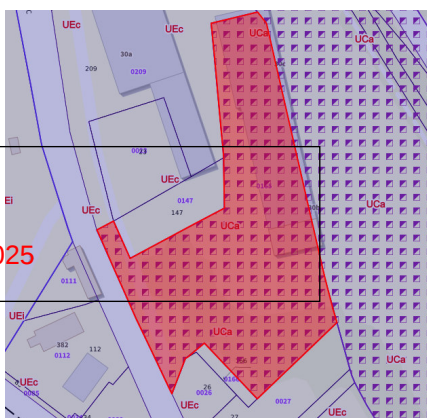
Libre ; Une autorisation de mise à disposition gratuite a été accordée pour le stationnement et le raccordement électrique d'un véhicule de la fédération française de sauvetage et de secourisme. La libération se fera sans difficulté.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Document d'urbanisme	PLU	Approuvé le 16/07/2024
Zonage	UCa	Secteur destiné à être urbanisé sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone. Secteur de mixité sociale.
ERP	IAL PPR	Sismicité 3/5 - Radon 2/3 – 12 sites CASIAS et 1 site ICPE dans un rayon de 500 m, argile 2/3. Le plan de prévention des risques naturel (PPR) de type inondation nommé PPRN-I - Calavon-Coulon amont a été approuvé le 20/06/2024 et n'affecte pas le bien. (type inondation par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau).

Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20250325-003241-DE
Date de télétransmission : 27/03/2025
Date de réception préfecture : 27/03/2025



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

Il n'a pas été trouvé d'immeubles de nature comparable ou présentant des caractéristiques proches dans le secteur. Le périmètre de recherche a donc été largement ouvert.

Critères de recherches :

- nature des biens : bâti professionnel - type hangar ou entrepôt
- surface entre : 1 000 et 3 000 m²
- depuis : avril 2021

Il en ressort une sélection de 10 termes :

n°	Date mutation	Ref. Cadastres	Adresse	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Service enregistrement
1	08/04/2021	89//BC/534//	PERTUIS 298 impasse Thimonier	1485	650 000	437,71	Un bâtiment à usage industriel et hangar attenant, formant une surface utile d'environ 1400 m ² et terrain attenant
2	02/12/2021	3//AE/189-289//AH/2-33//	APT 504 av. des Argiles	2300	1 056 000	459,13	Un immeuble à usage d'entrepôts et de bureaux
3	16/12/2021	129//BE/52// 10	SORGUES 178 av Denis Paoin	1050	1 000 000	952,38	Un terrain sur lequel est édifié un hangar
4	15/06/2022	80//AI/66// 98/55	MONTEUX 816a route d'avignon	2730	1 300 000	476,19	Un entrepôt avec terrain attenant
5	18/11/2022	129//BE/53// 54/55	SORGUES 871 avenue Antoine Laurent Lavoisier	2971	2 500 000	841,47	Un immeuble à usage de plate-forme logistique de transport, avec entrepôt et bureaux.
6	12/06/2023	16//AY/273-274-276-277//	BEDARRIDES 10 all. Des peupliers	2467	665 000	269,56	deux bâtiments à usage commercial et deux parcelles à usage de places de parking
7	30/06/2023	31//BK/1007//	CARPENTRAS 2300 ch. De St Gens	1055	335 000	317,54	Un bâtiment à usage commercial dénommé A2 au plan "Marché Gare de Carpen- tras
8	22/12/2023	31//BL/213-215-262//	CARPENTRAS 500 che de Patris	1166	864 000	740,99	Un bâtiment à usage de stockage, magasin et bureaux avec terrain attenant
9	05/03/2024	39//AD/25//	COURTHEZON 822 bd Jean Vilar	1200	1 100 000	916,67	Bâtiments à usage professionnel. Terrain attenant
10	09/09/2024	31//CP/ 9//	CARPENTRAS 9023 rue Maire Thérèse Chalon	1000	350 000	350,00	Un local à usage commercial et professionnel composé d'entrepôts, chambre froide et bureaux comprenant deux niveaux totalisant 2.000 m ² environ avec terrain attenant,
						prix moyen	451,48
						prix médian	437,71

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Cote Callon 2024 : vente d'entrepôts à Apt, moyenne de 499 €/m².

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

On observe une échelle de valeur relativement homogène faisant ressortir une valeur médiane et une valeur moyenne du même ordre (respectivement 451 €/m² et 438 €/m²). Les prix s'établissent entre 270€/m² et 952€/m².

Le panel est constitué de hangars de confection récente et sont actuellement occupés, laissant présager un entretien au moins usuel. A contrario, le bien à évaluer est, entre autres, de conception assez ancienne, mal isolé et la toiture devrait être *a minima* rénovée.

Aussi, il est proposé de retenir la valeur unitaire de 270 €/m² prélevée dans la fourchette basse de l'étude.

Parcelles	nature	surface	prix/m ²	Total
084-218400034-20250325-003241-DE Date de télétransmission : 27/03/2025 Date de réception préfecture : 27/03/2025	Hangar ancien	1 500 m ²	270 €/m ²	405 000,00 €

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 **405 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

La visite intérieure du troisième hangar n'ayant pas été effectuée, il conviendra de procéder à un ajustement de l'évaluation en cas de discordance entre l'état réel et l'état supposé, de même que pour les superficies.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10 %** portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **364 500 €**.

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.

~~Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de plomb ou de pollution des sols.~~

Acte tenu à disposition du consultant
084-218400034-20250325-003241-DE
Date de télétransmission : 27/03/2025
Date de réception préfecture : 27/03/2025

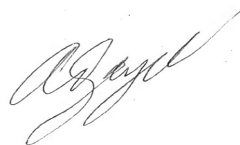
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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
084-218400034-20250325-003241-DE
Date de télétransmission : 27/03/2025
Date de réception préfecture : 27/03/2025

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.