



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 13 novembre 2024

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@dgfp.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de Vaucluse

à

POUR NOUS JOINDRE

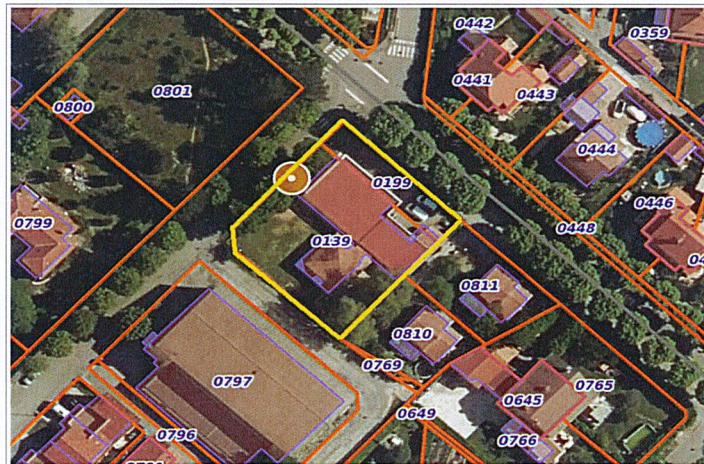
Affaire suivie par : Alexia GRUSON-DAVID
Courriel : alexia.gruson-david@dgfp.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.34.66.19.17

Commune de Château-Arnoux-Saint-Auban

Références :
Réf. DS: 20366877
Réf.OSE : 2024-04049-73196

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 :

Ancien centre de loisirs

Adresse du bien :

1 avenue des Écoles à Château-Arnoux-Saint-Auban

Valeur :

208.000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Laurence DELBOIS, Responsable service stratégie urbaine

2 - DATES

de consultation :	07/10/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	22/10/2024
du dossier complet :	22/10/2024

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

Il s'agit d'envisager la cession de locaux ayant accueilli un centre de loisirs et susceptibles d'être transformés en cabinet de kinésithérapie.

4 - DESCRIPTION DU BIEN**4.1. Situation générale**

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

Le bien immobilier se trouve sur la commune de Château-Arnoux-Saint-Auban.

Il s'agit d'une commune urbaine située dans la moyenne vallée de la Durance, près du centre des Alpes de Haute-Provence. Avec 5.082 habitants à l'heure actuelle, elle est la sixième ville du département par sa population.

La commune est desservie par la RN85 et la RD4096 ainsi que par une gare SNCF.

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

Les locaux se situent au Sud de la commune en plein centre-ville à l'angle de l'avenue des Écoles et de l'avenue Alsace Lorraine dans un quartier dominé par l'habitat pavillonnaire.

4.3. Références cadastrales

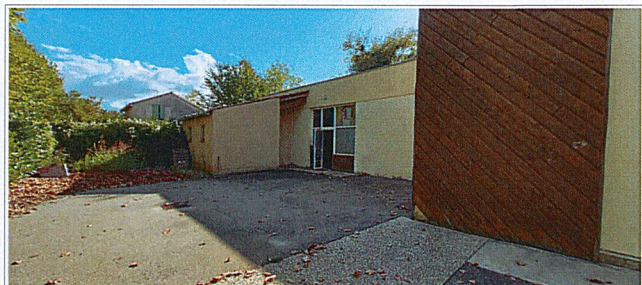
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Château-Arnoux-Saint-Auban	AR n° 139	1 rue des Écoles	10a 98ca	Bâti
Château-Arnoux-Saint-Auban	AR n° 199	Saint-Auban Sud	2a 52ca	Terrain
Total			13a 50ca	

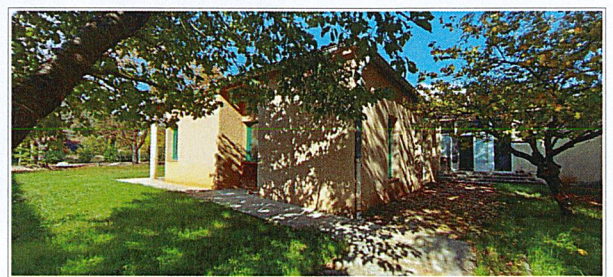
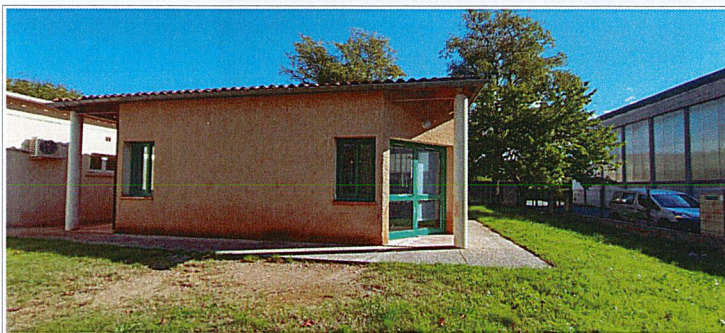
4.4. Descriptif

Il s'agit d'un bâtiment de plain pied composé :

- à l'origine de locaux situés au Nord et à l'Est,



- et d'une extension réalisée en 1996 située au Sud et à l'Ouest.



Le terrain attenant est à usage de jardin et de parking.

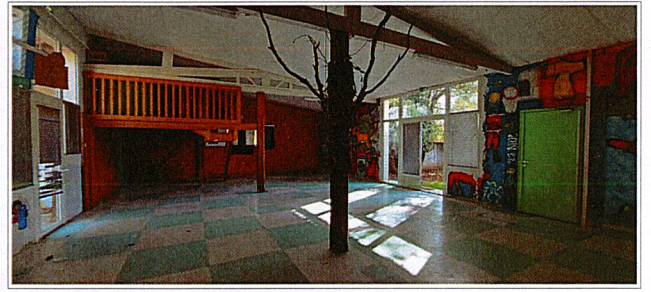
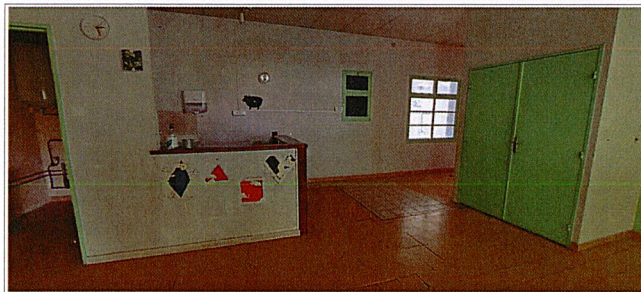
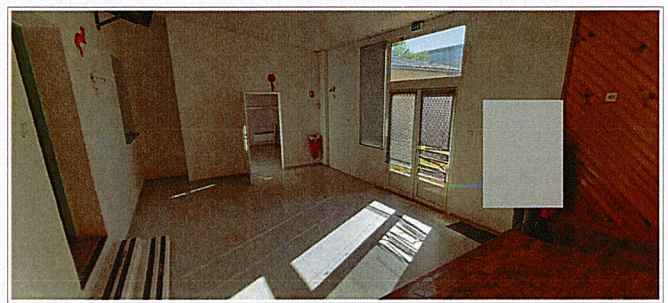
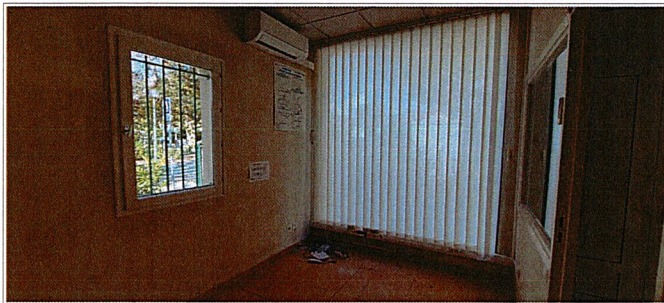
Deux portails donnent sur l'avenue des Écoles et un portillon donne sur l'avenue Alsace Lorraine.

a) Le bâtiment d'origine.

Il est composé de murs en béton et en briques recouverts d'un enduit lisse et d'un parement en bois. L'enduit est abîmé à plusieurs endroits.

La toiture est couverte de plaques en bac acier. Son état est difficilement visible. Des traces d'infiltration sont cependant présentes sur certains endroits des plafonds.

L'intérieur est composé d'un hall d'entrée, d'un couloir, de trois bureaux, d'une infirmerie, d'un bloc sanitaire avec un WC accessible aux personnes à mobilité réduite, d'une grande pièce anciennement à usage de salle de théâtre en raison de la présence d'une estrade, d'une autre grande salle anciennement à usage de cantine comprenant une petite cuisine ouverte, d'un cellier comprenant un ballon d'eau chaude et un petit lavabo, d'une grande pièce avec une belle hauteur sous plafond comprenant une petite mezzanine, de sanitaires pour enfants accessibles par quelques marches, de deux locaux à usage de stockage.



Les menuiseries sont en aluminium, PVC, ou bois. Les fenêtres sont majoritairement en double vitrage. Ce dernier est plutôt ancien.

Dans un bureau, une fenêtre est fixe. Dans un autre bureau, la fenêtre est ouverte sur la partie haute.

La climatisation est présente dans certains bureaux. Les autres pièces sont équipées de petits radiateurs électriques.

Les sols sont revêtus de carrelages ou de dalles en PVC. Les murs sont peints ou recouverts de lambris en bois. Ces revêtements sont anciens et à rénover.

Certaines dalles des faux-plafonds sont également à changer.

L'état est dans l'ensemble mauvais.

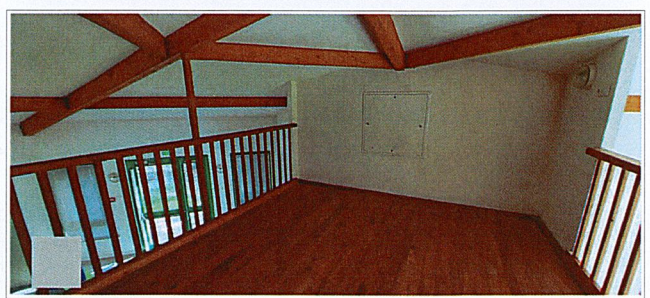
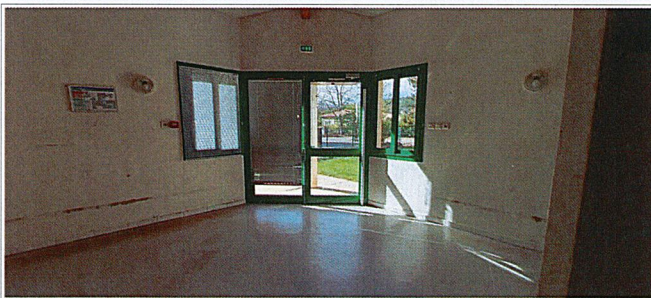
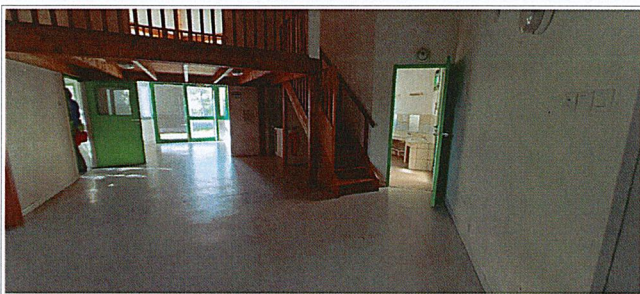
b) L'extension de 1996.

Les murs sont en parpaings. Ils sont recouverts d'un crépi en état correct légèrement noirci sur la partie inférieure.

La toiture est couverte de tuiles rondes. La charpente en bois est en état correct.

Les menuiseries sont en aluminium avec double vitrage. Elles sont en état correct.

Les locaux sont composés d'une salle d'eau avec douche et WC pour PMR, de sanitaires pour enfants, d'une grande pièce surmontée d'une mezzanine, d'un hall d'entrée, d'un bureau et d'un local de stockage.



Les sols sont recouverts de linoléum ou de carrelage ou de bois pour la mezzanine. Ces revêtements sont en état moyen.

Les murs sont peints. Ils sont abîmés à certains endroits.

Le chauffage est assuré par des petits radiateurs électriques.

L'état est dans l'ensemble moyen.

Il convient de relever que l'ensemble des locaux ne contient pas d'amiante.

4.5. Surfaces du bâti

Surface utile de 453 m² (319 m² pour la partie ancienne, et 134 m² pour

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Château-Arnoux-Saint-Auban

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

Règles actuelles

PLU de la commune de Château-Arnoux-Saint-Auban

Zone UD : Il s'agit d'une zone urbaine à caractère principal d'habitat correspondant à Saint-Auban (hors espaces de centralité). La sous-zone UDa correspond au centre historique de la cité-jardin/ouvrière de Saint-Auban.

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

Les méthodes d'évaluation utilisées sont :

- à titre principal 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.
- et à titre accessoire celle de la récupération foncière.

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 : Locaux d'activités, surface utile comprise entre 100 m² et 1.000 m², commune de Château-Arnoux-Saint-Auban, période de recherche du 10/2021 au 10/2024.

	Ref. cadastrale	Commune	Adresse	Date de l'étude	Année de construction	Surface cadastrale (m ²)	Surface utile (m ²)	Prix unitaire (€/m ²)	Prix total (€)	Principales caractéristiques
1	49//AN/198//	CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN	7 G RUE ADRIEN BADIN	14/02/2024	1956	202	141	66 000	468,09	Agence bancaire. R+1 avec garage non attenant. DPE D et D. Zone UB.
2	49//AM/86//26	CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN	4 BD ANDRE LACROIX	25/01/2024	1958	585	234,37	130 000	554,68	Cabinet dentaire en RDC, cave et zone de stockage en sous-sol. DPE D et B. Zone UB.
3	49//AL/1187//1190//	CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN	9005 RUE CHARLES FOURRIER	24/06/2022		2430	475	217 000	456,84	Bâtiment industriel à usage de bureau et d'atelier comprenant, un atelier avec vestiaire, un bureau. Lotissement artisanal. Location partielle. Zone Ued.

4	49//AL/1270//	CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN	9005 A AV DU JAS	18/10/2021		4575	487	215 000	441,48	Bâtiment professionnel composé de deux hangars, deux ateliers, sanitaires et réfectoire. Lotissement artisanal. Zone Ued.
5	49//AL/1197//	CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN	9364 RUE LOUIS AUGUSTE BLANQUI	03/12/2021		1183	177	145 000	819,21	Bâtiment de plain pied à usage de bureaux comprenant 7 pièces fermées, sanitaires et espace ouvert. Lotissement artisanal. Zone Ueb.
6	49//AL/1188//1189//	CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN	9309 RUE CHARLES FOURRIER	24/06/2022	1990	3232	630	150 000	238,10	Bâtiment encombré à usage industriel. Lotissement artisanal. Toiture dégradée. Zone Ued.
7	49//AL/1022//	CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN	9370 BLACHES GOMBERT	31/07/2023	1996	2000	200	380 000	1900,00	Bâtiment à usage de contrôle technique automobile. Lotissement artisanal. Location. Zone Ueb.
8	49//AN/160//671//13, 14, 49	CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN	12 RUE D ARSONVAL	26/06/2024	2015	1867	240,31	375 000	1560,48	Locaux à usage commercial de pharmacie et de cabinet médical + 10 parkings non couverts, + jardin. Location mais loyer non réglé. Zone UB.
9	49//AL/548//	CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN	7001 AV DU JAS	14/06/2024	2017	3110	850	800 000	941,18	Hangar à usage d'atelier professionnel + local de stockage. Location. Zone Ued.
10	49//AL/1168//	CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN	9447 BLACHES GOMBERT	27/04/2022		2035	416	260 000	625,00	Bâtiment à usage de bureaux et d'entrepôt de stockage. Lotissement artisanal. Location. Zone Ueb.
									médiane	589,84
									moyenne	711,04

b) Critères : Terrain à bâtir hors zone UE, superficie comprise entre 1.000 m² et 2.000 m², Commune de Château-Arnoux-Saint-Auban, période de recherche du 10/2021 au 10/2024.

	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Observations
1	49//AN/1050//	CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN	CITE DE SAINT AUBAN	10/11/2021	1319	125 000	94,77	TAB. Zone Udb.
2	49//AV/917//915//	CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN	FANCHIRONETTE SUD OUEST	02/03/2023	1070	80 019	74,78	TAB vendu par la commune. Zone Udb.
3	49//AH/1201//	CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN	FONT SUBRANE EST	14/11/2023	1120	135 000	120,54	TAB avec petit cabanon. Zone UC.
							médiane	94,77
							moyenne	96,90

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

a) Annonces concernant des ventes de locaux professionnels sur la commune de Château-Arnoux-Saint-Auban.

⇒ Superbe local loué, idéalement situé sur la place Pechiney de Saint-Arnoux, façade de vitrine faisant un angle, avec une première pièce du local d'une surface d'environ 120 m², communiquant avec un 2ème local d'environ 40 m² avec son accès indépendant, WC, et un espace de stockage supplémentaire d'environ 25 m². Prix de 128.000 €, soit 691,89 €/m².

Ce local ne dispose pas de terrain attenant.

⇒ Local 10 pièces 308 m² à Château-Arnoux. Projet pour investisseur, bâtiment à usage professionnel sur une parcelle de 1.610 m² comprenant : Au rdc un local de 252 m² utilisé en clinique vétérinaire, accueil, bureaux, salles de soins, chenil. Parking extérieur de 400 m², carport, entrée avec portails électriques.. - A l'étage : Logement de fonction T3 de 56 m² + balcon, espace jardin et entrée séparée. Location en cours. Prix de 399.000 €, soit 1.295,45 €/m².

Bon état apparent.

⇒ À vendre grand local commercial de type Supermarché de 1.300 m² sur 3.126 m² de terrain dont 1.826 m² à usage de parking privatif, implanté dans la Zone Commerciale de Auchan à Château-Arnoux-Saint-Auban (04160). Cet emplacement bénéficie d'un double accès direct depuis la Route Départementale avec un visuel commercial de 1er ordre à l'entrée de la Zone Commerciale. Le local possède son propre parking privatif extérieur de 61 places et bénéficie en mitoyenneté du grand parking du Centre Commercial. L'accès livraison privatif est équipé d'un quai de déchargement. Emplacement idéal pour commerces de Grande-Distribution où toutes activités complémentaires (Alimentaire spécialisé, Bricolage, Surgelés, Solderie-Bazar, Bureaux, Médical, Paramédical, Showroom, Fast-food, Salle de sports, Concession automobile, Motoculture, etc.). Prix de 1.160.000 €, soit 892,30 €/m².

b) Coût de démolition

Il est proposé de se baser sur une étude réalisée par l'EPF 92 qui a constaté sur la période 2009/2014 un coût moyen de démolition de 75 €/m²/SP (surface de plancher).

Il convient d'actualiser ce coût de démolition en fonction la variation de l'indice du coût de la construction.

Soit : $75 \text{ €/m}^2 \times 2205 \text{ (ICC T2 de 2024)} / 1627 \text{ (ICC T3 de 2014)} = 101,64 \text{ €/m}^2$

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

a) Évaluation par comparaison.

Le bien à évaluer nécessite d'importants travaux de rénovation et d'aménagement notamment en matière d'isolation, de chauffage, de reconfiguration des espaces, de ravalement des façades de la partie ancienne et de réfection des revêtements des sols et des murs.

Ces locaux disposent d'un terrain attenant dont la superficie est satisfaisante.

Au vu de ces éléments et compte tenu de l'importante surface utile des locaux à évaluer, il est proposé de retenir une valeur vénale inférieure au prix de vente du terme de comparaison n° 5 qui correspond à des locaux à usage de bureaux en état moyen et d'une surface utile inférieure à celle des locaux à évaluer :

- pour la partie ancienne en mauvais état dont la toiture est susceptible de devoir être renouvelée, le montant retenu sera de 400 €/m²,
- pour l'extension en état moyen, le montant retenu sera de 600 €/m².

D'où :

$$(400 \text{ €/m}^2 \times 319 \text{ m}^2) + (600 \text{ €/m}^2 \times 134 \text{ m}^2) = 208.000 \text{ €}$$

Il convient de vérifier que cette valeur vénale est tout de même supérieure à celle de la valeur du terrain issue de la récupération foncière.

b) Évaluation par la récupération foncière.

- Valeur vénale du terrain.

Au vu de l'étude de marché réalisée, il est proposé de retenir une valeur vénale de 95 €/m².

$$\text{D'où : } 1.350 \text{ m}^2 \times 95 \text{ €/m}^2 = 128.250 \text{ €}$$

- Coût de démolition

La surface de plancher du centre de loisirs sera estimée à partir de sa surface utile par la formule suivante : $453 \text{ m}^2 / 0,95 = 476,84 \text{ m}^2$.

$$\text{D'où un coût de démolition de : } 476,84 \text{ m}^2 \times 101,64 \text{ €/m}^2 = 48.466,01 \text{ € arrondi à } 48.500 \text{ €}$$

- Récupération foncière

$$128.250 \text{ €} - 48.500 \text{ €} = 79.750 \text{ €}$$

La valeur vénale des locaux déterminée par la méthode par comparaison est effectivement supérieure à celle du terrain déterminée par la méthode de la récupération foncière. Il convient donc de confirmer le montant de 208.000 €.

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 **208.000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 187.200 €.

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 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 dix-huit mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire 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.

Pour le Directeur et par délégation,



Alexia GRUSON-DAVID

Inspectrice des Finances publiques