

**Direction départementale des  
Finances publiques de Vaucluse  
Conseil aux Décideurs Publics  
et Affaires domaniales**

Téléphone : 04 90 80 41 45  
Mél. : [ddfp84.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr](mailto:ddfp84.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr)

Affaire suivie par : Marc CHABERT  
Téléphone : 04 90 27 70 16  
Mél. : [marc.chabert@dgfp.finances.gouv.fr](mailto:marc.chabert@dgfp.finances.gouv.fr)  
Réf. OSE : 2022-04209-27103  
Réf. Démarches Simplifiées : 8.403.967

Avignon, le 9 juin 2022

Le Directeur départemental des  
Finances publiques de Vaucluse

à

Monsieur le Maire de Sisteron  
Service de l'Urbanisme

### **AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

**( ANNULE ET REMPLACE L'AVIS ANTÉRIEUR DU 28 AVRIL 2022 )**

*(NOUVELLE PRÉSENTATION EN COURS D'EXPÉRIMENTATION DEPUIS MAI 2021 PAR CERTAINS ÉVALUATEURS DOMANIAUX DES FINANCES PUBLIQUES)*

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)



La partie Est du bâtiment à Sisteron où se trouvent les bureaux de la Communauté de Communes Sisteronais-Buëch.

Désignation des biens :	Locaux de bureaux.
Adresse :	Place de la république, 04200 SISTERON.
Valeur :	277 200,00 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (voir en fin d'avis).

Mis en ligne le 26/01/2023 à 18h00

**REÇU EN PREFECTURE**  
le 26/01/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-004-210402095-20230125-2023\_01\_01\_

## 1 - SERVICE CONSULTANT :

La Commune de Sisteron.

Affaire suivie par : Monsieur Pierre Bouvier.

Références du consultant : BATIMENT COMMUNE / CCSB.

## 2 – DATES :

Consultation :	Déposée sur « Démarches simplifiées » le 7 avril 2022.
Enregistrement de la demande :	7 avril 2022.
Visite sur place :	12 avril 2022 à 11h30 avec Monsieur Bouvier.
Caractère complet du dossier :	12 avril 2022.
Délai supplémentaire :	Non nécessaire.
Limite de restitution de l'avis :	12 mai 2022 (application de l'article L 1311-12 du C.G.C.T.).

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

### 3.1. Nature de l'opération

Cession.

### 3.2. Nature de la saisine

Au regard de la Charte de consultation des Domaines en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la présente demande est considérée comme réglementaire, car :

- elle émane d'une commune de plus de 2.000 habitants.
- elle est relative à un projet de cession.

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession de biens immobiliers à l'Établissement Public de Coopération Intercommunale qui les occupe, à l'horizon de fin 2022 ou début 2023.

Il n'existe pas encore de négociations sur le prix.

## 4 - DESCRIPTION DES BIENS

### 4.1 Situation générale :

La commune de Sisteron se trouve au bord de la Durance, dans le Nord du département des Alpes de Haute-Provence.

Elle a eu le rang de sous-préfecture durant le XIX<sup>e</sup> siècle et jusqu'en 1926.

Par sa population (actuellement 7.600 habitants), c'est la troisième ville du département. Elle est bien desservie par deux échangeurs autoroutiers et par une gare ferroviaire.

Son activité est soutenue entre autres par une zone industrielle dans sa lointaine périphérie Nord.

Elle est le siège d'une importante communauté de communes, celle du Sisteronais-Buëch, qui rayonne sur plus de 25.000 habitants, et sur 60 communes relevant de 3 départements différents.

### 4.2 Situation particulière (environnement, accessibilité, réseaux) :

Les biens à évaluer se trouvent en plein centre-ville, sur la Place de la République, juste à côté de l'Hôtel de Ville de Sisteron.

Ils sont desservis par tous les réseaux.

### 4.3 Références cadastrales :

Les biens à évaluer occupent une partie d'un bâtiment positionné sur la parcelle AS 772, d'une contenance de 750m<sup>2</sup>.

### 4.4 descriptif :

Il s'agit d'un ensemble de bureaux.

Mis en ligne le 26/01/2023 à 18h00

REÇU EN PREFECTURE

le 26/01/2023

Application agréée E-legalite.com

Il est situé dans la partie Est d'un ancien hôtel, élevé de 3 étages sur double sous-sol, réputé édifié en 1950 d'après le fichier de propriété cadastrale.

Ces bureaux, avec un assortiment d'espaces individuels, d'espaces collectifs, de salles de réunion, de salles de détente et de sanitaires, occupent la pointe Est du bâtiment, qui domine l'Avenue de la Libération. Ils sont répartis sur 5 niveaux, du 1<sup>er</sup> sous-sol au 3<sup>e</sup> étage ; le niveau encore plus bas (2<sup>e</sup> sous-sol) est réservé à des locaux d'archivage sans fenêtre. Les combles au-dessus du 3<sup>e</sup> étage sont facilement accessibles mais non utilisables.

Les équipements observés sont les suivants : carrelages modernes dans les bureaux, sols restés de type « granito 1960 » dans les escaliers (un peu étroits) et dans certains sanitaires, murs et plafonds sobrement laqués, fenêtres à double vitrage sur cadre en PVC, obturées par des volets roulants en PVC, chauffage central, quelques climatiseurs muraux (pas au 1<sup>er</sup> sous-sol ni au 3<sup>e</sup> étage), épaisse couche de laine de roche sur la dalle porteuse des combles).

L'état général est satisfaisant, hormis quelques volets roulants qui doivent être réparés.

#### **4.5 surfaces du bâti :**

Les surfaces des locaux détenus par la Commune de Sisteron dans l'immeuble apparaissent malheureusement mal restituées dans les différents fichiers de propriété cadastrale, y compris dans celui qui est gracieusement communiqué par les services techniques pour la présente étude (superficielles manifestement sous évaluées, ou locaux encore qualifiés d' « appartements », ce qui correspond à leur destination au XX<sup>e</sup> siècle).

L'évaluateur est donc contraint d'estimer les surfaces au vu du plan cadastral, de la visite sur place du 12 avril 2022, et des plans réglementaires d'évacuation des locaux affichés dans le hall d'entrée ; au vu de tous ces éléments, la surface utile est ainsi évaluée à :

- 55m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> sous-sol,
- 105m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée,
- 50m<sup>2</sup> pour les archives du 2<sup>e</sup> sous-sol, et pour les 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;

Total : **360m<sup>2</sup>** archives incluses.

### **5 - SITUATION JURIDIQUE**

#### **5.1 propriété des biens :**

L'immeuble AS 772, après avoir quitté son utilisation initiale d'établissement hôtelier, a fait l'objet d'une division en volumes et est soumis à un régime de copropriété. Les lots détenus par la commune seraient numérotés 1, 3, 9, 15, 21 et 27. Leurs acquisitions remonteraient aux années 2002, et 2003 et 2013.

#### **5.2 conditions d'occupation actuelle :**

Les bureaux à évaluer sont occupés par les différents services de la Communauté de Communes du Sisteronais-Buëch ; les conditions juridiques de cette occupation ne sont pas connues de l'évaluateur.

Pour les besoins de la présente étude, les bureaux sont estimés libres de tout occupant.

### **6 - URBANISME ET RÉSEAUX**

#### **6.1 Règles actuelles :**

La Commune de Sisteron est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme dont la dernière procédure a été approuvée le 15 février 2021 (source : Géoportail de l'urbanisme).

La parcelle AS 772 du bâtiment où se trouvent les bureaux y est classée en zone UA.

#### **6.2 Date de référence et règles applicables :**

Pour les terrains à bâtir au sens de l'article L 322-3 du Code de l'Expropriation, cette date est celle de leur constructibilité légale et effective.

Pour les autres immeubles, cette date est celle de leur usage effectif.

### **7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE**

Différentes méthodes sont disponibles pour estimer les locaux de bureaux.

Mis en ligne le 26/01/2023 à 18h00

REÇU EN PREFECTURE

le 26/01/2023

Application agréée E-legalite.com



La plus simple et la plus courante est celle de la comparaison directe ; elle consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de(s) l' (les ) immeuble(s) à évaluer.

Au cas particulier, cette méthode peut être utilisée, car il existe un marché immobilier local ou régional avec des biens comparables à celui du bien à étudier.

## 8 - ÉTUDE DE MARCHÉ ; MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1 Étude de marché :

#### 8.1.1. Sources et critères de recherches ; termes de référence ;

Application « Estimer un bien » (recherche possible seulement parmi les ventes postérieures à 2013) :

Critères de recherches utilisés :

**Périmètre géographique :** Adresse inconnue (x:6.085648; y:44.162874)

**Aire du polygone :** 4816518855 m<sup>2</sup>

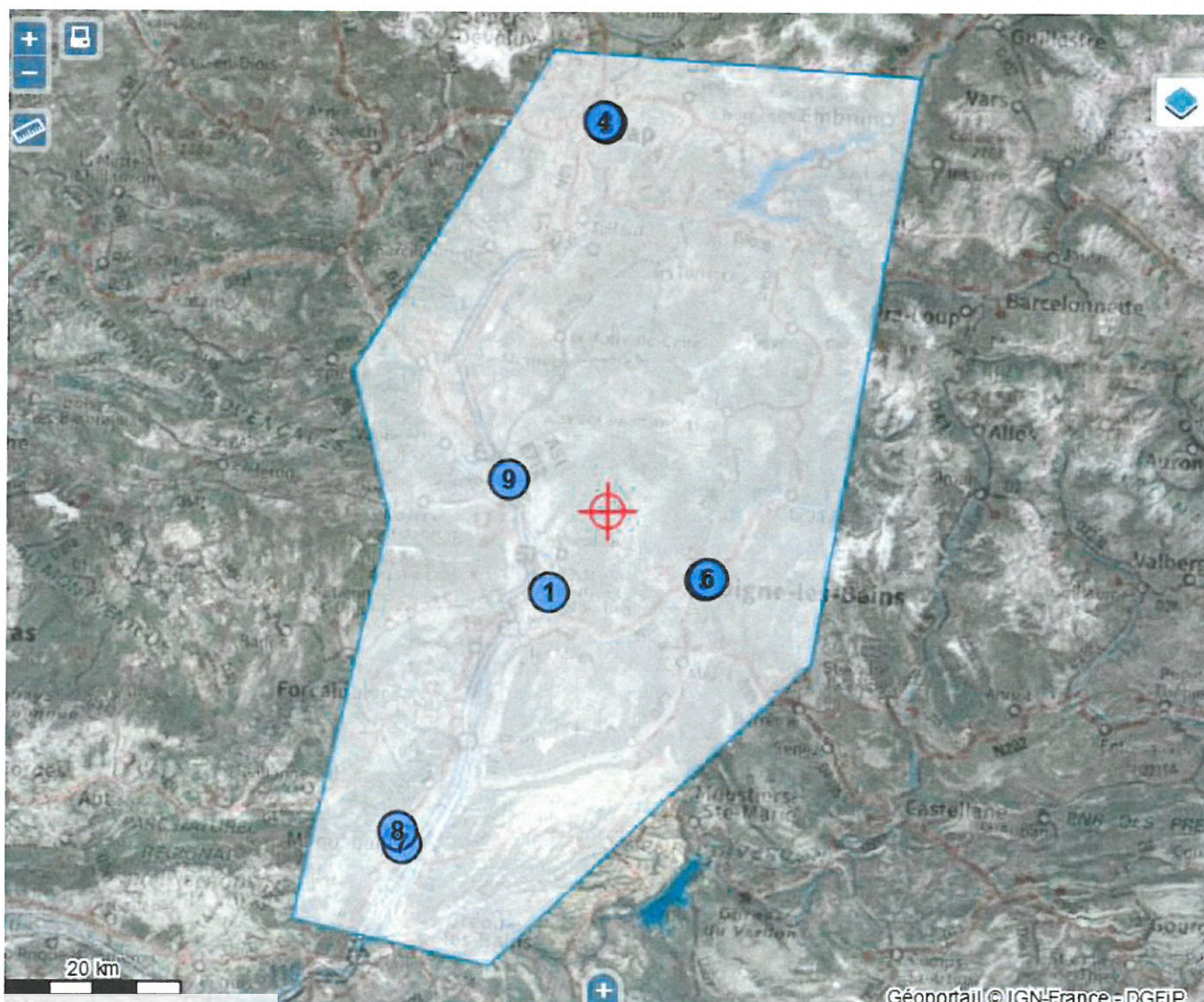
**Période de recherche :** De 04/2018 à 04/2021

**Caractéristiques du bien :** Bâti professionnel - Bureau

**Surface :** De 150 à 500 m<sup>2</sup>

**Période de construction :** De 1900 à 2000

Localisation géographique des recherches et des 10 termes de comparaison non atypiques détectés :



Mis en ligne le 26/01/2023 à 18h00

REÇU EN PREFECTURE

le 26/01/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-004-210402095-20230125-2023\_01\_01\_



## Résultat synthétique des recherches :

Année	Période	Prix du m <sup>2</sup> (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2018	avril-décembre	656,28	656,28	652,17	660,38
2019	janvier-décembre	864,33	760,87	673,58	1158,54
2020	janvier-décembre	860,39	1035,35	420,83	1125,00
2021	janvier-avril	774,90	774,90	686,70	863,10
Synthèse		803,65	723,79	420,83	1158,54

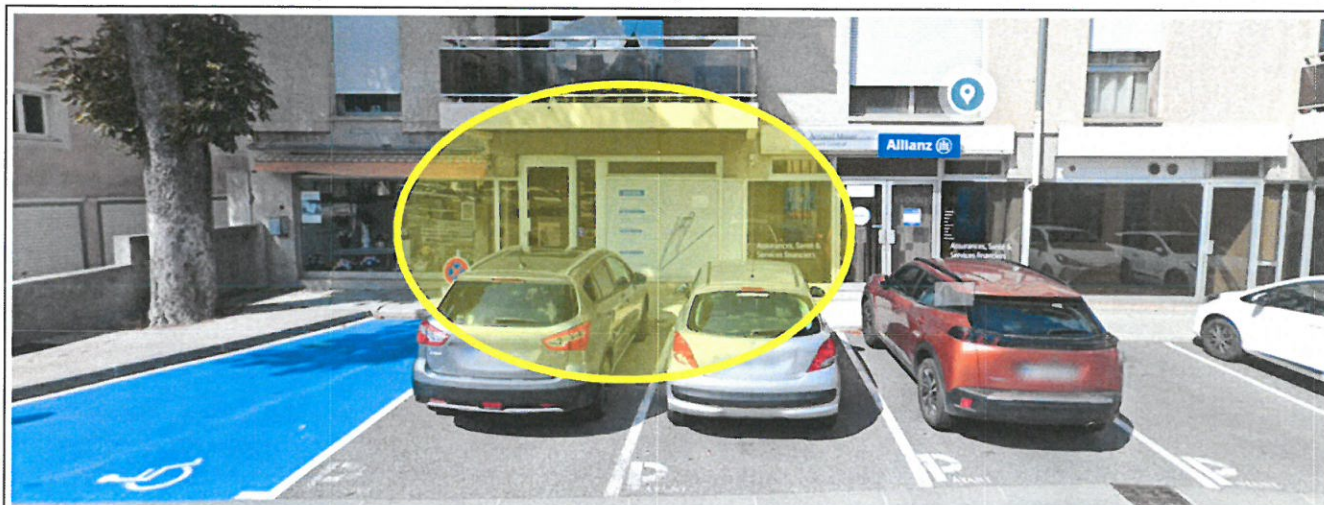
## Détail des 10 termes de comparaison non atypiques détectés :

N° plan	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nb bâtis pros	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Sous-Groupe
1	0404P01 2019P02102	49//AL/1232//	04	CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN	506 AV DU JAS	22/02/2019	1970	1	184	140 000,00 €	760,87 €	Bureau
2	0504P01 2018P03234	61//CS/80//208	05	GAP	48 BD GEORGES POMPIDOU	17/04/2018	1976	1	230	150 000,00 €	652,17 €	Bureau
3	0504P01 2020P07701	61//CS/63//69etc	05	GAP	66 BD GEORGES POMPIDOU	22/09/2020	1980	2	256	288 000,00 €	1 125,00 €	Bureau
4	0504P01 2020P06965	61//CO/11//30	05	GAP	33 B BD DE LA LIBERATION	10/09/2020	1970	2	198	205 000,00 €	1 035,35 €	Bureau
5	0404P01 2019P01296	70//BM/247//24	04	DIGNE-LES-BAINS	2 RUE CAGUERENARD	02/02/2019	1982	1	164	190 000,00 €	1 158,54 €	Bureau
5	0404P01 2021P02759	70//BM/247//16	04	DIGNE-LES-BAINS	2 RUE CAGUERENARD	08/03/2021	1982	2	233	160 000,00 €	686,70 €	Bureau
6	0404P01 2021P00185	70//AE/102//1	04	DIGNE-LES-BAINS	31 ALL DES FONTAINIERS	15/12/2020	1972	1	157	66 070,00 €	420,83 €	Bureau
7	0404P01 2019P06147	112//AX/169//9	04	MANOSQUE	338 AV DE LA LIBERATION	16/07/2019	1998	2	193	130 000,00 €	673,58 €	Bureau
8	0404P01 2021P02733	112//BR/415//40	04	MANOSQUE	22 ALL DE PROVENCE	23/03/2021	1965	1	168	145 000,00 €	863,10 €	Bureau
9	0404P01 2018P04446	209//AS/1079//302	04	SISTERON	45 RUE DES CORDELIERS	15/05/2018	1979	1	159	105 000,00 €	660,38 €	Bureau

## Base de données BNDP (recherche possible parmi tous les actes notariés publiés depuis 2004) :

Précisément sur les biens à évaluer : seul a été retrouvé l'acte d'acquisition le 28 novembre 2013 du lot de copropriété n° 3, alors configuré en local commercial, acquis par la Commune auprès des conjoints Armand au prix de 44.000,00€ pour une surface de 34,60m<sup>2</sup>, soit un prix unitaire de 1.271,68€/m<sup>2</sup>.

Pour approfondissement du seul terme de comparaison (à 660,38€/m<sup>2</sup>) détecté à Sisteron dans le tableau ci-dessus : il s'agit de la vente d'un local à vocation commerciale ou de bureau de 159m<sup>2</sup>, situé Rue des Cordeliers tout près de l'Hôtel de Ville de Sisteron, au rez-de-chaussée de l'immeuble « la Résidence du Parc » (acquéreur : association Micado) :



Les locaux de bureaux acquis en 2018 pour 660,38€/m<sup>2</sup> Rue des cordeliers à Sisteron, vus en septembre 2021.

Mis en ligne le 26/01/2023 à 18h00

REÇU EN PREFECTURE

le 26/01/2023

Application agréée E-legalite.com

## 8.1.2. autres sources :

### 8.1.2.1 Statistiques annuelles du marché immobilier :

Il n'est pas inintéressant de consulter la version 2022 de la « Cote annuelle des Valeurs vénales », ouvrage statistique faisant référence, publié chaque année aux éditions Callon.

D'après ce recueil, pour la catégorie des « bureaux anciens rénovés » à Sisteron, la valeur vénale unitaire moyenne serait comprise entre 560,00€/m<sup>2</sup> et 990,00€/m<sup>2</sup> (le marché de cette catégorie apparaissant du reste nettement plus accessible à Sisteron qu'à Gap, Digne-les-Bains ou Manosque, mais moins accessible qu'à Château-Arnoux-Saint-Auban).

### 8.1.2.2. Estimations antérieures sur les biens à évaluer :

Aucune demande antérieure n'a été détectée.

### 8.1.2.3 Estimations antérieures sur des biens similaires :

Aucune demande antérieure détectée sur des biens de la même catégorie à Sisteron.

## 8.2 Analyse et arbitrage du service :

### 8.2.1 Éléments d'arbitrage :

Facteurs valorisants :

- localisation intéressante en plein cœur de ville, à proximité d'un grand parking, de l'Hôtel de Ville de Sisteron, et d'un grand nombre de commerces et de services.

Facteurs dévalorisants :

- absence de marché à Sisteron pour les *grands* locaux de bureaux (presque toutes les ventes de grands locaux ont été détectées dans d'autres villes de la région).
- absence d'ascenseur, rendant les niveaux autres que le rez-de-chaussée inaccessibles aux personnes à mobilité réduite (employés, usagers).
- persistance de certains locaux non climatisés.

### 8.2.2. Arbitrage final :

La fourchette dégagée ci-dessus s'étend de 420,83€/m<sup>2</sup> à 1.158,54€/m<sup>2</sup>.

Compte tenu du surnombre des éléments négatifs qui précèdent, il est prudemment proposé une valeur unitaire de 770,00€/m<sup>2</sup>, prélevée sous la moyenne calculée.

## 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 **277 200,00 €** ; elle est calculée comme suit :

Nature des biens	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur unitaire :	Valeur totale :
Bureaux en grande partie rénovés	360	770,00 €	<b>277 200,00 €</b>

Cette valeur est conditionnée à un mesurage plus précis des surfaces à évaluer ; elle est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % amenant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 249.480,00 €.

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé.

Ils ont aussi la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

## 10 – DURÉE DE VALIDITÉ :

Le présent avis domanial est valable pour une durée de 18 mois.

Mis en ligne le 26/01/2023 à 18h00

REÇU EN PREFECTURE

le 26/01/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-004-210402095-20230125-2023\_01\_01\_



#### 11- OBSERVATIONS :

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques de Vaucluse  
et par délégation, l'évaluateur au Pôle d'Évaluation Domaniale d'Avignon



Marc CHABERT

*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.*

Mis en ligne le 26/01/2023 à 18h00

REÇU EN PREFECTURE

le 26/01/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-004-210402095-20230125-2023\_01\_01\_