



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 16/06/2026
Reçu en préfecture le 16/06/2026 7302 - SD
Publié le 16/06/2026
ID : 004-200068625-20260616-2026_04_16-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 04/06/2026

**Direction départementale des Finances
Publiques de Vaucluse**

**Pôle Gestion Publique
Pôle d'évaluation domaniale**

Avenue du 7ème Génie
84097 Avignon cedex 9
Téléphone : 04 90 80 41 45
Courriel : ddftp84.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
Vos réf : -
Réf DS : 31505314
Réf OSE : 2026-04173-34141

Communauté de communes Alpes Provence
Verdon - Sources de Lumière

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



<i>Nature du bien :</i>	Locaux d'activités
<i>Adresse du bien :</i>	97 ZA Les Iscles 04170 Saint-André-les-Alpes
<i>Valeur :</i>	463 600 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (voir en fin d'avis)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur MENOU Morvan, Chargé de mission développement économique

Téléphone : 06 72 52 17 25

Courriel : morvan.menou@ccapv.fr

2 - DATES

de consultation :	26/05/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	03/06/2026
du dossier complet :	03/06/2026

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

La Communauté de communes Alpes Provence Verdon - Sources de Lumière (CCAPV) occupait des bureaux au sein d'un ensemble immobilier situé sur la zone d'activités des Iscles à Saint-André-les-Alpes.

Elle a désormais pris possession d'un nouveau siège.

Au départ de la collectivité, et ne sachant pas à qui relouer cet espace, le propriétaire d'une partie du bâtiment a proposé la vente de son bien pour 550 000 € HT.

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

Dans un contexte marqué par un manque de foncier à vocation conformément à ses attributions en matière de zones d'activités et de développement économique, la CCAPV souhaite, grâce à cette acquisition, constituer une réserve foncière à vocation économique. Un site de ce type pourrait également permettre à terme la mise en place d'un pôle tertiaire, d'un centre médical, d'une pépinière et/ou d'un tiers lieux.

Avec pour base l'avis du domaine DS° 19575674 du 09/09/2024 qui évalue le bien à 520 000€, la Collectivité a pu négocier le prix à 450 000€. La somme est déjà budgétisée.

La délibération doit être votée courant juin, or, la précédente évaluation est forclosée.

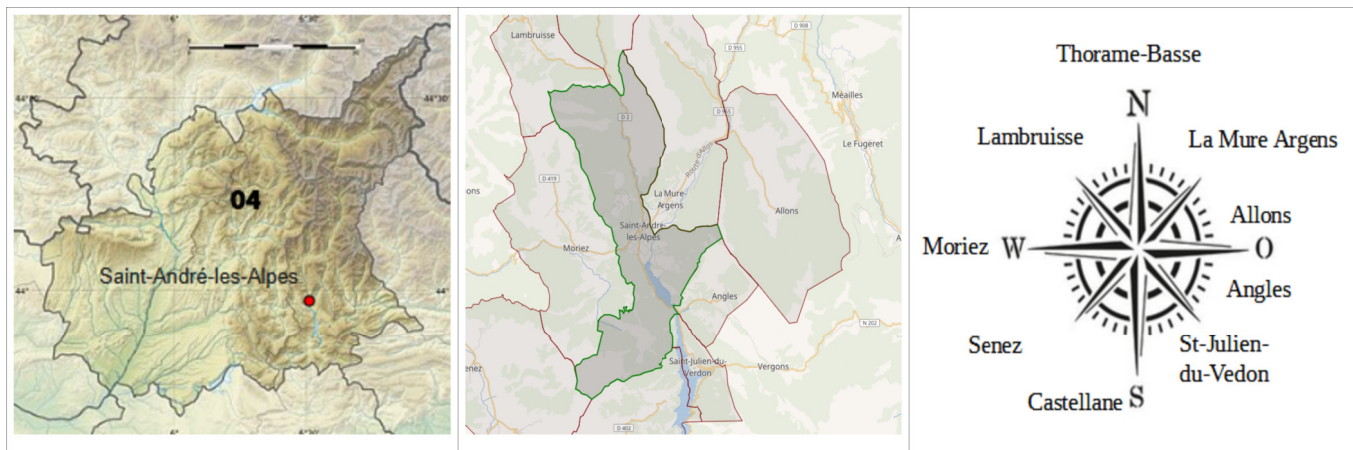
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Saint-André-les-Alpes se situe au confluent de l'Issole et du Verdon, au bout du lac de Castillon, à 804 m d'altitude.

Proche de la Côte-d'Azur, des Gorges du Verdon et des stations de ski du Val d'Allos, Saint-André-les-Alpes se situe entre lac et montagnes. C'est un site protégé et préservé situé au cœur du Parc Naturel Régional du Verdon et de la réserve naturelle géologique de Haute-Provence.

En outre, elle fait partie de la communauté de communes Alpes Provence Verdon – Sources de Lumière. D'une superficie de 47,46 km², la ville comptait 1 029 habitants en 2023.



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

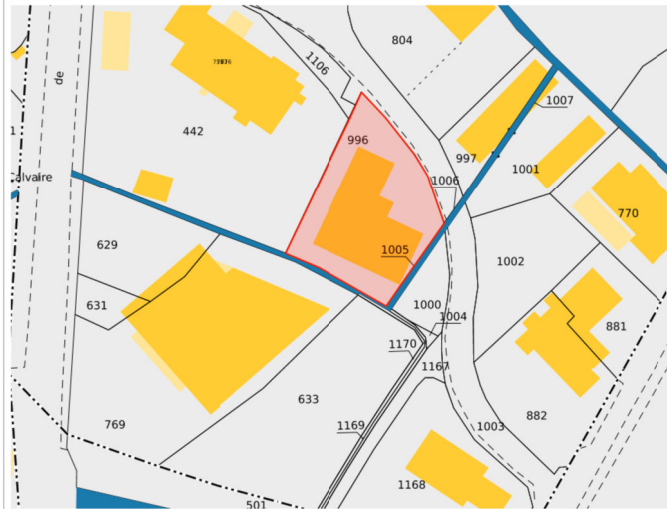
Le bien est situé au sein de la zone d'activités Les Iscles, à proximité d'un supermarché. L'accès au bâtiment s'effectue par une route goudronnée.



4.3. Références cadastrales

Les locaux à évaluer sont situés dans un immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

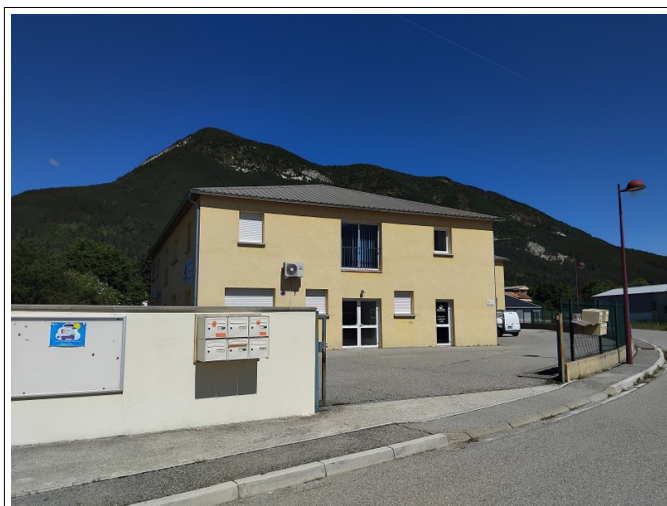
Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
Saint-André-les-Alpes	D 996	ZA Les Iscles	11 a 60 ca	Bâti avec terrain attenant



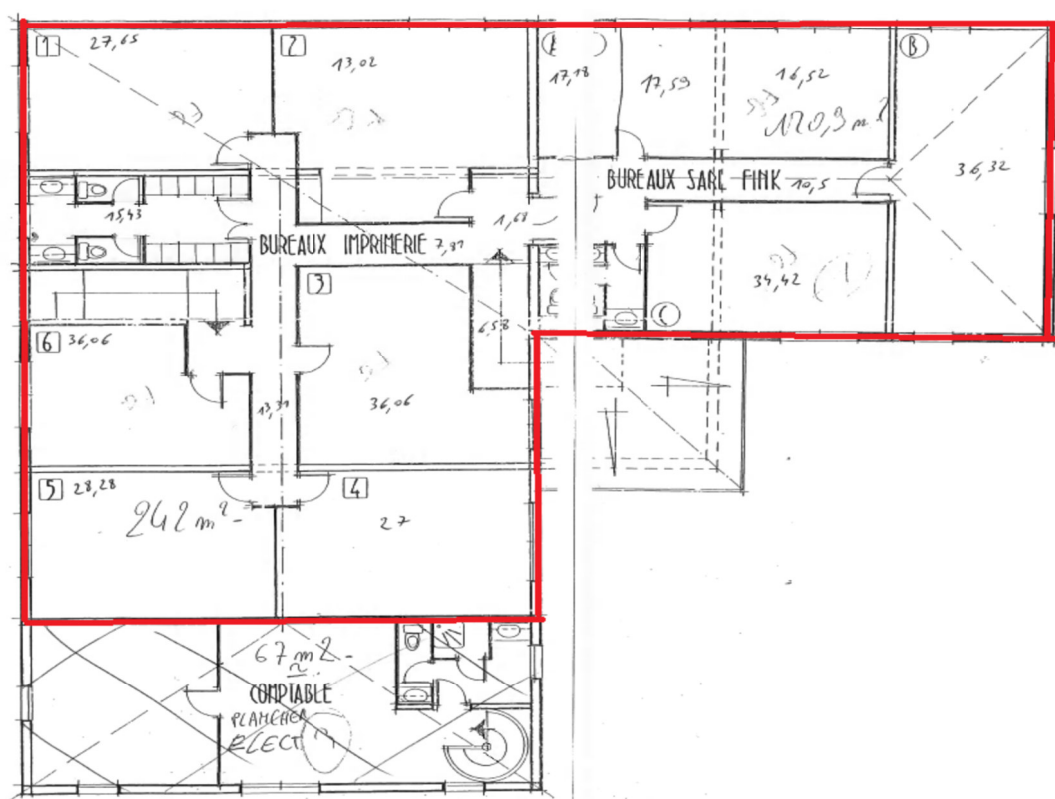
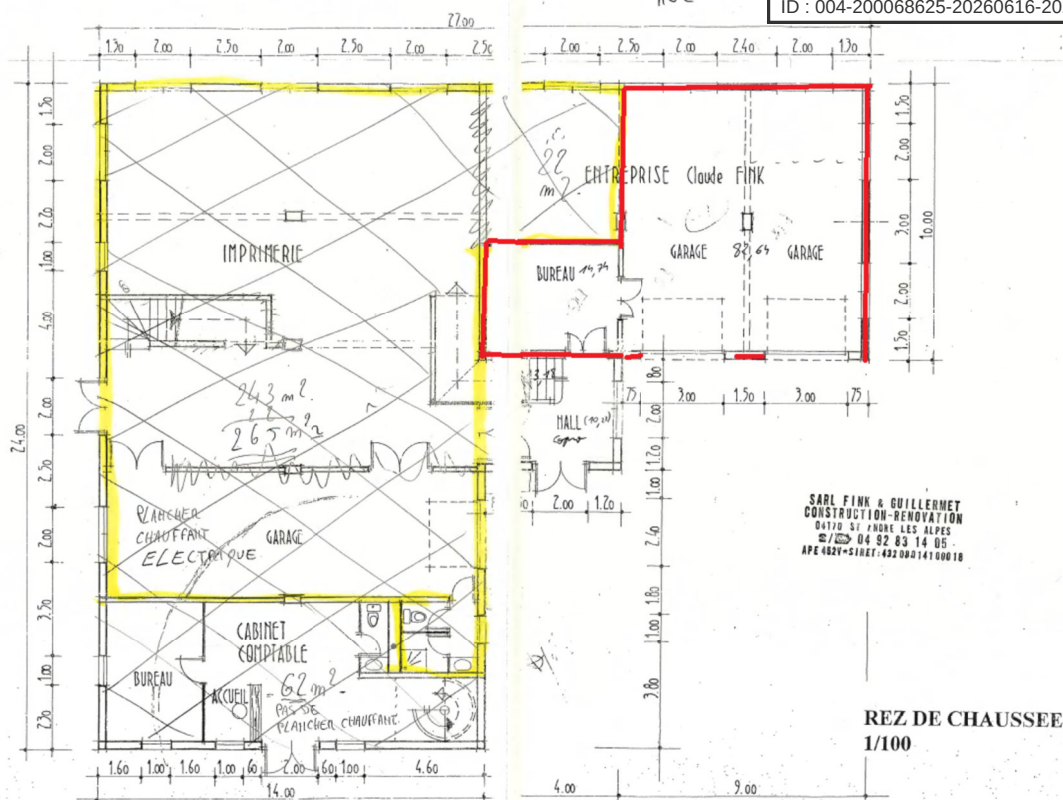
4.4. Descriptif

Il s'agit de locaux d'activités situés dans un bâtiment construit en 2007. Le sol extérieur est composé d'un enrobé, de l'entrée des locaux au parking de la CCAPV. À l'arrière du bâtiment, on retrouve un espace vert en friche.

Les locaux font 490 m² bruts. Ils ont été séparés entre plusieurs propriétaires.



La partie à vendre se compose des éléments en rouge :



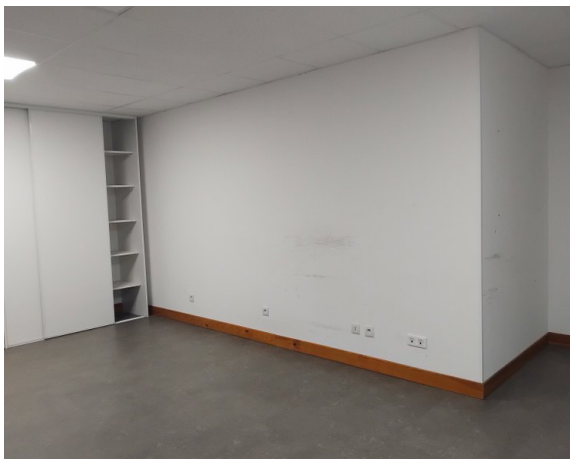
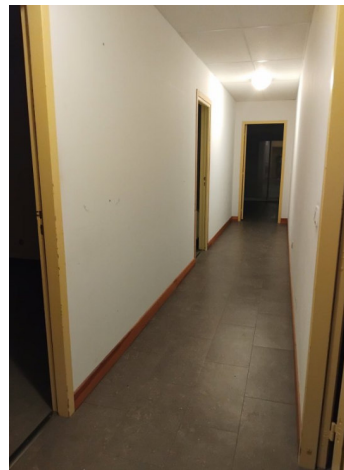
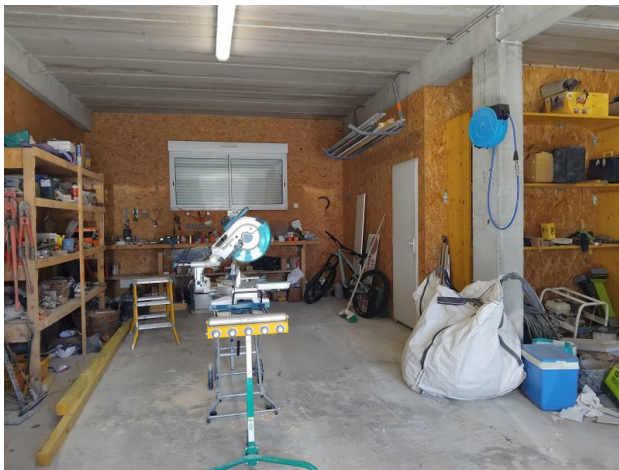
→ au rez-de-chaussée :

- un garage non cloisonné (avec 2 portes sectionnelles) ainsi qu'un bureau séparé. Cet espace offre une superficie totale de 82,64 m² ;
- un bureau en face de l'entrée de 14,74m².
- un hall d'entrée d'environ 10 m² en copropriété.

→ au 1^{er} étage :

10 pièces et un espace sanitaire (2 wc, 2 éviers) d'environ 345,41 m² au total.

Photos de l'intérieur :

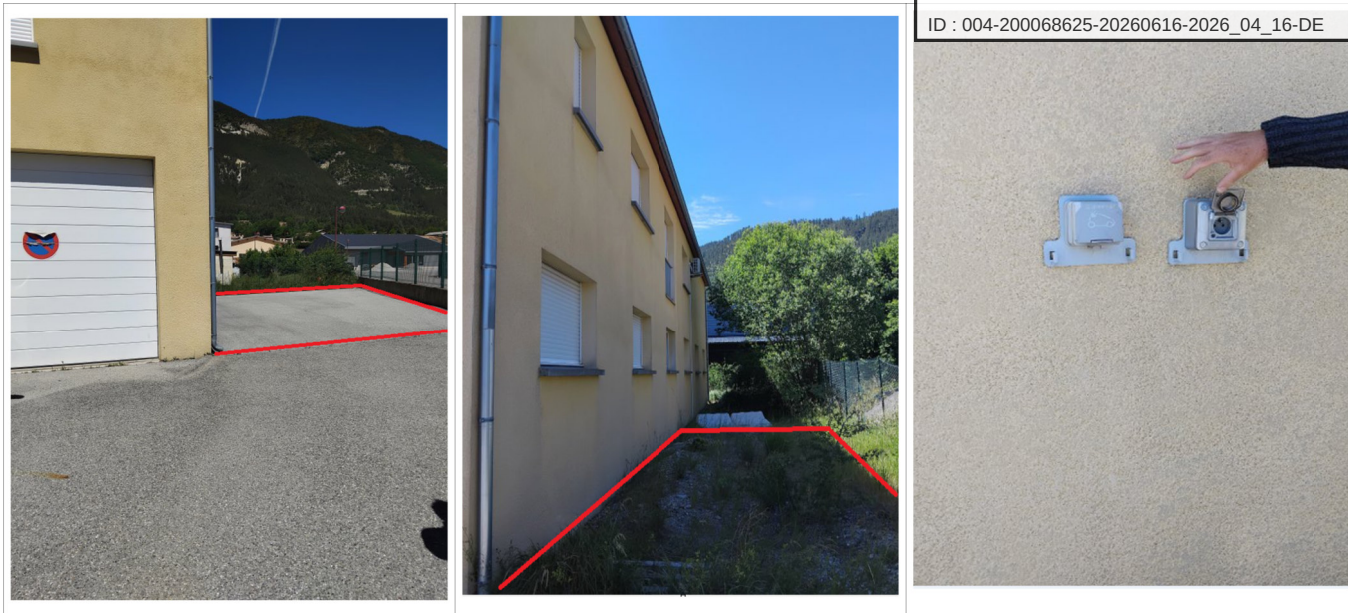


À l'intérieur du bâtiment les locaux présentent des sols souples recouverts de dalles en PVC, les murs sont peints et les plafonds sont composés de dalles en polystyrène. Les ouvertures extérieures sont en PVC double vitrage avec volets roulants PVC.

L'ensemble est en bon état, et nécessiterait qu'un petit rafraichissement des peintures et le changement de quelques luminaires néons.

Le nombre de prises électriques est suffisante pour des bureaux. Il n'y a aucune climatisation (hormis pour les serveurs), mais le consultant a indiqué que l'aération est aisée et que seuls les bureaux au-dessus des garages souffrent peut-être d'un manque d'isolation l'hiver. Toutefois, le consultant, ancien locataire, est dans l'ensemble satisfait de l'isolation thermique.

Le consultant souhaite diviser l'extérieur pour avoir la jouissance exclusive du terrain au Nord (202,71 m²). Il pourrait servir de parking privatif. Des « bornes » de recharges sont déjà installées sur ce côté du bâtiment (installées par la CCAPV). *surfaces souhaitées pour la privatisation en rouge :*



4.5. Surfaces du bâti

Selon les informations communiquées par le consultant, la surface des locaux est de **459 m²**

La CCAPV a métré les locaux avec précision :

	Surfaces mesurées
RDC	
Garages Mr Fink	82,64
dont bureau cloisonné	14,96
Bureau informatique	14,74
Hall en copropriété	10,22
Escalier	3,18
TOTAL RDC	110,78
R+1	
Bureau 1: loué Tournaire Chaillan	27,65
Pièce 2 Repro	13,02
Bureau 3 APN / Agri	36,06
Bureau 4 : loué Koubi A et C	27
Bureau 5	28,28
Bureau 6 RH	36,06
Sanitaires	15,43
Couloir 1	13,31
Couloir 2	7,81
Hall R+1	1,68
Escalier	6,58
Secretariat général	17,18
Accueil	17,59
DGS / Pres	16,52
Cowork	34,42
Compta	36,32
Couloir 3	10,5
TOTAL R+1	345,41
TOTAL GENERAL	456,19
Extérieurs	202,71
surface goudronnées en jouissance exclusive	120
surfaces extérieurs en jouissance exclusives	82,71

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La SCI FINK GUILLERMET (SIREN 494 658 578) est propriétaire du bien.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est actuellement loué comme suit :

- bail initial du 01/01/2020 entre la SCI FINCK-GUILLERMET et la SARL AC&C. Location d'un bureau au 1^{er} étage de 27 m² pour un loyer mensuel initial de 228,22 € HT/HC.
- bail initial à usage professionnel du 16/12/2018 entre la SCI FINCK-GUILLERMET et Maître TOURNAIRE-CHAILAN. Location d'un bureau avec salle d'attente d'environ 28 m² pour un loyer mensuel initial de 271,23 € HT/HC.
- bail commercial initial du 27/11/2008 entre la SCI FINCK-GUILLERMET et la FINCK-GUILLERMET. Location de locaux à usage de bureau, d'atelier et d'entrepôt sur les parcelles cadastrées section D 996, 1000 et 1005 d'une superficie totale de 118 m² pour un loyer annuel initial de 12 000 € HT/HC.

6 - URBANISME

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Alpes Provence Verdon Sources de Lumière dont la dernière procédure a été approuvée le 27/09/2022. Le bien est situé en zone UX (zone dédiée aux activités industrielles, commerciales et artisanales incluses ou au contact de l'espace urbain).

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La méthode d'évaluation retenue 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. 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 - ÉTUDE DE MARCHÉ – MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

• Critères de recherche utilisés :

- Période de recherche : depuis mai 2022
- Caractéristiques du bien : Bâti professionnel – Locaux d'activités / Bureaux
- Surface : entre 100 m² et 1000 m²
- Période de construction : depuis 2000

• Détail des termes de comparaison détectés

Biens bâtis – Bâtis – professionnels – Bureaux et locaux d'activités – Valeur vénale							
N°	Date mutation	Adresse	Ref. Cadastres	Surf. indiquée dans l'acte de vente en m ²	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Observations
1	05/05/2022	LE CHAFFAUT-SAINT-JURSON 7155 SAINT PIERRE	AB 16 et 17	292	309 600	1 060,27 €	bâtiment en zone d'activités datant de 2002 et composé de quatre locaux
2	17/05/2023	LE CHAFFAUT-SAINT-JURSON 5000 SAINT PIERRE	AB 7 et 8	401	200 000,00 €	498,75 €	locaux de 2008 en zone d'activités -structure en bois
3	30/06/2023	DIGNE-LES-BAINS 9002 CHE DES ALPILLES	70//BE/541//10	121	336 000,00 €	2 776,86 €	locaux professionnels de 2012 à usage de bureaux avec cuisine et wc
4	10/08/2023	AIGLUN 9001 VOIE DES PALUTS	1//A/2808//	380	170 000,00 €	447,37 €	bâtiment de 2014 composé d'un entrepôt et de bureaux (structure acier) et terrain autour – proche rivière
5	24/11/2023	PEYRUIS 7403 LA SEVE	149//AA/50//	218	195 000,00 €	894,50 €	local commercial de 2006
6	12/12/2023	CASTELLANE 7358 PLAN DE LA PALUD	E 1754, 1756 et 1758	110	250 000,00 €	2 272,73 €	local de 2001 comprenant : - un dégagement, - cinq pièces à usage de bureau, - un cabinet de toilettes, - une salle d'eau. Un local technique avec arrivée d'eau
7	12/12/2023	LES MEES 9004 TAURA	C 1696 etc	400	550 000,00 €	1 375,00 €	bâtiment de 2014 à usage de hangar, avec bureaux – vendu loué – structure acier
8	21/12/2023	AIGLUN 7228 LES PALUTS	1//A/2628//	500	300 000,00 €	600,00 €	Bâtiment de 2004 à usage de bureaux et d'entrepôt
9	31/05/2024	PEIPIN 1 A IMP DU PETIT CHAMPARLAU	145//ZB/381//	124	200 000,00 €	1 612,90 €	bâtiment de 2020 à usage de bureaux avec terrain attenant
10	03/07/2024	LE CHAFFAUT-SAINT-JURSON 5000 F SAINT PIERRE	46//AB/296//	240	230 000,00 €	958,33 €	locaux de 2006 à usage de bureaux – acte non consultable
Moyenne						1 249,67 €	
Médiane						1 009,30 €	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Annonce immobilière : Dignes les bains – vente d'un local commercial de 110 m² de plain-pied au RDC d'un immeuble en copropriété. 3 bureaux donnent sur la rue- très bon état – pas de parking – 941 €/m².

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

En raison de l'absence de mutations de locaux professionnels détectées dans un périmètre de 10 km autour de la parcelle D 996, la zone géographique des recherches a été élargie.

L'étude de marché des mutations de locaux d'activités et de bureaux réalisée révèle des valeurs unitaires comprises entre 447,37 €/m² pour un bâtiment composé d'un entrepôt et d'un bureau en bac acier à Aiglun et 2 776,86 €/m² pour des bureaux situés à Digne-les-Bains. Aucune vente de bureaux ou de garage pour grand gabarit n'a été relevée sur la commune de Saint-André-les-Alpes depuis août 2021.

On observe que cette échelle de valeur assez hétérogène faisant ressortir une moyenne de 1 250 €/m² et une médiane de 1 010 €/m².

Au cas particulier, les locaux sont en bon état et sont situés dans une zone d'activités. Il s'agit d'un bien rare dans le secteur. Il est toutefois en copropriété.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé de retenir la valeur médiane dégagée par l'étude de marché, soit 1 010 €/m².

Par conséquent, la valeur vénale des locaux est estimée à :

$$\rightarrow 459 \text{ m}^2 \times 1 010 \text{ €/m}^2 = 463 590 \text{ € arrondie à } 463 600 \text{ €}.$$

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 463 600 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 509 960 €.

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 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 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.

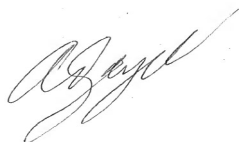
Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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.

Pour le Directeur et par délégation,



Aurélie GAYET

Inspectrice des Finances publiques

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.