

SYNDICAT MIXTE SAINTE MARTHE

Regroupement universitaire et transfert hospitalier

Séance ordinaire du comité syndical du 3 octobre 2022

DELIBERATION n°1 – CESSION AU PROFIT DU CENTRE HOSPITALIER D'AVIGNON DE DEUX ENSEMBLES IMMOBILIERS CADASTRES SECTION CO N°129 ET CO N°302, 303 ET 304

Mesdames et Messieurs,

L'opération du syndicat mixte Sainte Marthe, créé en juillet 1992, avait pour perspective le regroupement de l'université d'Avignon et des Pays du Vaucluse sur le site de Sainte Marthe alors occupé par le Centre Hospitalier d'Avignon. Cette dernière a été achevée. Le syndicat n'a donc plus lieu d'être.

C'est la raison pour laquelle le Préfet a demandé la dissolution du syndicat mixte Sainte Marthe dans le schéma départemental de coopération intercommunale arrêté le 29 décembre 2011 et dans celui arrêté le 31 mars 2016.

Toutefois, cette dissolution ne pourra être effective qu'après cession du patrimoine du syndicat.

C'est dans ce contexte que le syndicat mixte Sainte Marthe propose au Centre Hospitalier d'Avignon d'acquérir l'unité de soin dénommée Le Village ainsi que le Centre d'Action Médico-Sociale Précoce (CAMSP) afin de poursuivre sa mission de service public et de permettre la continuité des soins dispensés dans ces locaux.

Par ailleurs, l'article 3 du protocole d'accord conclu en 2013 entre la Ville, le syndicat mixte Sainte Marthe et le Centre Hospitalier d'Avignon relatif au regroupement de l'Université d'Avignon et des Pays de Vaucluse sur le site de Sainte Marthe précise que l'unité de soin dénommée Le Village sera cédée en pleine propriété, à l'euro symbolique, au Centre Hospitalier d'Avignon par le syndicat mixte.

En outre, l'article 2 dudit protocole précise que le Centre d'Action Médico-Sociale Précoce (CAMSP) sera toujours mis à disposition du Centre Hospitalier, jusqu'à sa cession.

Il convient donc, dans le cadre de la dissolution et conformément au protocole de céder les deux ensembles immobiliers susnommés par le syndicat mixte Sainte Marthe au Centre Hospitalier à l'euro symbolique.

SYNDICAT MIXTE SAINTE MARTHE

Regroupement universitaire et transfert hospitalier

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 5721-1 et suivants,

VU les statuts du syndicat mixte Sainte Marthe,

VU le protocole d'accord du 28 mai 2013,

VU les estimations de la Direction de l'Immobilier de l'Etat du 25 et du 27 juillet 2022,

VU le budget 2022,

.....

Le conseil syndical après en avoir délibéré à l'unanimité,

APPROUVE la cession au profit du Centre Hospitalier d'Avignon de l'ensemble immobilier cadastré section CO n°129 d'une superficie de 5 195 m², correspondant au Centre d'Action Médico-Sociale Précoce (CAMSP) sis 500 chemin de Baigne-Pieds, à Avignon et de l'ensemble immobilier cadastré section CO n°302, 303 et 304 d'une superficie de 4 ha 9a 85ca correspondant à l'unité de soins dénommé « Le Village », sis 900 chemin de Baigne-Pieds, à Avignon, à l'euro symbolique,

IMPUTE la recette au budget du syndicat mixte Sainte Marthe,

AUTORISE Madame la Présidente ou son représentant à signer toutes les pièces à intervenir.

Dominique SANTONI


Présidente
du syndicat mixte Sainte Marthe

Cécile HELLE


Secrétaire de séance

SYNDICAT MIXTE SAINTE MARTHE

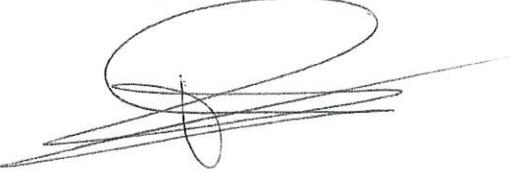
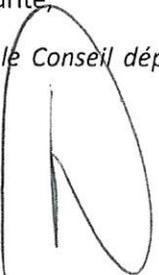
Regroupement universitaire et transfert hospitalier

EMARGEMENT | Séance du comité syndical du lundi 3 octobre 2022

Ordre du jour

1. Cession au profit du Centre Hospitalier d'Avignon de deux ensembles immobiliers cadastrés section CO N°129, sis 500 chemin de Baigne-Pieds, à Avignon et CO n°302, 303 et 304, sis 99 chemin de Baigne-Pieds, chemin du Lavarin à Avignon
2. Cession au profit de l'Etat de la parcelle cadastrée section DM n°695, sise 9 rue Notre Dame des Sept Douleurs, à Avignon
3. Cession au profit de la Ville d'Avignon de l'ensemble immobilier cadastré section CO n°127 et 128 sis 900 chemin de Baigne-Pieds, à Avignon
4. Cession au profit de CITADIS de la parcelle cadastrée section DN n°995 sise 70 rue Louis Pasteur, à Avignon
5. Questions diverses

Présents

<p>Dominique SANTONI, Présidente du Conseil départemental de Vaucluse, <i>Députée représentant le Conseil départemental de Vaucluse</i></p> <p>Présidente du syndicat mixte Sainte Marthe</p> 	<p>Cécile HELLE, Maire d'Avignon, <i>Députée représentant la Ville d'Avignon</i></p> 
<p>Thierry LAGNEAU, Vice-Président du Conseil départemental de Vaucluse, Président de la commission Aménagement-Routes - Travaux - Sécurité <i>Député représentant le Conseil départemental de Vaucluse</i></p> 	<p>Anne GAGNIARD, Conseillère municipale déléguée à l'Université, aux établissements d'enseignement supérieur et professionnel et à la vie étudiante, <i>Députée représentant la Ville d'Avignon</i></p> 

Direction Générale des Finances Publiques

Le 25 juillet 2022

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@dgifp.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@dgifp.finances.gouv.fr

Téléphone : 04.90.80.41.46 / 06.84.10.13.25

Références :

Réf. DS: 8809927

Réf.OSE : 2022-84007-48060

Commune d'AVIGNON
 pour le Syndicat Mixte Sainte-Marthe

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)



Nature du bien :

Centre d'action médico sociale précoce (CAMSP)

Adresse du bien :

500 chemin de Baigne Pieds à AVIGNON

Valeur :

690.000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Linda MORELLO, Cheffe du bureau foncier

2 - DATES

de consultation :	16 juin 2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	16 juin 2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Le projet de cession s'inscrit dans le cadre de la dissolution du syndicat mixte Sainte-Marthe.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

Le bien se situe sur la commune d'Avignon.

Cette ville du Sud, située au confluent du Rhône et de la Durance fait partie des villes moyennes. Elle comptait 91.729 habitants lors du recensement de 2018.

C'est l'une des rares villes françaises à avoir conservé ses remparts et son centre historique. Elle a été classée patrimoine mondial de l'UNESCO.

La ville est desservie par l'autoroute A7 et par le TGV.

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

Le bien est situé au sud de l'agglomération d'Avignon.

Il se trouve en face du Centre Hospitalier, à proximité des Cliniques Sainte-Catherine et Rhône Durance et de l'école des Arts d'Avignon.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
AVIGNON	CO n° 129	500 chemin de Baigne Pieds	51a 95ca	Bâti

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une construction d'architecture moderne sur deux niveaux, de forme circulaire et ordonné autour d'un patio central.

L'accès à ce bâtiment s'effectue par la rue Raoul Follereau.

L'immeuble est entouré d'un terrain en nature d'espaces verts et de stationnement.

Une partie des places de parking est réservée au personnel travaillant sur le site.

Le bâtiment est construit en plaques de béton. Il dispose d'un toit plat et d'un toit terrasse.

Le rez-de-chaussée est composé d'un hall d'entrée donnant à droite sur un bureau occupé par le secrétariat puis en face sur un espace d'accueil.

Un couloir circulaire dessert un certain nombre de pièces correspondant à des bureaux, des salles de consultation (pédiatre, psychologue, assistante maternelle), des salles de rééducation (kinésithérapie, psychomotricité, ergothérapie, orthophonie), des sanitaires, un local à usage d'archives sans fenêtre, un local de ménage, une chaufferie, un espace convivialité pour le personnel avec quelques traces d'infiltration au plafond.

Ces locaux sont organisés autour d'un patio.

Un escalier dessert des locaux administratifs situés à l'étage. Il s'agit de quatre bureaux avec des fenêtres en hauteur (un bureau n'a pas été fini), d'une salle de réunion et d'un petit local pour le ménage.

Les murs sont peints sur de la toile de verre. Certaines pièces ont été repeintes récemment, d'autres pièces ont conservé des peintures plus anciennes.

Les sols sont pour l'essentiel recouverts d'un linoléum. Une pièce dispose d'un parquet flottant.

Les huisseries sont en aluminium. Les fenêtres sont en double vitrage. Elles disposent de volets roulants en aluminium.

Présence de la climatisation dans certaines pièces. Chauffage central.

L'isolation de ce bâtiment est correcte.

Il s'agit dans l'ensemble d'un bâtiment bien entretenu et relativement lumineux qui dispose d'un important terrain attenant.

4.5. Surfaces du bâti

La surface hors œuvre développée (SHOD) du bâtiment est de 532 m² (RDC) + 94 m² (étage) = 626 m².

La surface utile sera obtenue par application d'un coefficient 0,85.

Surface utile = 626 m² x 0,85 = 532,10 m² arrondi à 532 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Syndicat Mixte Sainte-Marthe

5.2. Conditions d'occupation

Mise à disposition gratuite au profit du CAMSP.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU de la commune d'AVIGNON

Zone UH principalement dédiée aux équipements publics et d'intérêt collectif à vocation d'activités hospitalières, sanitaires et sociales. L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50 % de la superficie du terrain.

Marge de recul par rapport à la voirie de 5 mètres.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

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

La méthode d'évaluation applicable 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) Critères : Bureaux, SU entre 200 et 1.000 m², période de recherche du 03/2019 au 06/2022, AVIGNON extra-muros (source : PATRIM).

	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Année construct.	Superficie terrain	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Observations
1	7//CH/567//568	75 RUE ALEXANDRA DAVID NEEL MFT	13/07/2021	2000	2944	924	1 200 000	1298,70	Immeuble à usage de bureaux R+1, parking extérieur de 35 places, bande de terrain en nature d'espace vert et de terrain goudronné. Loyer de 120.000 €/an. Zone Uea1.
2	7//BR/106//	75 RUE HELENE BOUCHER MFT	29/06/2021	1980	3435	270	267 000	988,89	Immeuble de bureaux désaffecté vendu par l'ETAT à la Région. Zone Ufc.
3	7//BP/346//	259 RUE MICHEL DE MONTAIGNE MFT	02/10/2020		1600	509	700 000	1375,25	Immeuble à usage de bureaux R+1 « Le Montaigne III ». Loyer annuel de 65.166 €. Zone UP.
4	7//BP/342//2	140 RUE DU TRAITE DE ROME MFT	23/11/2021	2004		274	430 000	1569,34	Acte non consultable. Zone UP.
5	7//BO/381//21 à 23, 151 à 153, 156 à 160	9001 F RUE JEAN DAUSSET MFT	18/07/2019	2013		263	580 000	2205,32	Plateaux à usage de bureaux au 1 ^{er} étage et 8 places de parking couverts au RDC. Loyer de 40920 €. Zone UP.
6	BP//422//7 à 24, 32, 33, 35	120 IMP DES PRELES MFT	25/07/2019	2008		440	800 000	1818,18	Bureaux et parkings loués. Zone UP.
7	7//CS/680//759	526 RUE STE GENEVIEVE	01/07/2019		2640	392	600 000	1530,61	Bâtiment à usage de bureaux. Loyer annuel de 50.000 €. Zone UEb.
8	7//CT/242//	915 RUE STE GENEVIEVE	16/04/2020		2390	576	650 000	1128,47	Bâtiment à usage de bureaux loué. Zone UEb.
9	7//BP/396//	60 RUE LAWRENCE DURRELL MFT	07/04/2022	2000	2100	694	1 418 000	2043,23	Acte non consultable – Bâtiment à usage de bureaux. Zone UP.
10	7//IR/480//577	329 CHE DES NEUF PEYRES	06/07/2020		2711	611	570 000	932,90	Immeuble à usage de bureaux avec parking extérieur. Zone UC.
							médiane	1452,93	

b) Précédente évaluation.

Dans le cadre du dossier n° 2017-84007V0017, un avis rendu le 27 septembre 2017 a fixé la valeur vénale du CAMSP à 601.000 €.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

CALLON Édition 2022

Prix de vente des bureaux dans l'ancien rénové sur AVIGNON :

Entre 940 €/m² et 1.710 €/m² ⇒ moyenne de 1.325 €/m²

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

Les locaux à évaluer sont bien entretenus. Ils pourraient bénéficier de quelques travaux de rafraîchissement.

Ils bénéficient d'une bonne localisation et de places de parking.

Au regard de l'étude de marché réalisée et compte tenu de l'état du bien, sa surface utile et la superficie du terrain attenant, il est proposé de retenir une valeur vénale de 1.300 €/m² inférieure à la valeur médiane et proche de la valeur moyenne issue du CALLON.

D'où : 532 m² x 1.300 €/m² = 691.600 € arrondi à 690.000 €

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 **690.000 €**.

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 621.000 €.

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.

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 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,



Patrice VAQUIER

Responsable du Pôle d'évaluation domaniale

Direction Générale des Finances Publiques

Le 27 juillet 2022

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. : ddftp84.pole-evaluation@dgfip.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@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04.90.80.41.46 / 06.84.10.13.25

Commune d'AVIGNON
pour le Syndicat Mixte Sainte-Marthe

Références :
Réf. DS: 9087228
Réf.OSE : 2022-84007-48064

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 :

Unité de soins dénommée « Le Village »

Adresse du bien :

Chemin de Baigne Pieds à AVIGNON

Valeur :

9.340.000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Linda MORELLO, Cheffe du bureau foncier

2 - DATES

de consultation :	16 juin 2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	16 juin 2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Le projet de cession s'inscrit dans le cadre de la dissolution du syndicat mixte Sainte-Marthe.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

Le bien se situe sur la commune d'Avignon.

Cette ville du Sud, située au confluent du Rhône et de la Durance fait partie des villes moyennes. Elle comptait 91.729 habitants lors du recensement de 2018.

C'est l'une des rares villes françaises à avoir conservé ses remparts et son centre historique. Elle a été classée patrimoine mondial de l'UNESCO.

La ville est desservie par l'autoroute A7 et par le TGV.

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

Le bien est situé au sud de l'agglomération d'Avignon.

Il se trouve dans l'enceinte du centre hospitalier d'AVIGNON « Henri DUFFAUT ».

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
AVIGNON	CO n° 304	Chemin de Baigne Pieds	9a 90ca	Terrain
AVIGNON	CO n° 302	Chemin de Baigne Pieds	43a 63ca	Terrain
AVIGNON	CO n° 303	Chemin de Baigne Pieds	3ha 65a 35ca	Bâti
Total			4ha 18a 88ca	

4.4. Descriptif

Les locaux afférents à cette unité de soins ont été inaugurés en 1995.

Le Village accueille 77 résidents.

Ils comprennent au sud une partie dédiée à la rééducation fonctionnelle et au nord une partie dédiée à l'accueil des soins de suite et de réadaptation (SSR) et des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer.

Ces deux parties sont reliées par une allée extérieure couverte.

Les espaces extérieurs attenants supportent des places de stationnement et des espaces verts.

a) La partie sud

Ce bâtiment est affecté aux activités liées à la rééducation fonctionnelle. Il est composé d'un seul niveau.

Il comporte des espaces de circulation, des chambres, des salles de soin, un petit réfectoire, des bureaux, un plateau technique avec une piscine et des salles de rééducation.

Les chambres sont équipées de salles de bains individuelles avec WC et douches à l'italienne.

Les sols sont recouverts de revêtement en PVC. Les murs sont peints. Présence de faux-plafonds.

Les huisseries sont en PVC et en aluminium. Les fenêtres sont en double vitrage.

Présence d'un chauffage central et d'une climatisation réversible.

Ces locaux sont dans l'ensemble en bon état et relativement lumineux.

b) La partie nord.

Ce bâtiment comprend deux SSR, des locaux communs et une structure appelée « Les Pléiades » réservée à l'accueil des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer.

Il est élevé sur deux niveaux. Il est organisé autour de quatre patios intérieurs.

Les locaux des SSR sont composés de chambres avec salles de bains individuelles, de bureaux, de cuisines, de vestiaires, de buanderies et de salles de soins.

La structure dénommée « Les Pléiades » comprend dix chambres avec salles de bains individuelles disposées autour d'une salle à manger et d'un accueil ouvert.

Les locaux communs correspondent notamment à une salle polyvalente, une chapelle et un salon de coiffure.

Les sols sont recouverts de revêtement en PVC et de carrelage. Les murs sont peints. Présence de faux-plafonds.

Les huisseries sont en PVC et en aluminium. Les fenêtres sont en double vitrage.

Présence d'un chauffage central et d'une climatisation réversible.

Ces locaux sont dans l'ensemble en bon état.

4.5. Surfaces du bâti

Superficies totales :

SDO : 9.356,25 m²

Surface utile sans circulation : 6.179 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Syndicat Mixte Sainte-Marthe

5.2. Conditions d'occupation

Mise à disposition à titre gratuit au profit du centre hospitalier.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU de la commune d'AVIGNON

Zone UH principalement dédiée aux équipements publics et d'intérêt collectif à vocation d'activités hospitalières, sanitaires et sociales. L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50 % de la superficie du terrain.

Marge de recul par rapport à la voirie de 5 mètres.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

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

Les méthodes d'évaluation retenues 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.

- à titre secondaire, celle du coût de remplacement qui consiste à calculer ce que coûterait le remplacement à l'identique de l'immeuble bâti.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

A) Étude de marché : Bâti terrain intégré pour la méthode par comparaison.

a) Critères : EHPAD-Maisons de retraite, établissement de soins, foyer-logement ..., SU supérieure à 1.000 m², période de recherche du 06/2018 au 06/2022, Vaucluse (sources : PATRIM et DVF).

	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Superficie du terrain	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Observations
1	7//CO/ 274//223//224/ /225	AVIGNON	355 CHE DE BAIGNE PIEDS	04/02/2020	2005	2773	1590	2 670 000	1679,25	Bâtiment pour le traitement de l'insuffisance rénale. Acquisition par le locataire.
2	31//CW/ 574//484 à 487	CARPENTRAS	9001 RUE ROMUALD GUILLEMET	14/10/2020		4703	2862	4 100 000	1432,56	Maison pour personnes âgées (80 lots). Acquisition par le crédit-preneur.
3	36//AO/185//	CHATEAUNEUF- DE-GADAGNE	32 RUE DE LA FERIGOLLO	31/07/2019		8587	2408	7 877 375	3271,34	Maison de retraite louée. Acquisition par ICADE Santé.
4	092//AX//475	LE PONTET	9001 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	31/07/2019	1990	3660	3838	6 786 310	1768,19	Maison de retraite louée. Acquisition par ICADE Santé.
5	7//DE//94	AVIGNON	2 RUE PAUL MERINDOL	19/03/2021		1805	3600	2 210 982	614,16	Maison de retraite désaffectée depuis 2014. Immeuble détérioré. Projet de démolition et de reconstruction d'une résidence sénior.
6	7//EH// 747//698//751	AVIGNON	CHE DU PONT DES DEUX EAUX	27/07/2018	1991	9003	7813	6 000 000	767,95	Bâtiment à usage chirurgical et obstétrical. Location.
7	7//BP/215//	AVIGNON	418 RTE DE L AERODROME MFT	29/06/2018	1992	4500	1324,55	2 400 000	1811,94	Vente par MISTRAL HABITAT à ADOMA d'un foyer logement composé de 48 logements
								médiane	1679,25	

b) Autres ventes plus anciennes.

- Acte de vente du 26 juin 2013 d'un immeuble à usage de centre de soins de suite et de réadaptation (SSR) situé à AVIGNON-Montfavet, avenue André-jean Boudoy, sur les parcelles BM 131, 132, 135 et suivants au prix de 16.397.197 €. Date de construction : 2006. Nombre de lits : 114. SHON de 7.017 m², SU de 6.219 m².

D'où un prix unitaire de : 2.636,63 €/m² de SU

N.B : Immeuble loué à la société MEDICA FRANCE : loyer annuel de 1.417.000 € (taux de rendement de 8,64%)

- Acte de vente du 20 décembre 2012 d'un bâtiment à usage de clinique situé à AVIGNON, chemin de Baigne-Pied, sur les parcelles CO 223, 224, 225 et 274 au prix de 2.800.000 €.

Date de construction : 2005.

Surface utile brute de 1.820 m², soit 1.538,46 €/m².

N.B : Immeuble loué à l'association ATIR. Montant du loyer inconnu.

c) Précédente évaluation.

Dans le cadre du dossier n° 2017-84007V0016, un avis rendu le 3 octobre 2017 a fixé la valeur vénale du centre de soins Le Village à 9.225.000 €.

B) Étude de marche l' évaluation par le coût de remplacement : sol + constructions.

a) Critères : Ventes de terrains à bâtir de plus de 3000 m², pour des constructions de locaux d'activités à vocation tertiaire ou destinés à accueillir des équipements publics sur la commune d'AVIGNON, depuis le 1^{er} janvier 2018 (source : BNDP).

	Ref. Cadastrales	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total HT	Prix/m ² de terrain	Observations
1	7//CH/ 737/663P	21/07/2017	8885	611 139	68,78	Zone IAUCb – ZAC Bel Air – Ecole primaire et collège privé
2	7//EY/441	12/11/2018	7174	600 000	83,64	Zone IAUCb – ZAC Joly Jean – Immeuble à destination médicale de soins en psychiatrie infanto-juvénile.
3	7//CR// 1613//1614// 1615//1603// 1605//1607// 1609//1610// 1611	07/07/2020	8802	1 539 930	174,95	Terrain vendu par le Grand Avignon à 3CI Investissements. Projet de Bureaux et de 176 places de parking. Zone Ugc. ZAC Courtine IV et ZAC TGV.
4	7//BO/ 442//445//44 6//448//449	11/01/2021	3700	381 500	103,11	Zone UP – ZAC Agroparc – Atelier et locaux administratifs
5	7//BM//213	29/06/2021	8492	1 200 000	141,31	Zone UP – ZAC Agroparc – construction d'un EPHAD
				médiane	103,11	

b) Autres ventes de terrains à bâtir en zone UH sur la commune d'AVIGNON (source : BNDP).

	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Superficie du terrain	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Observations
1	7//CO/401	AVIGNON	248 CHE DE Baigne Pieds	30/06/2017	657	550 000	837,14	Vente par l'institut Sainte-Catherine à la SCI ISC. SP de 1500 m ² .
2	7//CO/327//19	AVIGNON	CHAMPFLEURY	14/11/2013	892	102 085	114,45	Vente par le centre hospitalier à la commune.

3	7//CO// 270//278	AVIGNON	CHAMPFLEURY	01/08/2012	3359	450 000	133,97	Vente par l'institut Sainte-Catherine à la SCI Moclar Rhône Durance.
4	7//CO//415	AVIGNON	CHAMPFLEURY	03/12/2021	1339	100 000	74,68	Vente par le Département à la Ligue contre le Cancer.
						médiane	124,21	

b) Coût de construction.

CALLON Édition 2022 :

Coût de construction d'un établissement de soins dans le VAUCLUSE : 2.079 €/m² de surface de plancher.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

a) Méthode par comparaison.

L'unité de soins « Le Village » est constitué de locaux en bon état. Leur surface utile étant relativement importante, il est proposé d'appliquer sur la valeur médiane de 1.679,25 €/m², un abattement pour grande superficie de 10 %.

Soit : 1.679,25 €/m² = 1.511,33 €/m²

D'où : 6.179 m² x 1.511,33 €/m² = 9.338.508,07 € arrondi à 9.340.000 €

b) Méthode d'évaluation par le coût de remplacement.

- Le terrain.

La superficie du terrain à évaluer est très importante.

Il est donc proposé de retenir une valeur vénale proche de la fourchette basse des prix de vente des termes de comparaison sélectionnés, soit 75 €/m².

D'où : 41.888 m² x 75 €/m² = 3.141.600 €

La SDO des constructions est d'environ 9.356,25 m², ce qui représente une occupation du terrain d'environ 22 %.

Il est donc proposé d'appliquer un abattement pour encombrement de 22 %.

D'où : 3.141.600 € x 0,78 = 2.450.448 € arrondi à 2.450.000 €

- Les constructions.

Le coût de construction est estimé à 2.079 €/m² de SDP.

La SDP correspond à la SDO divisée par un ratio de 1,1.

SDP : 9.356,25 m²/1,1 = 8.505,68 m²

D'où : 2.079 €/m² x 8.505,68 m² = 17.683.308,72 €

Compte tenu de l'importance de l'immeuble et de sa spécificité, il est proposé d'appliquer un abattement pour obsolescence de 50 %.

Soit : $17.683.308,72 \text{ €} \times 0,50 = 8.841.654,36 \text{ €}$ arrondi à 8.842.000 €

Valeur vénale : $8.842.000 \text{ €} + 2.450.000 \text{ €} = 11.292.000 \text{ €}$

c) Conclusion.

L'évaluation par le coût de remplacement donne une valeur vénale supérieure à celle obtenue par l'évaluation par comparaison.

Il est proposé de privilégier la valeur vénale obtenue par la méthode par comparaison qui est plus rigoureuse.

La valeur vénale est donc estimée à 9.340.000 €.

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 **9.340.000 €**.

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 8.406.000 €.

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.

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 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.

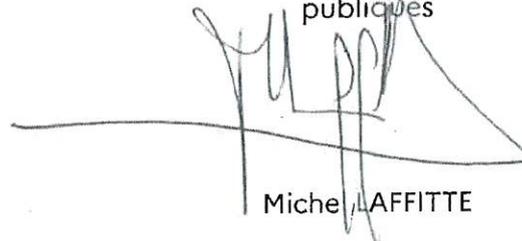
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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.

Le Directeur départemental des Finances
publiques



Michel LAFFITTE

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.

PROTOCOLE D'ACCORD

Entre

Le Syndicat mixte Sainte Marthe Regroupement et Transfert Hospitalier, sis Hôtel de Ville 84000 AVIGNON représenté par sa présidente en exercice, Madame Marie-Josée ROIG,

La Ville d'Avignon, sise Hôtel de Ville 84000 AVIGNON, représentée par son Maire en exercice, Madame Marie-Josée ROIG,

Le Centre Hospitalier d'Avignon, sis avenue Raoul Follereau 84000 AVIGNON, représentée par son Directeur, Monsieur Francis DECOUCUT,

Il préalablement été exposé ce qui suit :

Dans la perspective de regrouper l'université d'Avignon dans le site Sainte Marthe, alors propriété occupée par le Centre Hospitalier d'Avignon, le Conseil Général de Vaucluse, la Ville d'Avignon, le Syndicat Mixte Sainte Marthe Regroupement et Transfert Hospitalier et le Centre Hospitalier d'Avignon ont signé un acte de cession de divers biens immobiliers le 28 janvier 1993, acte publié aux hypothèques le 23 juin 1993.

Le Centre Hospitalier d'Avignon cédait la propriété de l'ensemble immobilier Sainte Marthe estimé par le service des Domaines à une valeur de 45 millions de francs moyennant, d'une part, le paiement d'une somme de 13,5 millions de francs et, d'autre part, la mise à disposition pour 99 ans de plusieurs biens immobiliers spécialement édifiés par le Syndicat Mixte Sainte Marthe dont la valeur était estimée à 86,5 millions de francs hors taxes, à savoir :

- l'école d'infirmières
- le centre d'action sociale médico-précoce
- le centre de personnes âgées
- le centre de rééducation fonctionnelle

La convention de mise à disposition des biens, annexée à l'acte de cession précité, fixe cependant un terme anticipé en cas de changement de destination totale et partielle de l'ensemble immobilier.

L'Institut des Soins Infirmiers (école d'infirmières), compte tenu du transfert de compétence au Conseil Régional, est implanté depuis le début de l'année 2013 dans un ensemble immobilier sur le site d'AGROPARC, propriété de la Région.

Dans ce nouveau contexte, les parties concernées ont donc souhaité modifier les dispositions de l'acte de cession du 28 janvier 1993.

Il a donc été arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 : Locaux de l'école d'infirmières

Compte tenu de la modification des conditions d'occupation de l'immeuble concerné, le Centre Hospitalier d'Avignon libère les locaux au bénéfice du Syndicat Mixte Sainte Marthe à compter du 1^{er} mai 2013, conformément aux dispositions de l'article 5 de la convention de mise à disposition.

ARTICLE 2 : Locaux du centre d'action sociale médico-précoce

La durée de la mise à disposition est modifiée et fixée à l'entrée depuis la voie publique étant commun à l'école d'infirmière et au CAMSP, la Ville d'Avignon s'engage à créer, à ses frais, un accès à la parcelle occupée par le CAMPS sur le chemin de Baigne Pieds. De même la Ville s'engage, à ses frais, à individualiser les fluides des deux bâtiments aujourd'hui communs. Si nécessaire, pour une période transitoire, les frais seront refacturés par la partie titulaire des abonnements au prorata des surfaces.

ARTICLE 3 : Locaux du centre de personnes âgées et du centre de réadaptation fonctionnelle

Ces bâtiments dont la valeur est estimée à 10 millions d'euros, au regard du bilan de l'opération de transfert établi par la société CITADIS, seront cédés en pleine propriété, pour l'euro symbolique, au Centre Hospitalier d'Avignon par le Syndicat Mixte Sainte Marthe, dès que les problèmes comptables liés à cette cession auront fait l'objet d'un règlement en lien avec les services de l'Etat. Le Syndicat Mixte s'engage à faire diligence pour réduire les délais.

ARTICLE 4 : Dispositions diverses

Dès que les conditions visées à l'article 3 auront été réunies, le transfert de propriété fera l'objet d'un acte administratif de cession ou d'un acte notarié.

Avignon, le 28 Mai 2013

La Présidente
du Syndicat Mixte
Sainte Marthe



Marie-Josée ROIG

Le Maire d'Avignon,



Marie-Josée ROIG



Le Directeur
du Centre Hospitalier d'Avignon



Francis DECOUCUT



Séance ordinaire du comité syndical du 3 octobre 2022**DELIBERATION n°2 – CESSION AU PROFIT DE L'ETAT DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION DM N°695, SISE 9 RUE NOTRE DAME DES SEPT DOULEURS, A AVIGNON**

Mesdames, Messieurs,

L'opération du syndicat mixte Sainte Marthe, créé en juillet 1992, avait pour perspective le regroupement de l'université d'Avignon et des Pays du Vaucluse sur le site de Sainte Marthe alors occupé par le Centre Hospitalier d'Avignon. Cette dernière a été achevée. Le syndicat n'a donc plus lieu d'être.

C'est la raison pour laquelle le Préfet a demandé la dissolution du syndicat mixte Sainte Marthe dans le schéma départemental de coopération intercommunale arrêté le 29 décembre 2011 et dans celui arrêté le 31 mars 2016.

Toutefois, cette dissolution ne pourra être effective qu'après cession du patrimoine du syndicat.

C'est dans ce contexte que le syndicat mixte Sainte Marthe propose à l'Etat d'acquérir la parcelle cadastrée section DM n°695, constituant un bâti rattaché à l'Université d'Avignon, afin de régulariser cette situation foncière.

Il convient de préciser que cette parcelle sert de foncier d'assise avec d'autres parcelles aux immeubles abritant des locaux d'enseignement de l'université d'Avignon.

Ces tènements fonciers ne sont pas constructibles de par leurs configurations et leurs faibles superficies.

Il est à préciser que le syndicat mixte Sainte Marthe est resté propriétaire de ces parcelles car elles n'ont pas été incluses dans l'acte de cession universitaire Sainte Marthe intervenu entre le syndicat mixte et l'Etat le 7 mai 1998.

Cette cession de la parcelle cadastrée section DM n°695 s'effectuera au prix de la Direction de l'Immobilier de l'Etat, à savoir, 1 050€ soit 10€ le m².

Les frais d'acte seront à la charge de l'Etat.

SYNDICAT MIXTE SAINTE MARTHE

Regroupement universitaire et transfert hospitalier

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 5721-1 et suivants,

VU les statuts du syndicat mixte Sainte Marthe,

VU le protocole d'accord du 28 mai 2013,

VU l'estimation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat du 16 juin 2022,

VU le budget 2022,

.....
Le conseil syndical après en avoir délibéré à l'unanimité,

APPROUVE la cession à l'Etat de la parcelle cadastrée section DM n°695 d'une superficie de 105 m², sise 9 rue Notre Dame des Sept Douleurs, à Avignon, constituant un bâti rattaché à l'Université Sainte Marthe au prix de 1 050€,

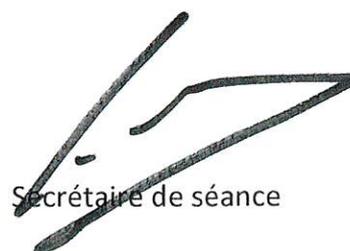
IMPUTE la recette au budget du syndicat mixte Sainte Marthe,

AUTORISE Madame la Présidente ou son représentant à signer toutes les pièces à intervenir.

Dominique SANTONI


Présidente
du syndicat mixte Sainte Marthe

Cécile HELLE


Secrétaire de séance

SYNDICAT MIXTE SAINTE MARTHE

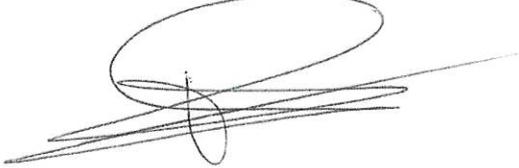
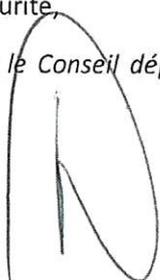
Regroupement universitaire et transfert hospitalier

EMARGEMENT | Séance du comité syndical du lundi 3 octobre 2022

Ordre du jour

1. Cession au profit du Centre Hospitalier d'Avignon de deux ensembles immobiliers cadastrés section CO N°129, sis 500 chemin de Baigne-Pieds, à Avignon et CO n°302, 303 et 304, sis 99 chemin de Baigne-Pieds, chemin du Lavarin à Avignon
2. Cession au profit de l'Etat de la parcelle cadastrée section DM n°695, sise 9 rue Notre Dame des Sept Douleurs, à Avignon
3. Cession au profit de la Ville d'Avignon de l'ensemble immobilier cadastré section CO n°127 et 128 sis 900 chemin de Baigne-Pieds, à Avignon
4. Cession au profit de CITADIS de la parcelle cadastrée section DN n°995 sise 70 rue Louis Pasteur, à Avignon
5. Questions diverses

Présents

<p>Dominique SANTONI, Présidente du Conseil départemental de Vaucluse, <i>Députée représentant le Conseil départemental de Vaucluse</i> Présidente du syndicat mixte Sainte Marthe</p> 	<p>Cécile HELLE, Maire d'Avignon, <i>Députée représentant la Ville d'Avignon</i></p> 
<p>Thierry LAGNEAU, Vice-Président du Conseil départemental de Vaucluse, Président de la commission Aménagement-Routes - Travaux - Sécurité, <i>Député représentant le Conseil départemental de Vaucluse</i></p> 	<p>Anne GAGNIARD, Conseillère municipale déléguée à l'Université, aux établissements d'enseignement supérieur et professionnel et à la vie étudiante, <i>Députée représentant la Ville d'Avignon</i></p> 



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 16 juin 2022

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. : ddfigp84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances publiques
de VAUCLUSE

à

POUR NOUS JOINDRE

Commune d'AVIGNON

Affaire suivie par : Alexia GRUSON-DAVID
Courriel : alexia.gruson-david@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04.90.80.41.46 / 06.84.10.13.25

Références :
Réf. DS: 8809653
Réf.OSE : 2022-84007-39040

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>	Terrain d'assiette de locaux dépendant de l'Université Sainte-Marthe
<i>Adresse du bien :</i>	Rue Louis Pasteur à AVIGNON
<i>Valeur :</i>	1.050 €

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Linda MORELLO, Cheffe du bureau foncier

2 - DATES

de consultation :	17 mai 2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	17 mai 2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Il s'agit d'un projet de cession d'un terrain par le Syndicat Mixte Sainte-Marthe.

3.2. Nature de la saisine

La saisine est réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé ou négocié par le consultant

Ce terrain supporte une partie des locaux de l'Université Sainte-Marthe appartenant à l'État. La cession vise à régulariser cette occupation.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

L'ensemble immobilier se situe sur la commune d'Avignon.

Cette ville du Sud, située au confluent du Rhône et de la Durance fait partie des villes moyennes. Elle comptait 91.729 habitants lors du recensement de 2018.

C'est l'une des rares villes françaises à avoir conservé ses remparts et son centre historique. Elle a été classée patrimoine mondial de l'UNESCO.

La ville est desservie par l'autoroute A7 et par le TGV.

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

Le bien se trouve au sein du site de l'Université Sainte-Marthe.

4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
AVIGNON	DM n° 695	Rue Louis Pasteur	1a 05ca	Sol

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une bande étroite de terrain servant d'assiette avec d'autres à des locaux d'enseignement. Compte tenu de sa superficie et de sa forme, ce terrain n'est à lui seul pas constructible.

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Syndicat Mixte Sainte-Marthe

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Bien estimé libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PSMV

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

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

La méthode d'évaluation applicable 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 DGFIIP et critères de recherche – Termes de comparaison

a) Critères : vente de terrains, section DM (sources DVF et BNDP).

	Réf. Cad	Commune	Adresse	Date de l'acte	Superficie en m ²	Prix	Prix €/m ²	Nature
1	DM 762	AVIGNON	BD LIMBERT	27/12/18	864	40 000 €	46,30 €	Terrain en nature de voie piétonne

2	DM 773//774	AVIGNON	2 PAS MARECHAL BRUNE	12/03/21	92	2 757 €	29,97 €	Terrain à usage de placette de retournement et de jardin
3	DM 751	AVIGNON	BD LIMBERT	22/03/13	349	3 490 €	10,00 €	Terrain en nature de trottoir
							médiane	29,97 €
							moyenne	28,75 €

Ces 3 termes de comparaison portent sur des terrains non constructibles.

b) Précédente estimation.

Dossier d'évaluation n° 2017-007V0432. Avis du 19 juin 2017 ayant fixé la valeur vénale à 1 €/m².

8.1.2. Autres sources

-

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeurs retenues

Au regard de l'évolution du marché immobilier, il est proposé d'actualiser la valeur vénale de la parcelle DM n° 695 en retenant une valeur vénale de 10 €/m².

D'où : 105 m² x 10 €/m² = 1.050 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

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.

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 **1.050 €**.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de dix-huit mois.

11 - OBSERVATIONS

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

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.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si la décision* n'était pas prise ou 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.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou territorial 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.*

Pour le Directeur et par délégation,



Alexia GRUSON-DAVID

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.

Regroupement universitaire et transfert hospitalier

Séance ordinaire du comité syndical du 3 octobre 2022**DELIBERATION N°3 - CESSION AU PROFIT DE LA VILLE D'AVIGNON DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER CADASTRE SECTION CO N°127 ET 128 SIS 500 CHEMIN DE BAIGNE-PIEDS, A AVIGNON**

Mesdames, Messieurs,

L'opération du syndicat mixte Sainte Marthe, créé en juillet 1992, avait pour perspective le regroupement de l'université d'Avignon et des Pays du Vaucluse sur le site de Sainte Marthe alors occupé par le Centre Hospitalier d'Avignon. Cette dernière a été achevée. Le syndicat n'a donc plus lieu d'être.

C'est la raison pour laquelle le Préfet a demandé la dissolution du syndicat mixte Sainte Marthe dans le schéma départemental de coopération intercommunale arrêté le 29 décembre 2011 et dans celui arrêté le 31 mars 2016.

Toutefois, cette dissolution ne pourra être effective qu'après cession du patrimoine du syndicat.

En effet, le syndicat mixte Sainte Marthe est propriétaire d'un ensemble immobilier cadastré section CO n°127 d'une superficie de 6 575 m² et n°128 d'une superficie de 453 m², sis 500 chemin de Baigne-Pieds, à l'angle du chemin du Lavarin et de la rue Raoul Follereau, à Avignon, occupé à ce jour par l'Ecole Supérieure d'Art d'Avignon (ESAA).

A ce titre, le syndicat mixte Sainte Marthe propose à la Ville d'Avignon d'acquérir l'ensemble immobilier occupé par l'Ecole Supérieure d'Art d'Avignon afin de permettre à l'Ecole d'Art de poursuivre sa mission de service public, de sensibilisation et de formation à l'art, dans ses locaux actuels.

Compte tenu de la participation et de l'implication de la Ville dans le fonctionnement de cette école, les membres du syndicat proposent la cession à l'euro symbolique.

Les frais d'acte seront à la charge de la Ville d'Avignon.

SYNDICAT MIXTE SAINTE MARTHE

Regroupement universitaire et transfert hospitalier

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 5721-1 et suivants,

VU les statuts du syndicat mixte Sainte Marthe,

VU le protocole d'accord du 28 mai 2013,

VU l'estimation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat du 17 juin 2022,

VU le budget 2022,

.....
Le conseil syndical après en avoir délibéré à l'unanimité,

APPROUVE la cession au profit de la Commune d'Avignon de l'ensemble immobilier cadastré section CO n° 127 d'une superficie de 6 575 m² et n° 128 d'une superficie de 453 m² sis à l'angle du chemin du Lavarin et de la rue Raoul Follereau, à Avignon, à l'euro symbolique,

IMPUTE la recette au budget du syndicat mixte Sainte Marthe,

AUTORISE Madame la Présidente ou son représentant à signer toutes les pièces à intervenir.

Dominique SANTONI



Présidente
du syndicat mixte Sainte Marthe

Cécile HELLE



Secrétaire de séance

SYNDICAT MIXTE SAINTE MARTHE

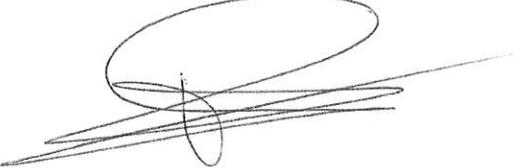
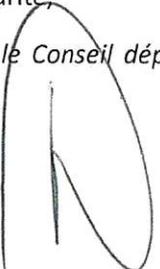
Regroupement universitaire et transfert hospitalier

EMARGEMENT | Séance du comité syndical du lundi 3 octobre 2022

Ordre du jour

1. Cession au profit du Centre Hospitalier d'Avignon de deux ensembles immobiliers cadastrés section CO N°129, sis 500 chemin de Baigne-Pieds, à Avignon et CO n°302, 303 et 304, sis 99 chemin de Baigne-Pieds, chemin du Lavarin à Avignon
2. Cession au profit de l'Etat de la parcelle cadastrée section DM n°695, sise 9 rue Notre Dame des Sept Douleurs, à Avignon
3. Cession au profit de la Ville d'Avignon de l'ensemble immobilier cadastré section CO n°127 et 128 sis 900 chemin de Baigne-Pieds, à Avignon
4. Cession au profit de CITADIS de la parcelle cadastrée section DN n°995 sise 70 rue Louis Pasteur, à Avignon
5. Questions diverses

Présents

<p>Dominique SANTONI, Présidente du Conseil départemental de Vaucluse, <i>Déléguée représentant le Conseil départemental de Vaucluse</i></p> <p>Présidente du syndicat mixte Sainte Marthe</p> 	<p>Cécile HELLE, Maire d'Avignon, <i>Déléguée représentant la Ville d'Avignon</i></p> 
<p>Thierry LAGNEAU, Vice-Président du Conseil départemental de Vaucluse, Président de la commission Aménagement-Routes - Travaux - Sécurité, <i>Délégué représentant le Conseil départemental de Vaucluse</i></p> 	<p>Anne GAGNIARD, Conseillère municipale déléguée à l'Université, aux établissements d'enseignement supérieur et professionnel et à la vie étudiante, <i>Déléguée représentant la Ville d'Avignon</i></p> 

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 17 juin 2022

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

Le Directeur départemental des Finances publiques
de VAUCLUSE

téléphone : 04 90 80 41 45

mél. : ddvip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Commune d'AVIGNON

Affaire suivie par : Alexia GRUSON-DAVID

Courriel : alexia.gruson-david@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04.90.80.41.46 / 06.84.10.13.25

Références :

Réf. DS: 8808216

Réf.OSE : 2022-84007-38978

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 :

Locaux accueillant l'école d'art d'Avignon

Adresse du bien :

500 chemin de Baigne Pieds à AVIGNON

Valeur :

2.577.000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § 9 détermination de la valeur)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Linda MORELLO, Cheffe du bureau foncier

2 - DATES

de consultation :	17 mai 2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	30 juin 2022
le cas échéant, de visite de l'immeuble : <i>visite faite lors de la précédente estimation</i>	
du dossier complet :	17 mai 2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Il s'agit d'un projet d'acquisition par le consultant de locaux d'enseignement.

3.2. Nature de la saisine

La saisine est réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé ou négocié par le consultant

Le projet d'acquisition est envisagé afin de maintenir dans les lieux l'activité de l'école d'art.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

L'ensemble immobilier se situe sur la commune d'Avignon.

Cette ville du Sud, située au confluent du Rhône et de la Durance fait partie des villes moyennes. Elle comptait 91.729 habitants lors du recensement de 2018.

C'est l'une des rares villes françaises à avoir conservé ses remparts et son centre historique. Elle a été classée patrimoine mondial de l'UNESCO.

La ville est desservie par l'autoroute A7 et par le TGV.

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

Le bien est situé au sud de l'agglomération d'Avignon.

Il se trouve en face du Centre Hospitalier, à proximité des Cliniques Sainte-Catherine et Rhône Durance.

4.3. Références Cadastreales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
AVIGNON	CO n° 127	500 chemin de Baigne Pieds	65a 75ca	Bâti
AVIGNON	CO n° 128	500 chemin de Baigne Pieds	4a 53ca	Terrain
Total			70a 28ca	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une construction de l'année 1993, d'architecture moderne sur deux niveaux ordonnés autour d'un patio central. Une surélévation aile ouest correspond au logement de fonction, non visité lors de l'intervention sur place.

La parcelle d'assise, de forme rectangulaire se trouve à l'angle des rues du Lavarin et Raoul Follereau.

Le foncier disponible autour de la construction édifée au centre de la parcelle CO n° 127, est à usage de voie de circulation et d'emplacements de parking.

Les abords sont soignés et arborés.

Le bâtiment se trouve configuré comme suit :

Rez de chaussée : superficie utile de 1.686,96 m² répartie en une partie administrative (bureaux, salle informatique, sanitaires, coin cuisine), des pièces de rangements divers, une salle de détente, des salles de cours, un laboratoire photo, une bibliothèque, des sanitaires et des locaux techniques. On remarque l'existence d'un amphithéâtre d'une superficie au sol de 177 m² offrant une capacité de 130 places avec un point sanitaire en conséquence.

L'étage comprend :

- une partie liée à la formation avec des salles de cours, deux salles informatiques, des salles de restauration des œuvres, un laboratoire, des sanitaires et des bureaux. Accès par un escalier intérieur ou par un ascenseur.

Superficie utile de 696,72 m².

- un logement de fonction de type T3 d'une superficie utile pondérée de 96,35 m² disposant d'une terrasse de 34,50 m², en partie couverte par l'avancée de la toiture terrasse pondérée à 0,2. Présence d'un garage. Non visité. Pas de remarque particulière à ce sujet .

Surface utile totale : 1.686,96 m² + 696,72 m² + 96,35 m² = 2.480,03 m² arrondi à 2.480 m²

Prestations :

Vaste hall d'entrée. Sols plastiques et carrelages dans les pièces d'eau et réfectoire.

Murs peints, tapissés ou carrelés dans les sanitaires. Équipements sanitaires compatibles avec le handicap. Plaques au plafond.

Mention particulière au niveau de l'amphithéâtre comprenant dix travées, moquette au sol, sièges pliants, toit ouvrant, équipé d'une sono et d'un placage isolant des murs.

Équipements : un ascenseur refait à neuf, climatisation dans l'amphithéâtre, les bureaux, la bibliothèque et quelques salles de cours. Les salles de restauration des œuvres sont équipées de système d'aspiration des solvants utilisés.

Chauffage au gaz. Traitement de l'eau par adoucisseur. Éclairage néon dans les bureaux et salles de cours. Menuiseries extérieures en aluminium et en PVC. Système d'alarme.

Appréciation générale : Ensemble de bonne facture à l'architecture agréable. Espace fonctionnel et très lumineux avec de larges baies vitrées ouvertes vers l'extérieur et sur le patio. Situation favorable au sud de la ville dans un environnement médical. Places de parking. Bon état général apparent du gros œuvre.

4.5. Surfaces du bâti

Surface utile : 2.480 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Syndicat Mixte Sainte-Marthe

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Bien estimé libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU de la commune d'AVIGNON

Zone UH : C'est une zone principalement dédiée aux équipements publics et d'intérêt collectif à vocation d'activités hospitalières, sanitaires et sociales.

Il couvre notamment le Centre Psychothérapique Départemental de Montfavet, le Centre Hospitalier Henry Duffaut, la Clinique Sainte Catherine ...

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

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

La méthode d'évaluation applicable 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) Critères : bureaux et locaux d'enseignements, SU entre 500 et 5000 m², AVIGNON extra-muros, période de recherche du 05/2019 au 05/2022 .

	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Superficie du terrain	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Observations
1	7//CH/567//568	AVIGNON	75 RUE ALEXANDRA DAVID NEEL MFT	13/07/2021	2000	2944	924	1 200 000	1298,70	Immeuble à usage de bureaux en R+1 ; parking extérieur avec 35 places. Loyer de 120.000 €.
2	7//BP/346//	AVIGNON	259 RUE MICHEL DE MONTAIGNE MFT	02/10/2020		1600	514	700 000	1361,87	Immeuble de bureaux en R+1. Loyer de 65.166 €.
3	7//IR/480//577	AVIGNON	329 CHE DES NEUF PEYRES	06/07/2020		2711	611	570 000	932,90	Immeuble à usage de bureaux en R+1 ; parking extérieur.
4	7//CT/242//	AVIGNON	915 RUE STE GENEVIEVE	16/04/2020		2390	576	650 000	1128,47	Immeuble de bureaux. Location partielle.
5	7//BP/396//	AVIGNON	60 RUE LAWRENCE DURRELL MFT	07/04/2022	2000	2100	694	1 418 000	2043,23	Immeuble de bureaux.
								médiane	1298,70	

Il n'a pas été trouvé de termes de comparaison concernant spécifiquement des locaux d'enseignement.

b) Autre vente.

Acte de vente du 24 février 2020 à l'association pour le traitement de l'insuffisance rénale dans le cadre d'une levée d'option en exécution d'un contrat de crédit-bail d'un bâtiment élevé d'un étage sur rez-de-chaussée et construit en 2005, sis 36 chemin de Baigne Pieds sur les parcelles cadastrées section CO n^{os} 223, 224, 225, 274 (2.773 m²). SU : 1.590 m². Valeur estimée à 2.670.000 €, soit 1.679 €/m².

Ce bâtiment est proche géographiquement de celui à évaluer. Il est cependant plus récent.

c) Précédentes estimations.

Dossier d'évaluation n^o 2017-84007V0017. Avis du 27 septembre 2017 ayant fixé la valeur vénale à 2.422.000 €, soit 976,61 €/m².

Dossier d'évaluation n^o 2017-84007V0017. Avis du 25 juin 2012 ayant fixé la valeur vénale à 2.568.500 €, soit 1.035,68 €/m².

8.1.2. Autres sources

CALLON Edition 2022 :

Prix de vente des bureaux dans l'ancien rénové sur AVIGNON : Entre 940 et 1.710 €/m²

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeurs retenues

Les locaux à évaluer sont en bien entretenus.

Leur surface utile est nettement supérieure à celle des termes de comparaison sélectionnés dans PATRIM.

Dans ces conditions, il est proposé de retenir une valeur vénale inférieure à la valeur médiane issue de la recherche effectuée dans PATRIM, en appliquant sur cette dernière un abattement pour grande superficie de 20 %.

Soit : $1.298,70 \text{ €/m}^2 \times 0,80 = 1.038,96 \text{ €/m}^2$

D'où : $1.038,96 \text{ €/m}^2 \times 2.480 \text{ m}^2 = 2.576.620,80 \text{ €}$ arrondi à 2.577.000 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

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.

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 **2.577.000 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 2.834.700 €.

Ainsi, l'opération du consultant est conforme à la valeur du marché si elle se réalise à un prix compris dans cet intervalle.

Les consultants peuvent, bien entendu, toujours acquérir à un prix plus bas.

Sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour acquérir à un prix plus élevé.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de dix-huit mois.

11 - OBSERVATIONS

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

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.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si la décision* n'était pas prise ou 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.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou territorial 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.*

Le Directeur départemental des Finances
publiques

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Michel LAFFITTE

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.

SYNDICAT MIXTE SAINTE MARTHE

Regroupement universitaire et transfert hospitalier

Séance ordinaire du comité syndical du 3 octobre 2022

DELIBERATION N°4 - CESSIION AU PROFIT DE CITADIS DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION DN N°995 SISE 70 RUE LOUIS PASTEUR, A AVIGNON

Mesdames, Messieurs,

L'opération du syndicat mixte Sainte Marthe, créé en juillet 1992, avait pour perspective le regroupement de l'université d'Avignon et des Pays du Vaucluse sur le site de Sainte Marthe alors occupé par le Centre Hospitalier d'Avignon. Cette dernière a été achevée. Le syndicat n'a donc plus lieu d'être.

C'est la raison pour laquelle le Préfet a demandé la dissolution du syndicat mixte Sainte Marthe dans le schéma départemental de coopération intercommunale arrêté le 29 décembre 2011 et dans celui arrêté le 31 mars 2016.

Toutefois, cette dissolution ne pourra être effective qu'après cession du patrimoine du syndicat.

En effet, le syndicat mixte Sainte Marthe est encore propriétaire d'une parcelle cadastrée section DN n°995, sise 70 rue Louis Pasteur, située sur l'enceinte de l'Université d'Avignon, à usage d'aire de stationnement, pour la résidence universitaire La Garidelle actuellement gérée par le CROUS.

Le syndicat mixte Sainte Marthe propose de céder la parcelle à CITADIS qui est propriétaire de la résidence afin de régulariser cette situation foncière.

Cette cession de la parcelle cadastrée section DN n°995 s'effectuera au prix de la Direction de l'Immobilier de l'Etat, à savoir, 60 000 €.

Les frais d'acte seront à la charge de CITADIS.

SYNDICAT MIXTE SAINTE MARTHE

Regroupement universitaire et transfert hospitalier

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 5721-1 et suivants,

VU les statuts du syndicat mixte Sainte Marthe,

VU le protocole d'accord du 28 mai 2013,

VU l'estimation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat du 31 août 2021,

VU le budget 2022,

.....
Le conseil syndical après en avoir délibéré à l'unanimité,

APPROUVE la cession à CITADIS de la parcelle cadastrée section DN n°995 d'une superficie de 434 m², sise 70 rue Louis Pasteur, à Avignon, constituant une aire de stationnement goudronnée au prix de 60 000 euros,

IMPUTE la recette au budget du syndicat mixte Sainte Marthe,

AUTORISE Madame la Présidente ou son représentant à signer toutes les pièces à intervenir.

Dominique SANTONI


Présidente
du syndicat mixte Sainte Marthe

Cécile HELLE


Secrétaire de séance

SYNDICAT MIXTE SAINTE MARTHE

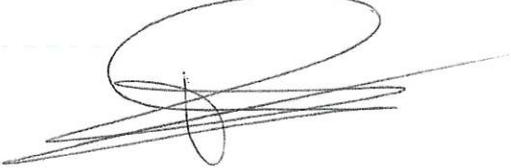
Regroupement universitaire et transfert hospitalier

EMARGEMENT | Séance du comité syndical du lundi 3 octobre 2022

Ordre du jour

1. Cession au profit du Centre Hospitalier d'Avignon de deux ensembles immobiliers cadastrés section CO N°129, sis 500 chemin de Baigne-Pieds, à Avignon et CO n°302, 303 et 304, sis 99 chemin de Baigne-Pieds, chemin du Lavarin à Avignon
2. Cession au profit de l'Etat de la parcelle cadastrée section DM n°695, sise 9 rue Notre Dame des Sept Douleurs, à Avignon
3. Cession au profit de la Ville d'Avignon de l'ensemble immobilier cadastré section CO n°127 et 128 sis 900 chemin de Baigne-Pieds, à Avignon
4. Cession au profit de CITADIS de la parcelle cadastrée section DN n°995 sise 70 rue Louis Pasteur, à Avignon
5. Questions diverses

Présents

<p>Dominique SANTONI, Présidente du Conseil départemental de Vaucluse, <i>Députée représentant le Conseil départemental de Vaucluse</i></p> <p>Présidente du syndicat mixte Sainte Marthe</p> 	<p>Cécile HELLE, Maire d'Avignon, <i>Députée représentant la Ville d'Avignon</i></p> 
<p>Thierry LAGNEAU, Vice-Président du Conseil départemental de Vaucluse, Président de la commission Aménagement-Routes - Travaux - Sécurité, <i>Député représentant le Conseil départemental de Vaucluse</i></p> 	<p>Anne GAGNIARD, Conseillère municipale déléguée à l'Université, aux établissements d'enseignement supérieur et professionnel et à la vie étudiante, <i>Députée représentant la Ville d'Avignon</i></p> 

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 31 août 2021

Direction départementale des Finances Publiques de
VAUCLUSE

Pôle d'évaluation domaniale

Le Directeur départemental des Finances publiques
de VAUCLUSE

Avenue du 7^{ème} Génie
84097 AVIGNON Cedex 9

téléphone : 04 90 80 41 45

mél. : ddfip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Mme le Maire d'AVIGNON

Affaire suivie par : Alexia GRUSON-DAVID

Courriel : alexia.gruson-david@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04.90.80.41.46 / 06.84.10.13.25

Référence :

Réf. DS : 5151955

Réf.OSE : 2021-84007-59627

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



Désignation du bien : Terrain goudronné à usage d'espace de stationnement

Adresse du bien : 70 rue Louis Pasteur

Commune : AVIGNON (84000)

Département : VAUCLUSE

Valeur : **60.000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.**

(La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée. De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant)

La collectivité locale peut, ainsi, céder l'immeuble sans justification particulière jusqu'à 54.000 €.

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Linda MORELLO, Gestionnaire foncier

vos références : DF-2017-072

2 - DATE

de consultation : 4 août 2021

de visite : -

de dossier en état : 4 août 2021

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

3.1. Généralités

Demande d'estimation de la valeur vénale d'un terrain à usage d'espace de stationnement dans le cadre d'un projet de cession par le consultant.

3.2. Projet et prix envisagé

Il s'agit de céder ce terrain à CITADIS propriétaire du bâtiment attenant (parcelle cadastrée section DN n° 979) géré par le CROUS et dont les logements sont loués à des étudiants qui utilisent les places de parking situées sur cet espace goudronné.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune d'Avignon est une ville du Sud, située au confluent du Rhône et de la Durance. Elle fait partie des villes moyennes. Elle comptait 93.671 habitants lors du recensement de 2017.

C'est l'une des rares villes françaises à avoir conservé ses remparts et son centre historique. Elle a été classée patrimoine mondial de l'UNESCO.

La ville est desservie par l'autoroute A7 et par le TGV.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau (joindre les plans)

Le terrain à évaluer est attenant au site de l'Université Sainte-Marthe située au centre-ville de la commune d'AVIGNON dans l'intra-muros.

4.3. Références Cadastreales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre de la ville d'AVIGNON sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
AVIGNON	DN n° 995	70 rue Louis Pasteur	4a 34ca	Terrain goudronné

4.4. Descriptif

Le terrain à évaluer correspond à une bande étroite en forme de U.

Il se trouve à l'arrière d'un bâtiment accueillant des logements étudiants. Il est rattaché à ce dernier par une clôture séparant ce terrain du reste du site de l'Université Sainte-Marthe.

Il est accessible par un portail sécurisé depuis la rue Saint-Bernard.

Il est utilisé par les étudiants pour le stationnement de leurs véhicules. Cet espace offre treize places de parking.

4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'AVIGNON

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PSMV
Zone SB

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

La méthode d'évaluation applicable 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.

7.2 Déclinaison

La méthode retenue est celle de la comparaison directe.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

a) Ventes de place de stationnement dans l'intra-muros d'AVIGNON et à proximité immédiate depuis le 07/2018 (source : PATRIM).

	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Prix total	Nbre dépendances	Prix unitaire	Nature bien	Surface totale des dépendances
1	8404P01 2021P06287	7//DN/162//3, 2	93 RUE DES INFIRMIERES	17/06/2021	13 200	2	6600	Parking au RDC en extérieur	22

2	8404P01 2019P04654	7//DN/934/5/13	9001 RUE MUGUET	14/06/2019	15 000	1	15000	Parking couvert au 1 ^{er} étage	12
3	8404P01 2020P00475	7//DN/934/5/4	9001 RUE MUGUET	07/01/2020	20 000	1	20000	Parking couvert au RDC	13
4	8404P01 2021P05649	7//DN/934//76	9001 RUE MUGUET	09/06/2021	20 000	1	20000	Parking non couvert situé au 4 ^{ème} étage	15
5	8404P01 2019P08177	7//DN/499//104	17 RUE SAINT- BERNARD	10/10/2019	14 000	1	14000	Parking en sous- sol	8
6	8404P01 2020P08852	7//DN/499//99	17 RUE SAINT- BERNARD	19/11/2020	7 700	1	7700	Parking (pas d'acte)	8
7	8404P01 2019P05707	7//IL/674/1/85	6 AV DE SAINT JEAN	08/07/2019	14 000	1	14000	Parking en sous- sol	12
8	8404P01 2021P02430	7//IL/694//	6 Z AV DE SAINT JEAN	01/03/2021	7 000	1	7000	Parking (pas d'acte)	12
9	8404P01 2021P02377	7//DO/92//51	5 AV DE LA SYNAGOGUE	03/03/2021	12 500	1	12500	Parking au RDC en extérieur	10
10	8404P01 2021P01775	7//DK/1026//9	1 A RUE GENERAL LECLERC	12/02/2021	23 000	1	23000	Parking (pas d'acte)	11
11	8404P01 2020P08716	7//K/803//52	2 IMP DU JASMIN	17/11/2020	13 500	1	13500	Parking au RDC en extérieur	12
12	8404P01 2020P00885	7//DL/1100//12	6 RUE LABOUREUR	10/01/2020	15 000	1	15000	Parking en sous sol	14
13	8404P01 2020P03888	7//DH/339//933	9017 RUE REMPART ST DOMINIQUE	20/05/2020	15 000	1	15000	Parking en sous sol	14
							médiane	14000	

Le terme de comparaison n° 1 correspond à deux places de stationnement en extérieur vendues par Grand Delta Habitat.

Le prix de vente des places de stationnement situées en extérieur et au RDC varie entre 6.600 € et 13.500 €.

b) Autre vente

Acte de vente des 21 février et 22 mars 2017 de la commune d'AVIGNON à la Croix Rouge Française d'une parcelle de terrain constructible, cadastrée section IL n° 627, actuellement à usage de places de stationnement, d'une superficie de 4a 81ca, au prix de 72.150 €, soit 150 €/m².

8.1.2. Autres sources

Sans objet.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Le terrain à évaluer supporte des places de stationnement louées à des étudiants qui occupent un logement au sein de la résidence La Garidelle gérée par le CROUS qui a une vocation sociale.

La parcelle DN n° 995 a par ailleurs une forme irrégulière.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé de retenir une valeur vénale basse pour les places de stationnement soit 6.600 €/place.

S'agissant d'une vente en bloc de 13 places, il est proposé d'appliquer un abattement de 30 %.

D'où : (6.600 € x 13 places) x 0,70 = 60.060 € arrondi à 60.000 €.

Cette valeur vénale représente une valeur unitaire de 138,25 €/m². Elle est légèrement inférieure au prix de vente de la parcelle IL n° 627 ce qui semble cohérent compte tenu de la forme défavorable de la parcelle DN n° 995.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale de la parcelle DN n° 995 est estimée à 60 000 €.

Le consultant dispose d'une marge d'appréciation de 10 %.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de dix-huit mois.

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 et par délégation,



Alexia GRUSON-DAVID

Inspectrice des Finances publiques

AVIGNON

Ville d'exception

- REPUBLIQUE FRANÇAISE -

Pôle Paysages Urbains

**Arrêté permanent n° 22-AP-0458
Portant réglementation de la circulation**

Département Aménagement et Mobilité

RUE JEAN CATELAS

LE MAIRE DE LA VILLE D'AVIGNON

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 2213-1 à L. 2213-6

VU le Code de la route et notamment les articles R. 411-8 et R. 412-28

VU l'Instruction interministérielle sur la signalisation routière et notamment le livre 1, 4ème partie, signalisation de prescription et le livre 1, 5ème partie, signalisation d'indication, des services et de repérage

VU l'arrêté du 07 juillet 2020 portant délégation de signature à Madame BOYE, Directrice Générale Adjointe,

VU l'arrêté n°95-AP-031 en date du 05/05/1995, portant réglementation de la circulation RUE JEAN CATELAS

CONSIDÉRANT qu'il incombe à l'autorité détentrice du pouvoir de police de circulation de veiller à la sécurité des usagers, à la commodité de l'utilisation de la voie publique et à la protection de l'environnement et de la tranquillité publique

CONSIDÉRANT les difficultés de giration rencontrées par les bus et les poids lourds

ARRETE

ARTICLE 1 - L'arrêté n°95-AP-031 en date du 05/05/1995, portant réglementation de la circulation RUE JEAN CATELAS, est abrogé.

ARTICLE 2 - Un sens unique est institué RUE JEAN CATELAS, de la RUE LOUISE MICHEL jusqu'à la RUE JEAN CATELAS, dans le sens inverse des aiguilles d'une montre

Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux bus et aux véhicules affectés au transports de marchandises, assurant la desserte du stade de football de la SNCF et du Théâtre de "La Rotonde", quand la situation le permet.

ARTICLE 3 - Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur à la mise en place de la signalisation réglementaire prévue par l'instruction interministérielle sur la signalisation routière.

ARTICLE 4 - La signalisation réglementaire conforme aux dispositions de l'Instruction Interministérielle sur la signalisation routière sera mise en place par les Services Techniques

ARTICLE 5 - Le présent arrêté abroge et remplace toutes les dispositions contraires antérieures sur les zones concernées définies sur cet acte.

ARTICLE 6 - Conformément aux dispositions du Code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Madame le Maire d'Avignon dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de Nîmes 16, avenue Feuchères 30000 NÎMES dans les mêmes conditions de délai. Le tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Conformément aux dispositions de la loi 78-17 du 06/01/1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, le bénéficiaire est informé qu'il dispose d'un droit d'accès et de rectification qu'il peut exercer, pour les informations le concernant, auprès de la collectivité signataire du présent document.

ARTICLE 7 - Le Maire de la Ville d'Avignon est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié et affiché conformément à la réglementation en vigueur.



AVIGNON

Ville d'exception

- REPUBLIQUE FRANÇAISE -

Pôle Paysages Urbains

Arrêté permanent n° 22-AP-0448
Portant réglementation du stationnement

Département Aménagement et Mobilité

RUE ROBERT DE GENEVE

LE MAIRE DE LA VILLE D'AVIGNON

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 2213-1 à L. 2213-6
VU le Code de la route et notamment les articles R. 411-8, R. 411-25, R. 417-9, R. 417-10, R. 417-11 et R. 417-12
VU l'arrêté du 07 juillet 2020 portant délégation de signature à Madame BOYE, Directrice Générale Adjointe,

CONSIDÉRANT qu'il incombe à l'autorité détentrice du pouvoir de police de circulation de veiller à la sécurité des usagers, à la commodité de l'utilisation de la voie publique et à la protection de l'environnement et de la tranquillité publique,

CONSIDÉRANT la nécessité pour les parents d'élèves étant à mobilités réduites et titulaires d'une carte de stationnement handicapée de disposer d'une place dédiée.

ARRETE

ARTICLE 1 - Les personnes handicapées titulaires de la carte "mobilité inclusion" prévue à l'article L. 241-3 du Code de l'action sociale et des familles, ou d'une carte non expirée d'invalidité, de priorité et de stationnement délivrée en application des articles L. 241-3 à L. 241-3-2 du code de l'action sociale et des familles, délivrée antérieurement à la loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique, ont un emplacement réservé RUE ROBERT DE GENEVE devant l'entrée de l'Ecole. Le stationnement de tout autre véhicule à l'emplacement réservé est interdit. Le non-respect des dispositions prévues aux alinéas précédents est considéré comme très gênant au sens de l'article R. 417-11 du Code de la Route et passible de mise en fourrière immédiate..

ARTICLE 2 - Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur à la mise en place de la signalisation réglementaire prévue par l'instruction interministérielle sur la signalisation routière.

ARTICLE 3 - La signalisation réglementaire conforme aux dispositions de l'Instruction Interministérielle sur la signalisation routière sera mise en place par les Services Techniques

ARTICLE 4 - Le présent arrêté abroge et remplace toutes les dispositions contraires antérieures sur les zones concernées définies sur cet acte.

ARTICLE 5 - Conformément aux dispositions du Code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Madame le Maire d'Avignon dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de Nîmes 16, avenue Feuchères 30000 NÎMES dans les mêmes conditions de délai. Le tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Conformément aux dispositions de la loi 78-17 du 06/01/1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, le bénéficiaire est informé qu'il dispose d'un droit d'accès et de rectification qu'il peut exercer, pour les informations le concernant, auprès de la collectivité signataire du présent document.

ARTICLE 6 - Le Maire de la Ville d'Avignon est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié et affiché conformément à la réglementation en vigueur.



DIFFUSION:
MAIRIE ANNEXE QUARTIER NORD
La police