

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

N°25 : CESSIION DE L'ANCIEN COLLÈGE FRÉDÉRIC MISTRAL

Rapporteur(s) : Jean-Michel JALABERT,

Service : Foncier et immobilier

La Ville a décidé de céder l'ancien collège Frédéric Mistral.

En vue de la sélection du futur acquéreur, la commune a organisé un appel à manifestation d'intérêt du 23 juin au 30 novembre 2022, au terme duquel l'offre du groupe François 1er a été retenue.

Ainsi, par délibération du Conseil municipal numéro DEL-2023-0221 en date du 28 septembre 2023, la commune a :

- décidé de céder sous certaines conditions suspensives, à la société dénommée « Groupe François premier » ou toute personne morale que la société pourrait substituer à elle, la parcelle cadastrée section AI N°86 moyennant le prix de 3.900.000,00 euros, dont une partie sera versée en numéraire, à hauteur de 3.200.000 euros et l'autre sous forme de dation pour les locaux associatifs et la salle polyvalente à créer par l'acquéreur pour une valeur estimée à 700.000 euros ;
- autorisé Monsieur le Maire à signer au nom et pour le compte de la Commune, la promesse de vente comprenant diverses conditions suspensives dont, notamment, le déclassement de l'immeuble après désaffectation effective à intervenir au plus tard le 30 juin 2025, l'obtention des autorisations d'urbanisme, et à signer également l'acte définitif, ainsi que tout acte à intervenir dans l'exécution de cette délibération.

Cependant, le déménagement du CCAS n'ayant pu intervenir avant le 30 juin 2025, la désaffectation effective n'a pas pu être constatée par la Ville dans le délai imposé.

En effet, les travaux de rénovation des locaux situés à ARLES (13200), 16 ter rue Gaspard Monge accusent des retards notamment causés par le temps nécessaire pour trouver un nouveau local et les délais administratifs de passation des marchés travaux.

Les futurs locaux du CCAS devraient être disponibles en vue de son déménagement au 2 février 2026.

Dans l'objectif de ne pas retarder la signature de l'acte authentique de vente prévue en fin d'année 2025 tout en préservant l'activité du CCAS jusqu'à son déménagement, la Ville a décidé de procéder au déclassement par anticipation de l'immeuble cadastré section AI numéro 86 conformément aux dispositions de l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Ainsi, par une délibération n° **DEL_XXX** adoptée ce jour, le Conseil Municipal a approuvé le principe de la désaffectation de l'immeuble cadastré section AI numéro 86, prononcé son déclassement par anticipation et fixé à 4 mois, soit le 2 février 2026, le délai maximal de désaffectation de ce site.

Par arrêté du 4 août 2025, le Groupe François 1er a obtenu un permis de construire n° PC 013004 24 R0159 pour la réhabilitation de cet ensemble immobilier.

Ce projet de réhabilitation a fait l'objet d'adaptations et consiste désormais en la réalisation :

- d'une salle polyvalente rétrocédé à la ville ;
- d'un pôle associatif rétrocédé à la ville ;
- de 99 logements et 61 places de parking ;
- d'un espace commercial ou de services ;
- d'un pôle médical.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il est nécessaire de confirmer la volonté de la commune de céder cet ensemble immobilier au profit du Groupe François 1er, ou toute personne morale que la société pourrait substituer à elle, et d'ajuster les modalités de la vente.

Rappelons, conformément aux dispositions de l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, qu'en cas de vente d'un immeuble :

- (i) l'acte de vente devra stipuler que la vente sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans un certain délai ;
- (ii) l'acte de vente devra comporter des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ;
- (iii) l'acte de vente devra, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente ;
- (iv) une délibération motivée devra être adoptée sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa.

Ainsi, dès lors que la vente, objet de la présente délibération, s'inscrit dans le cadre de l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, une étude pluriannuelle tenant compte de l'aléa a été réalisée et est portée à la connaissance du Conseil Municipal.

Cette étude s'attache à mettre à évidence les risques encourus par la Ville en cas de résolution de la vente. À ce titre, dans l'hypothèse où la vente serait résolue du fait d'une non-libération des lieux par le CCAS, la commune devrait restituer l'intégralité du prix de vente et rembourser les frais engagés par l'acheteur en vue de la rédaction des actes de vente et de résolution.

En ce qui concerne le prix de vente de cet ensemble immobilier, la Ville a sollicité le service des Domaines qui, par un avis du 11 août 2025 (annexé à la présente délibération), a fixé la valeur de ce bien.

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver la cession de l'ensemble immobilier à un prix total de 3 900 000 euros. Ce prix sera payé, pour partie, sous forme numéraire et, pour l'autre, sous forme de datation.

En effet, à l'issue des opérations de réhabilitation, la Ville d'Arles récupèrera les volumes correspondant à la future salle polyvalente et au futur pôle associatif. Au total, 3 200 000 euros seront versés à la commune d'Arles sous forme numéraire et la restitution des volumes précités est évaluée à 700 000 euros.

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et, notamment, son article L. 2141-2,

Vu le Code général des collectivités territoriales et, notamment, ses articles L. 2121-29, L. 2241-1 et suivants,

Vu la délibération n° DEL-2023-0220 du 28 septembre 2023 décidant le principe de la

désaffectation du bien, et précisant que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prendrait qu'ultérieurement,

Vu la délibération n° DEL-2023-0221 du 28 septembre 2023, décidant de la cession de l'ancien collège Frédéric Mistral, sous certaines conditions suspensives, à la société dénommée « Groupe François premier » ou toute personne morale que la société pourrait substituer à elle,

Vu l'avis de France Domaine n° 2025-13004-31132 en date du 11 août 2025 annexé à la présente délibération,

Vu la délibération n° DEL_XXXX du 2 octobre 2025 approuvant le principe de la désaffectation de la parcelle cadastrée section AI n° 86, autorisant son déclassement par anticipation et fixant le délai de désaffectation maximal à 4 mois à compter de son adoption,

Vu l'étude d'impact pluriannuelle, réalisée en application de l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, annexée à la présente délibération,

Considérant que la commune d'Arles est propriétaire de la parcelle bâtie cadastrée section AI n° 86, d'une superficie de 6 431 m², sise Boulevard Émile Combes,

Considérant que cette parcelle, anciennement affectée à l'usage de collège, a fait l'objet d'un appel à manifestation d'intérêt, en vue de sa vente, au terme duquel l'offre du groupe François 1er a été retenue,

Considérant que le Groupe François 1er a sollicité l'acquisition de cet ensemble immobilier en vue de réaliser une opération de restauration immobilière comprenant la réalisation de logements, d'une salle polyvalente, d'un pôle associatif, d'un espace commercial ainsi que d'un pôle médical,

Considérant que la cession de ce bien immobilier permettra la réalisation d'un programme dont les principaux objectifs sont de permettre la revitalisation de cet îlot dont l'état est jugé vétuste, son embellissement, la préservation des éléments patrimoniaux identifiés comme majeurs et structurants mais également la végétalisation des cours.

Considérant l'intérêt pour la Ville de rationaliser son patrimoine immobilier en cédant son bien situé Boulevard Émile Combes,

Considérant que la parcelle cadastrée section AI n° 86, en partie occupée par les services du CCAS, relève du domaine public communal,

Considérant qu'il est prévu de céder le bien immobilier au Groupe François 1er, ou toute personne morale s'y substituant, avant la fin d'année 2025,

Considérant qu'au regard du calendrier prévisionnel de l'opération et, notamment, de la date d'achèvement des travaux sur le site destiné à accueillir le CCAS, son déménagement ne sera possible que pour le premier semestre 2026,

Considérant que dans l'intérêt des usagers et des habitants de la commune, le recours à la procédure communément appelée « déclassement par anticipation », est apparu opportun,

Considérant que par une délibération n° DEL_XXXX, le Conseil a décidé d'approuver le principe de la désaffectation de la parcelle cadastrée section AI n° 86, de prononcer son

déclassement par anticipation et de fixer le délai de désaffectation de la parcelle à 4 mois, soit au plus tard le 2 février 2026,

Considérant que, afin de respecter les dispositions de l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques relatif au déclassement par anticipation, l'acte de vente comportera :

- une clause selon laquelle vente sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans un délai de 4 mois à compter de l'adoption de la délibération prononçant le déclassement par anticipation ;
- des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ;
- une clause organisant les conséquences en cas de résolution de la vente.

Considérant que le prix de vente de cette parcelle, fixé par les parties à 3 900 000 euros, est supérieur à l'estimation de l'avis de France Domaine n° 2025-13004-31132 en date du 11 août 2025 ;

Considérant que ce prix sera versé, pour partie, sous forme numéraire à hauteur de 3 200 000 euros et, pour l'autre partie, sous forme de dation avec la restitution des deux volumes évalués à 700 000 euros.

Je vous demande de bien vouloir :

1- APPROUVER la cession, sous condition résolutoire de désaffectation effective du bien, au profit de la société dénommée « Groupe François 1er » ou toute personne morale que la société pourrait substituer à elle, de l'ensemble immobilier figurant au cadastre sous la référence : section AI n° 86 moyennant le prix de 3 900 000,00 euros, dont une partie sera versée en numéraire, à hauteur de 3 200 000 euros et l'autre sous forme de dation pour les locaux associatifs et la salle polyvalente dont les volumes sont à créer par l'acquéreur pour une valeur estimée à 700.000 euros.

Les frais d'acte en sus à la charge de l'acquéreur seront payables comptant à la signature de l'acte authentique.

2- INSCRIRE la recette inhérente à cette opération au budget communal,

3- AUTORISER Monsieur le Maire à signer, au nom et pour le compte de la Commune l'acte authentique de vente, ainsi que tout acte à intervenir dans l'exécution de cette délibération aux conditions ci-dessus mentionnées.

CESSION – PARCELLE SISE BOULEVARD ÉMILE COMBES (AI n° 86)

Étude d'impact pluriannuelle Réalisée dans le cadre de la cession de la parcelle cadastrée section AI n° 86 à Arles

La présente étude d'impact est réalisée en application des dispositions de l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques (ci-après « CGPPP »), issues de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017.

1. Présentation du site

La commune d'Arles est propriétaire d'un îlot délimité à l'Est par le boulevard Émile Combes, au Nord par la rue d'Alembert, à l'ouest par la rue des Carmélites et au Sud par la rue Condorcet.

Cet îlot constitué de plusieurs bâtiments élevés, pour parties, de deux étages sur rez-de-chaussée.

Cet ensemble immobilier, anciennement à usage de collège (à savoir, l'ancien collège Frédéric Mistral), est organisé autour d'une vaste cour centrale, du couvent des frères Récollets et d'une maison dite « du directeur ».

Il se décompose comme suit :

- Au rez-de-chaussée : divers locaux et une cour ;
- Au 1^{er} étage : divers bureaux desservis par de larges couloirs ;
- Au 2^{ème} étage : divers bureaux desservis par de larges couloirs.

L'ensemble immobilier figure au cadastre sous les références suivantes : section AI numéro 86. Sa contenance est de 6 431 m².



Extrait – Cadastre.gouv (à gauche) et appel à manifestation d'intérêts (à droite)



Extraits – Avis des domaines

Comme le confirme le service des Domaines dans son avis daté du 11 août 2025, « *l'ensemble est globalement vétuste* ».

2. Contexte du projet

Cet immeuble, qui était affecté à usage de collège jusqu'en 2011, a été mis à disposition des associations ainsi qu'à des établissements et services administratifs.

Actuellement, une partie du site est occupée par le centre communal d'action social de la Ville.

À cet égard, il est prévu que le centre communal d'action social déménage dans les locaux situés au 16 ter rue Gaspard Monge à ARLES (13200), en cours de rénovation. L'emménagement du CCAS dans ces nouveaux locaux est prévu pour le 1^{er} semestre 2026.

Au regard du calendrier prévisionnel des travaux sur le nouveau site destiné à accueillir les services du CCAS à compter du 2 février 2026, et de l'état d'avancement de ceux-ci, le risque de non-réalisation des travaux dans le délai imparti apparaît faible.

En parallèle, la Ville a décidé de céder l'ancien collège Frédéric Mistral.

À cet effet, la Ville a publié un appel à manifestation d'intérêt du 23 juin au 30 novembre 2022, au terme duquel l'offre du groupe François 1^{er} a été retenue.

Par arrêté n° PC 013 004 24 R 0159 du 4 août 2025, le Groupe François 1^{er} a obtenu un permis de construire pour la réhabilitation de ce site. Ce projet de réhabilitation a fait l'objet de certaines adaptations et consiste désormais en la réalisation :

- d'une salle polyvalente rétrocédée à la ville ;
- d'un pôle associatif rétrocédé à la ville ;
- de 99 logements et 61 places de parking ;
- d'un espace commercial ou de services ;
- d'un pôle médical.

Dans l'objectif de ne pas retarder la signature de l'acte authentique de vente prévue en fin d'année 2025 tout en préservant l'activité du CCAS jusqu'à son déménagement, la Ville a décidé de procéder au déclassement anticipé de l'immeuble cadastré section AI numéro 86 conformément aux dispositions de l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

3. Dispositions législatives permettant le déclassement par anticipation

En application des règles de la domanialité publique, notamment l'article L. 3111-1 du CGPPP, une personne publique ne peut céder un bien appartenant à son domaine public.

Pour rappel, l'article L. 2111-1 de ce même code prévoit que « *sous réserve des dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne mentionnée à l'article L.1, est constitué des biens lui*

appartenant, qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public ».

L'article L. 2141-1 du CGPPP dispose qu'« *un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L.1 qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement* ».

L'article L. 2141-2 du même code, modifié par une ordonnance du 19 avril 2017, énonce que :

« Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.

Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales. »

L'on déduit de ces dispositions qu'en cas de cession, il convient de satisfaire à l'obligation d'établir une « *étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa* » ainsi qu'une délibération motivée du conseil municipal pour autoriser ladite cession.

Le projet de cession projeté par la commune entre dans le champ d'application des dispositions instaurant une procédure de déclassement par anticipation. En effet, afin de ne pas retarder la cession et de préserver l'affectation du site jusqu'à son déménagement, le recours au déclassement par anticipation apparaît particulièrement opportun.

En d'autres termes, le déclassement par anticipation permet à la Ville d'Arles de signer les actes nécessaires à la mise en œuvre de la vente, sans être contrainte de fermer – dans l'intérêt des usagers et des habitants de la commune – l'activité du CCAS dès l'adoption de la délibération portant cession de l'ensemble immobilier.

Ainsi, au regard des caractéristique du projet, la procédure de déclassement anticipé apparaît être la plus adaptée.

4. Atouts de l'opération

Outre les avantages précités liés à l'opportunité de recourir au déclassement anticipé au regard du calendrier prévisionnel de l'opération, cette dernière apparaît particulièrement qualitative.

En effet, le programme proposé a pour objectif de participer à l'embellissement de l'ilot, à la préservation des éléments patrimoniaux, à la végétalisation des cours, au maintien d'une activité associative, au développement de l'activité médicale, et plus généralement, à l'intégration de l'opération dans son environnement.

En outre, la Ville souhaite rationaliser son patrimoine immobilier en cédant son bien situé Boulevard Émile Combes.

5. Aléas pesant sur l'opération

Conformément aux dispositions de l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, en cas de vente d'un immeuble en application de ces dispositions :

- (i) l'acte de vente doit stipuler que la vente sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans un certain délai ;
- (ii) l'acte de vente doit comporter des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ;
- (iii) l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente.

En outre, les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision.

En l'espèce, la délibération autorisant le déclassement par anticipation de l'ensemble immobilier cadastré section AI n° 86 fixe un délai de désaffectation de 4 mois à compter de son adoption, soit une désaffectation qui doit intervenir – au plus tard – le 2 février 2026.

Lorsque la désaffectation sera intervenue, elle sera constatée au travers de l'établissement d'un procès-verbal.

En cas de résolution de la vente, le contrat sera anéanti rétroactivement et remettra les parties dans l'état où elles se trouvaient antérieurement.

Il en résulte :

- Pour la commune d'Arles :
 - o la restitution du prix de vente de la parcelle cadastrée section AI n° 86, soit 3 900 000 euros ;

À titre de pénalité :

- o le remboursement des frais nécessaires à la rédaction de l'acte notarié de vente, soit 72 600 euros ;
 - o la prise en charge des frais nécessaires à la rédaction de l'acte notarié de résolution de la vente, évalués à 30 000 euros.
- Pour le groupe François 1^{er} ou toute société qui serait substituée à elle à la vente :
 - o la remise en état et en pleine propriété de l'immeuble objet de la cession.

Au vu de ces éléments, il ressort que la procédure de déclassement par anticipation ne présente pas de risque juridique ou financier particulier pour la Ville d'Arles. Au contraire, elle permettra au CCAS de maintenir son activité jusqu'à son déménagement et à l'opérateur de poursuivre ses démarches jusqu'au démarrage des travaux.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 11 août 2025

Direction régionale des Finances Publiques de PACA et du
département des Bouches-du-Rhône

Pôle Gestion Publique

Division de l'évaluation domaniale et de la gestion des
patrimoines privés

Pôle d'évaluation domaniale de Marseille

16 rue Borde

13357 Marseille Cedex 20

Courriel : drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La directrice régionale des Finances publiques de
PACA et du département des Bouches-du-Rhône

à

VILLE D'ARLES

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Alain BARSELO

Courriel : alain.barselo@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 09 60 84

Réf DS:23837453

Réf OSE :2025-13004-31132

dossier antérieur : 2023-13004-54541 / DS 13341180

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



Vue partie Nord de l'îlot (ci dessus) et partie Sud (ci dessous)



Nature du bien : Ancien collège Mistral

Adresse du bien : Rue Condorcet ,13200 Arles

Valeur : **3 450 000 €** (des précisions sont apportées au paragraphe détermination de la valeur ajoutée)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M MARCELLIN Pierre-Jean, responsable du service foncier-immobilier.

2 - DATES

de consultation :	23/4/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	7 juillet 2025
du dossier complet :	16 juillet 2025

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"/>

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

3.3. Projet et prix envisagé

Actualisation de la valeur vénale du bien suite à évolution du projet initial défini dans l'avis DS 12872512 /OSE 2023-13004-54541 du 9 août 2023 (valeur vénale = 3 000 000 €)

Proposition pour acquisition foncière de la totalité du site : 3 900 000 € ventilé en 3 200 000 € en numéraire et 700 000 € en dation.

Les surfaces restituées à la Ville seront à usage de salle polyvalente et pôle associatif.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Arles est une commune, sous-préfecture du département des Bouches du Rhône en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. La ville d'Arles est la commune de France métropolitaine la plus étendue avec quelque 75 893 ha, et la plus peuplée de la Camargue. La ville est traversée par le Rhône et se trouve entre Nîmes (à 30 km au nord-ouest) et Marseille (à 90 km au sud-est).

Cette ville a plus de 2 500 ans. Des monuments remarquables ont été construits pendant l'Antiquité à l'époque romaine, comme le théâtre antique, les arènes, les alyscamps ou encore le cirque romain. En raison de son important patrimoine, la cité est classée Villes et Pays d'art et d'histoire et ses monuments romains et romans sont inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'humanité depuis 1981. Le tourisme est la première activité de la ville, elle accueille de nombreuses festivités tout le long de l'année : la *Féria d'Arles*, les rencontres internationales de la photographie, la *Fête du riz* etc. Au cœur du secteur sauvegardé d'Arles (renommé site patrimoine remarquable) figurent notamment les monuments inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco, comme le cloître saint-Trophime. Le centre ancien d'Arles -soit un périmètre de 92 hectares -est en effet protégé par le plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé, approuvé par arrêté préfectoral en 2018. Depuis, les secteurs sauvegardés sont devenus des sites patrimoniaux remarquables (SPR).

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
ARLES	AI 86	Rue Condorcet	6 431 m ²	Ancien collègue

4.3. Descriptif

Le site avait été visité par l'évaluateur le 20 juillet 2022.

Il n'a pas été constaté d'évolutions notables sur place lors de la visite du 7 juillet 2025 avec une mise à disposition temporaire de certains espaces pour les Rencontres de la Photographie

La parcelle AI 86 consiste en un îlot complet délimité à l'Est par le boulevard Emile Combes, au Nord par la rue d'Alembert, à l'ouest par la rue des Carmélites et au Sud par la rue Condorcet .

Anciennement à usage de collège (et antérieurement monastère puis couvent) l'ensemble immobilier est organisé autour d'une vaste cour centrale et partiellement occupé par diverses associations.

L'ensemble est globalement vétuste.

La partie Nord du site (cf photo du 7/7/2025 ci-dessous) correspond aux espaces qui seront restitués à la Ville.



Projet développé : surfaces retenues dans le cadre du projet finalisé (vu demande de permis de construire)

- Droits à construire (SDP) : 3 282 m²
- surfaces à réhabiliter : 2 468 m²

TOTAL : 5 750 m²

Le projet du promoteur consiste principalement en la construction d'une résidence multigénérationnelle de 99 logements (avec places de stationnement) et en la réhabilitation d'espaces destinés à des équipements d'intérêt collectif.

extrait de la demande de permis de construire :

4.6 Destination, sous-destination des constructions et tableau des surfaces

Uniquement à remplir si votre projet de construction est situé dans une commune couverte par le règlement national d'urbanisme, une carte communale ou dans une commune non visée à la rubrique 5.5.

Surface de plancher en m²(4) (article R.111-22 du code de l'urbanisme)

Destinations (article R.151-27 du code de l'urbanisme)	Sous-destinations (article R.151-28 du code de l'urbanisme)	Surface existante avant travaux (A)	Surface créée ⁽¹⁾⁽²⁾ (B)	Surface créée par changement de destination ⁽¹⁾⁽³⁾ ou de sous-destination ⁽¹⁾⁽⁷⁾ (C)	Surface supprimée ⁽¹⁾⁽³⁾ (D)	Surface supprimée par changement de destination ⁽¹⁾⁽³⁾ ou de sous-destination ⁽¹⁾⁽⁷⁾ (E)	Surface totale = (A) + (B) + (C) - (D) - (E)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						
Habitation	Logement	0,00	3013,00	1098,00			4111
	Hébergement						
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail						
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			369,00			369
	Cinéma						
	Hôtels						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Autres hébergements touristiques						
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	3652,00	57,00		888,00	1763,00	1058
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Équipements sportifs						
	Lieux de culte						
	Autres équipements recevant du public		212,00				212
	Industrie						
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Entrepôt					
Bureau							
Centre de congrès et d'exposition							
Cuisine dédiée à la vente en ligne			109				
Surfaces totales (en m²)		3652	3282	1467	888	1763	5750

projet précédent pour mémoire:
2 624 m² à réhabiliter et 2 513 m² de droits à construire

4.4. Surfaces du bâti

- droits à construire (SDP) : 3282 m²
- surfaces à réhabiliter (5 750 m² – 3 282 m²) : 2 468 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'Arles

5.2. Conditions d'occupation

bien estimé libre

6 - URBANISME

Zone PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur)

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Il sera constaté une évolution du marché sur le type de biens dont il est question (bâtiments anciens devant faire l'objet de travaux importants) le consultant ayant procédé à des ventes ayant fait l'objet de publication auprès du service de la Publicité Foncière depuis la délivrance de l'avis précédent daté du 9 août 2023.

A) Étude de marché n° 1 actualisée pour la surface à réhabiliter la comparaison sera établie avec des bâtiments anciens devant faire l'objet de travaux importants

n°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	observations
1	1324P03 2020p01333	4//BM 22	ARLES	54 RUE MARECHAL GALLIENI	20/02/2020	886	579 000	653,5	Rive droite du Rhône / Vendeur Centre Hospitalier d'Arles , acquéreur ACCM (suite à DIA) // parcelle de 1624m ² en secteur 1AUEm // rdc à usage de centre médico-psychologique ; 1 ^{er} étage désaffecté = ancienne unité d'hospitalisation psychiatrique
2	1324P03 2020P01192	4//AC/320//	ARLES	49 QUA I DE LA ROQUETTE	30/01/2020	400	650 000	1625,00	propriété « Le Grenier à Sel » A REHABILITER / Bien à usage exclusif d'atelier d'artistes et de lieu culturel (charge perpétuelle d'affectation) // cession impliquant 2 SCI
3	1324P03 2020P01722	4//AE 417 et 418	ARLES	5 RUE DU CLOITRE	24/02/2020	1163	1 400 000	1204	Vendeur : ville d'Arles / Bâtiment dit Annexe du Cloître à usage , à travers le temps de couvent , école, bureaux administratifs avec cour intérieure arborée //Prjct de l'acquéreur : usage commercial (hôtel)
4	1324p01 2023p07670	AH 647 + AH 653	ARLES	10 ROND POINT DES ARENES	02/03/2023	616	550 000	893	Vente VILLE/association Rencontres Internationales de la photographie /Hôtel particulier nécessitant d'importants travaux de rénovation et de conservation malgré un entretien régulier
5	1324p01 2024p19860	AI 170	ARLES	2 RUE LEON BLUM	22/07/2024	2262	1 800 000	796	Vente VILLE / BPI FRANCE et SOGEFIMUR //ancienne école communale construite dans les années 50 nécessitant d'importants travaux d'entretien et de rénovation // 1798 m ² de surface utile du rez-de-chaussée au R+2 et 464 m ² en sous-sol (accessible à partir de la rue Marius Jouveau /anciennes douches municipales)TOTAL:2262m ²

Prix au m ² (€) *			
Moyen	Médian	Minimum	Maximum
1 034,00	893,00	653,50	1 625,00

B) Étude de marché n° 2 Charge foncière sur Arles (Prix total / surface de plancher autorisée)

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales ARLES	Adresse	Date mutation	Surface	Prix total	CHARGE FONCIERE
1324P03 2022P04007	4/BE 393 et 394	4 RUE GASPARD MONGE	06/05/2022	SDP 6525	2 700 000	413,80 €
1324P01 2022P14154	4/AR 475,476	31 CHEMIN DE LA FORTUNE	29/06/2022	SDP 3719,7	1 030 000	276,90 €
1314p03 2023P08223 et 2023P09490	4/AN 3,73,74	14-16 ANCIEN CHEMIN BDR TREBON	03/03/2023	SDP : 7003 m ²	1 980 000	282,74 €
1324P01 2023P00239	4/AN 413 à 424 + 426 à 428,430,432,434 ,436	AV DE LA LIBERATION	15/12/2022	SDP : 7864,5m ²	1 266 123	161,00 €
1324P01 2025p01800	4/AS 738	21 CHEMIN DE JONQUET	23/12/2024	SDP :5222m ²	1 400 000	268,10 €

moyenne	médiane	minima	maxima
280,50	282,74	161,00	413,80

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

néant

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

- Estimation de la surface à réhabiliter : 2 468 m²

L'ancienne école « Léon Blum » présente des caractéristiques similaires à celles du bien à estimer et a été vendue en juillet 2024 au prix unitaire de 796 € /m² (cf. terme n° 5 de l'étude A / photo ci-dessous).

vue côté Rue Léon Blum



vue côté parking



Cette valeur de 796 € / m² sera retenue pour actualiser l'estimation domaniale

valeur vénale des espaces à réhabiliter = 2468 m² X 796 € le m² = 1 964 528 €

- Estimation des droits à construire (3 282 m²)

Vu la rareté de ce type de possibilité en centre ville (et secteur PSMV), il n'a pas été identifié de terme strictement comparable en ce qui concerne l'étude de la charge foncière.

Néanmoins, compte tenu des études réalisées et des tendances en cours (avec des projets sur Arles pour lesquels il est constaté une charge foncière supérieure à 500 €/m² de surface de plancher pour du logement en « libre ») il sera retenu pour estimer la charge foncière de ce projet bénéficiant d'une localisation « rare » une valeur de 450 €/m² de SDP, supérieure de 10 % au maxima de l'étude réalisée.

Valeur vénale des droits à construire = 3 282 m² de SDP X 450 €/m² de SDP = 1 476 900 €.

Valeur vénale totale du bien

1 964 528 € + 1 476 900 € = 3 441 428 € arrondi à 3 450 000 €.

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 3 450 000 €

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Pas de 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.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

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

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 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.

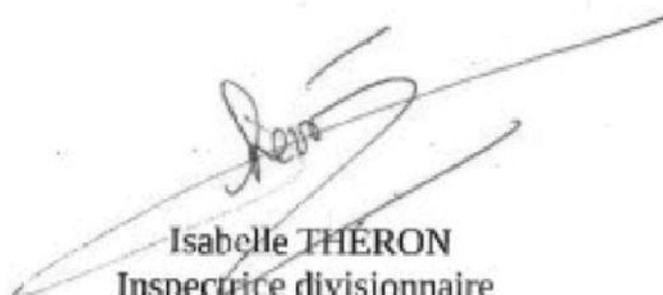
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 la directrice régionale des Finances publiques et
par délégation,



Isabelle THÉRON
Inspectrice divisionnaire
des Finances Publiques

OSE 2025-13004-31132

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.