

VIE DE LA CITÉ

N°2 : ENGAGEMENT DE DÉSFFECTATION DE L'ANCIEN COLLÈGE FREDERIC MISTRAL

Rapporteur(s) : Jean-Michel JALABERT,
Service : Foncier et immobilier

La ville d'Arles est propriétaire de l'immeuble de l'ancien collège Frédéric Mistral, sis Boulevard Emile Combes à Arles (13200), figurant au cadastre sous les références suivantes : section AI numéro 86 d'une superficie de 6 431 m².

Cet immeuble dispose d'une cour et se décompose en plusieurs bâtiments élevés pour parties de deux étages sur rez-de-chaussée, dont l'ancien couvent des frères Récollets, et une maison dite « du directeur ».

Au rez-de-chaussée divers locaux ;

Au 1er étage : divers bureaux desservis par de larges couloirs.

Au 2ème étage : divers bureaux desservis par de larges couloirs.

Cet immeuble était affecté à usage de collège jusqu'en 2011 et a de ce fait été incorporé au domaine public de la Ville.

La Ville a mis à disposition des locaux compris dans cet immeuble, à des services administratifs et des associations au moyen de conventions de mises à disposition résiliables à tout moment.

Dans le cadre de la rationalisation de son patrimoine immobilier, la Ville envisage de céder cet ensemble immobilier en imposant un programme précis, à savoir : la réhabilitation de l'ancienne chapelle, l'aménagement d'un pôle médical, d'un pôle associatif, et la construction de logements intergénérationnels.

A cet effet, un appel à manifestation d'intérêts a été publié.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L2121-29 et L2121-30,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP) et notamment l'article L3112-4,

Considérant que la Ville envisage de céder ce bien au lauréat de l'appel à manifestation d'intérêts,

Considérant que toute cession d'un bien du domaine public doit en principe être précédée de sa désaffectation effective et de son déclassement.

Considérant que si le bien communal sis boulevard Émile Combes à Arles n'est plus affecté à un collège, le maintien de l'accueil de jour du CCAS, jusqu'à une relocalisation ultérieure, empêche de constater immédiatement la désaffectation effective de l'immeuble en vue de son déclassement du domaine public,

Considérant que l'article L3112-4 du CGPPP consacre néanmoins la possibilité pour un bien du domaine public de faire l'objet d'une promesse de cession, dès lors que la désaffectation du bien concerné est décidée par l'autorité administrative compétente et que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse,

Considérant qu'il est nécessaire de maintenir l'accueil de jour du CCAS dans l'immeuble,

jusqu'à relocalisation ultérieure,

Considérant que pour permettre au projet d'avancer, il convient de décider de la désaffectation de principe de l'immeuble, en vue de son déclassement ultérieur, ce qui permettra de régulariser une promesse de cession sans attendre,

Je vous demande de bien vouloir :

1- DÉCIDER la désaffectation de principe de l'immeuble de l'ancien collègue Frédéric Mistral, sis boulevard Émile Combes à Arles (13200), figurant au cadastre sous la référence : section AI numéro 86 d'une superficie de 6 431 m².

2- DIRE que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prendra effet que le 30 juin 2025 au plus tard,

3- AUTORISER Monsieur le Maire à signer tout document relatif à l'exécution de cette délibération.

VIE DE LA CITÉ

N°3 :CESSION DE L'ANCIEN COLLÈGE FREDERIC MISTRAL

Rapporteur(s) : Jean-Michel JALABERT,

Service : Foncier et immobilier

La ville d'Arles est propriétaire d'un îlot (ancien collège Frédéric Mistral), sis Boulevard Emile Combes à Arles (13200), se décomposant en plusieurs bâtiments élevés pour parties de deux étages sur rez-de-chaussée, dont l'ancien couvent des frères Récollets, et une maison dite « du directeur ».

Au rez-de-chaussée divers locaux et une cour ;

Au 1er étage : divers bureaux desservis par de larges couloirs.

Au 2ème étage : divers bureaux desservis par de larges couloirs.

L'ensemble immobilier figure au cadastre sous les références suivantes : section AI numéro 86 d'une superficie de 6 431 m².

Il est classé en zone USS du PSMV.

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

Dans le cadre de la rationalisation de son patrimoine immobilier, la Ville a décidé de céder cet ensemble immobilier en imposant un programme précis, à savoir :

- la valorisation de l'ancienne chapelle, qui sera destinée à accueillir une salle polyvalente (salle de conférence, d'exposition, etc...) avec une capacité d'accueil du public ;
- l'aménagement d'un pôle médical, avec une offre diversifiée en relation avec les besoins du centre urbain ;
- l'aménagement d'un pôle associatif, pour y accueillir les associations, y compris celles ayant vocation à enseigner la danse, dans des conditions optimales ;
- la construction de logements intergénérationnels à l'intérieur de l'îlot et dans certaines parties de l'emprise des bâtiments existants.

A cet effet, un appel à manifestation d'intérêts a été publié sur le site de la Ville du 23 juin au 30 novembre 2022.

Cet appel à manifestation d'intérêt, qui rentrait dans le cadre de la consultation « Réinventons nos cœurs de ville », puisque étant inclus dans le périmètre « Action cœur de ville » avait pour objectif de retenir un opérateur sur la base de la qualité du projet présenté (embellissement de l'îlot, restauration des éléments patrimoniaux au sein d'un cadre urbain et paysager), du planning prévisionnel et de l'offre de prix.

Dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt, les candidats étaient appelés à présenter des projets.

Huit opérateurs ont déposé des offres pour la cession de l'espace Mistral.

Suite à l'analyse des candidatures, la Ville a retenu les trois offres qui correspondaient le mieux aux objectifs préfixés, et a posé une série de questions complémentaires et demandé le dépôt d'une offre améliorée au 9 mai 2023.

Une audition s'est ensuite déroulée le 24 mai 2023 pour les trois opérateurs, à savoir :

- Vinci Immobilier, dont la proposition consistait en la réalisation d'une salle polyvalente d'environ 300 m², d'un pôle associatif de 520 m², d'un pôle médical de 520 m², de halles alimentaires de 730 m², d'un concept store de 410 m², d'ateliers créatifs de 200 m², d'une

crèche de 160 m² (15 berceaux), de 96 logements dont 82 logements sénior gérés par Ovelia et 11 logements locatifs réhabilités et 3 logements en colocation. Les 58 places stationnement devaient être aménagées sur le terrain de la rue Mireille.

- Cogedim/ Histoire et Patrimoine dont la proposition consistait en la réalisation d'une salle polyvalente de 331 m², d'un pôle associatif de 500 m², d'un pôle médical de 160 m², d'une crèche de 106 m² (soit 12 berceaux), de 93 logements, soit 40 logements réhabilités, 30 logements neufs, 5 maisons de ville, d'un co-living senior de 18 logements et 8 places de stationnement.

- François premier dont la proposition consistait en la réalisation d'une salle polyvalente de 513 m², d'un pôle associatif de 535 m² réparti en 6 salles et un hall d'exposition, d'un pôle médical de 436 m², de 69 logements, de 27 places de stationnement et des locaux vélos, et d'un commerce (restaurant/brasserie) de 210 m² avec terrasse.

Suite aux échanges avec les candidats, il est donc proposé au conseil municipal de retenir la proposition de François 1er qui après analyse, offre la meilleure adéquation avec les conditions fixées par la Ville pour un programme concourant à l'embellissement de l'ilot, la préservation des éléments patrimoniaux, la végétalisation des cours, l'intégration de l'opération dans son environnement.

Il est donc proposé la cession de l'ensemble immobilier constituant l'ancien collège Frédéric Mistral à un prix total de 3.900.000 €, payable comptant pour partie, et sous forme de dation pour partie.

Une fois les travaux réalisés, la Ville d'Arles récupérera la future salle polyvalente créé dans l'ancien couvent des Recollets et le pôle associatif d'une surface d'environ 535 m². Le prix de cession sera donc versé à la Ville d'Arles pour partie en numéraire, et pour l'autre en dation.

Cette cession au prix de 3.900.000 € sera précédée d'un avant contrat conclu avec la société François premier ou toute autre personne physique ou morale qu'elle substituerait, sous les conditions suspensives suivantes :

- Obtention de la (ou des) autorisation(s) d'urbanisme nécessaire au projet, purgées des délais de recours et de retrait administratif.
- Conditions usuelles relatives à l'état du sol et du sous-sol, notamment en matière de pollution.

Le maintien de l'accueil du jour du CCAS au sein de l'immeuble à céder, jusqu'à relocalisation ultérieure, empêche de constater immédiatement la désaffectation effective de celui-ci. La cession sera donc également subordonnée à la désaffectation effective et au déclassement ultérieur de l'ensemble immobilier, désaffectation effective à intervenir au plus tard le 30 juin 2025.

A peine de nullité, la promesse comportera des clauses précisant que l'engagement de la Ville reste subordonné à l'absence, postérieurement à la formation de la promesse, d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public.

Cette possibilité de conclure une promesse de cession sous condition de déclassement est prévue à l'article L3112-4 du code général de la propriété des personnes publiques,

Il est précisé que pour la réalisation du projet retenu, l'acquisition du Foncier sera a priori portée par un tiers acquéreur, le Groupe François 1er pouvant substituer le tiers de son choix pour l'acquisition de l'immeuble.

L'ensemble de ces conditions seront encadrées dans des délais fixés dans l'avant-contrat à régulariser entre les parties.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L2121-29, L2241-1 et suivants,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment l'article 3112-4,

Vu l'avis de France Domaine n°2023-13004-54541/DS 13341180 en date du 9 août 2023,

Vu la délibération N°XXX, en date 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 prendra effet que le 30 juin 2025 au plus tard,

Considérant l'intérêt de rationaliser le patrimoine immobilier de la ville en cédant l'ancien collège Frédéric Mistral sis boulevard Emile Combes à Arles (13200)

Je vous demande de bien vouloir :

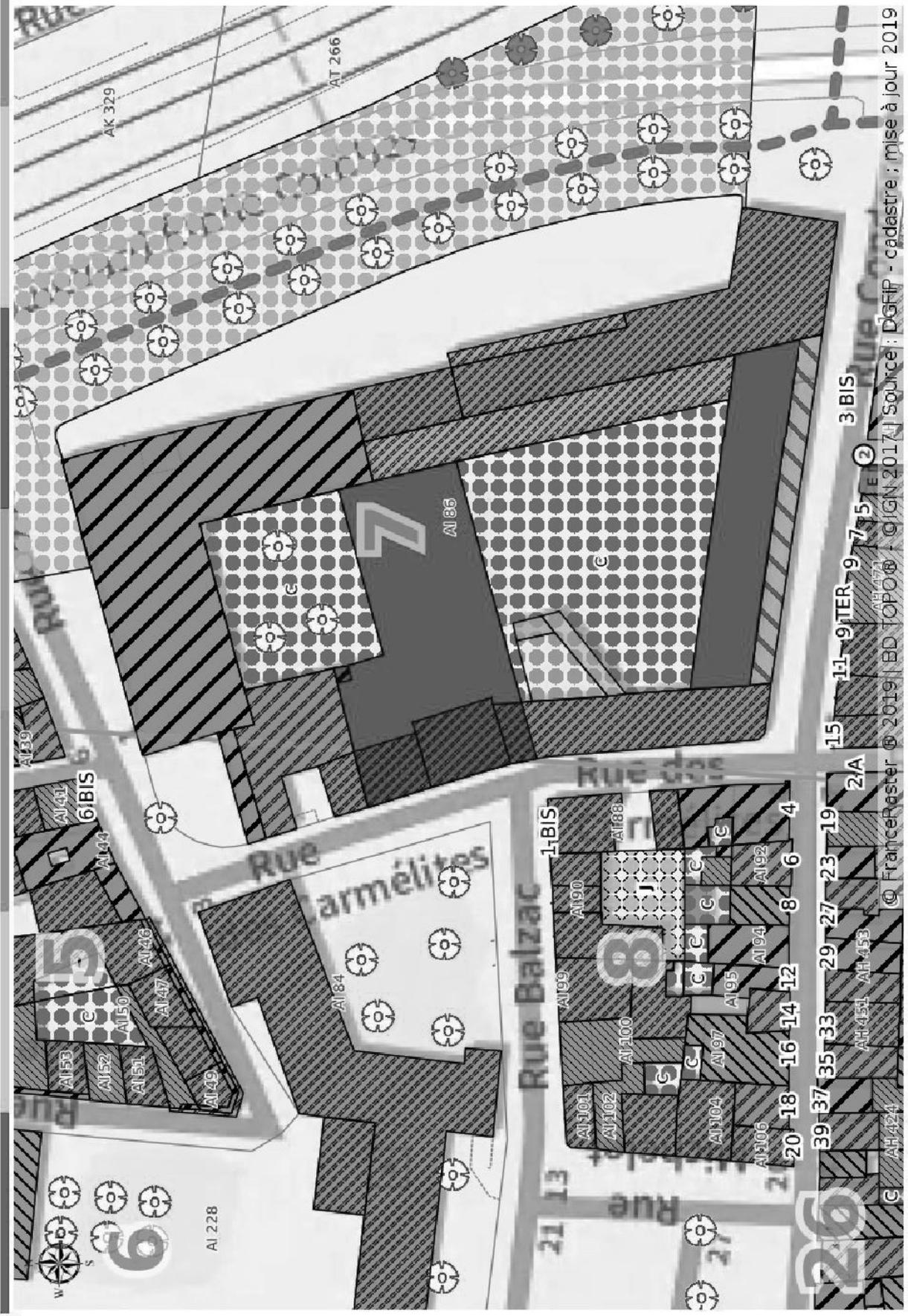
1-DÉCIDER de céder, sous certaines conditions suspensives, à la société dénommée « Groupe François premier » ou toute personne morale que la société pourrait substituer à elle, la parcelle cadastrée section AI N°170 moyennant le prix de 3.900.000,00 euros, dont une partie sera versée en numéraire, à 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.

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, la promesse synallagmatique 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.

Ancien collège Mistral PSMV



Numéros îlots	Salle multisports
Habillage linéaire	Adresses actives
Habillage divers	Bâtiments
Règles architecturales	Bâti dur
○ 2 : Couronnement	Bâti léger
Règles architect	Linéaire divers
Écrêtements	Parcelles
Démolitions ou r	Voies ferrées
Immeubles à conserver	Hydrographie
E1 IAC - a	
E1 IAC - b	
E1 IAC NON VIST	
Immeubles à conserver	
E2 IAC - a	
E2 IAC - b	
Immeubles pouvant être	
E3 INP - a	
E3 INP - b	
E3 INP NON VIST	
Emprises de con	
Superpositions :	
Vues et perspect	
Passages à crée	
Compositions vé	
Compositions vé	
Espaces libres à	
Espaces libres à	
Espaces libres a	
Espaces libres à	

Date :



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 9 août 2023

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

Pôle Gestion Publique

Pôle d'évaluation domaniale de Marseille

52 rue Liandier
13008 Marseille

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

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

à

POUR NOUS JOINDRE

VILLE D ARLES

Affaire suivie par : Alain BARSELO

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

Téléphone : 04 91 09 60 84

Réf DS:12872512

Réf OSE : 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 : **3 000 000 euros HT**

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme MARITON Marie-Anne , chargée de projets fonciers

2 - DATES

de consultation :	11/7/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	11/07/2023

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

Détermination de la valeur vénale du bien concerné par un projet ayant donné lieu à « Appel à Manifestation d'Intérêt »

présentation du projet par le consultant

Cet ancien Collège situé en centre ville d'Arles est actuellement occupé par diverses associations. La ville d'Arles a lancé un AMI (appel à manifestation d'intérêt) en vue de la cession (totale ou partielle) d'un ancien collège (Mistral) afin d'y aménager un pôle « multigénérationnel » ayant pour objectifs : - la réhabilitation d'un patrimoine ancien (différentes époques) - la conservation de ce patrimoine identifié comme majeur et structurant. La valorisation de cet ensemble immobilier en cœur de ville, par une opération d'aménagement permettra une réappropriation du site par les Arlésiens. Le projet proposé par François 1er a été retenu par la Ville

Proposition pour acquisition foncière de la totalité du site : 3 900 000 €

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. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
ARLES	AI 86	Rue Condorcet	6431 m ²	Ancien collège

4.3. Descriptif

A titre liminaire

Le site a été visité par l'évaluateur le 20 juillet 2022 suite à une première demande faite le 14/6/2022 sous référence DS 8716062. Compte tenu des éléments fournis, la demande avait été finalement rejetée par l'évaluateur compte tenu de son caractère prématuré, le projet présenté n'étant pas clairement abouti .

Le descriptif fourni par le consultant (cf ci après) était, compte tenu des informations en sa possession à ce stade, approximatif avec un projet non strictement défini et par nature évolutif (appel à manifestation d'intérêt envisagé)

1 AI0086 surface : 6431 m² Surface bâtiment 2900m² environ . Ancien collège qui abrite désormais des associations, il sera cédé occupé par quelques associations. Il est composé de plusieurs ailes . Son état général est vétuste Une partie de la cour est concernée par du droit à bâtir, partie représentée en rouge sur le plan PSMV. Une partie en R+3 et une en R+2. (+ 1800 m² environ de droit à bâtir) Cet ensemble immobilier fera l'objet d'un appel à manifestation d'intérêt

Descriptif

constatations de l'évaluateur

La parcelle AI 86 consiste en un îlot complet 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.

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

Les éléments surfaciques figurant dans l'offre du Groupe François 1^{er} (page 56) seront repris .

L 'affectation des droits à construire apparaît clairement

Le document fourni par le Groupe François 1^{er} permet de bien appréhender la situation actuelle (constatée par l'évaluateur) et les travaux envisagés.

EQUIPEMENTS	
SALLE POLYVALENTE	
RDC réhabilitation	344
R+1 réhabilitation	168
TOTAL	512 m²
POLE ASSOCIATIF	
RDC réhabilitation	193
R+1 réhabilitation	243
RDC neuf	99
TOTAL	535 m²
POLE MEDICALE	
RDC réhabilitation	164
R+1 réhabilitation	272
TOTAL	436 m²
TOTAL	1483 m²

COURS EQUIPEMENTS	
RDC	930 m ²
COURS ASSOCIATIONS	
RDC	65 m ²

CAFE	
RDC	123 m ²
terrasse	84 m ²

RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE	
69 logements	
COMMUNS	
RDC neuf	230
R+1 neuf	63
R+2 neuf	63
TOTAL	356 m²
32 LOGEMENTS JUNIORS (avec Mezzanine)	
RDC neuf	0
R+1 neuf	858
R+2 neuf	756
TOTAL	1614 m²
37 LOGEMENTS SENIORS	
RDC réhabilitation	222
R+1 réhabilitation	500
R+2 réhabilitation	518
R+1 surélévation	222
R+2 surélévation	222
TOTAL	1684 m²
TOTAL	3654 m²

COURS RESIDENCE	
RDC	1500 m ²
COURSIVES	
R+1/R+2	1310 m ²
PARKING 27places	
RDC	860 m ²
LOCAL VELO	
RDC	48 m ²
TOTAL	3718 m²

4.4. Surfaces du bâti

Pour les besoins de l'estimation domaniale, la somme des surfaces suivies de la mention « réhabilitation » sera considérée comme correspondant à la surface utile globale existante sur le site.

La somme des surfaces suivies de la mention « neuf »(ou surélévation) sera considérée comme correspondant aux droits à construire :

- Surface globale existante = 2 624 m²

- Droits à construire (SDP) = 2 513 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(S) D'ÉVALUATION MISE(S) 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

A) Pour la surface globale existante, la comparaison sera établie avec des bâtiments anciens devant faire l'objet de travaux importants

- Etude A1 : cessions publiées

- Etude A2 : estimations récentes demandées par le consultant

B) Pour les droits à construire, une étude sur la charge foncière sera présentée (prix /m² sdp)

A1) Bâtiments anciens devant faire l'objet de travaux importants (cessions publiées)

n°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
1	1324P03 2020p01333	4//BM 22	ARLES	54 RUE MARECHAL GALLIENI	20/02/2020	886	579 000	653,5
2	1324P03 2020P01192	4//AC/320//	ARLES	49 QUAI DE LA ROQUETTE	30/01/2020	400	650 000	1625,00
3	1324P03 2020P01722	4//AE 417 et 418	ARLES	5 RUE DU CLOITRE	24/02/2020	1163	1 400 000	1204

moyenne : 1161 € / m² ; minima : 653,5 €/m²

terme n° 1

Rive droite du Rhône : ancienne unité d'hospitalisation psychiatrique. Rez-de-chaussée à usage de centre médico psychologique à rénover ; 1^{er} étage entièrement désaffecté depuis de nombreuses années

terme n° 2

A réhabiliter entièrement, propriété « le Grenier à sel » (charge perpétuelle d'affectation à usage de lieu culturel)

terme n° 3

Bâtiment dit « ancienne annexe du cloître » cédé par la Ville pour projet hôtelier

A2) Estimations demandées par le consultant concernant des bâtiments anciens pour lesquels la cession est envisagée et nécessitant d'importants travaux

ci dessous avis délivrés à la Ville				date avis	surface	valeur vénale	valeur vénale/m ²	observations
DS 6324468 OSE 2021- 13004-76805	AH 647	ARLES	10 ROND POINT DES ARENES	AVIS 7/12/2021	616	Valeur vénale 490 000	794	Demande estimation Ville pour cession à l'occupant(association Rencontres Internationales de la photographie) /Hôtel particulier nécessitant d'importants travaux de rénovation et de conservation malgré un entretien régulier
DS 12872512 OSE 2023- 13004-45754	AI 170	ARLES	2 RUE LEON BLUM	AVIS août 2023	1798	Valeur vénale 1 300 000 (arrondie)	715	Demande d'estimation de la Ville/ ancienne école communale construite dans les années 50 nécessitant d'importants travaux d'entretien et de rénovation
DS 11513810 OSE 2023- 13004-13216	AH 197	ARLES	RUE AUGUSTIN TARDIEU ET RUE PORTAGNEL	AVIS 28/3/2023	1287	842 000	654	Demande d'estimation de la Ville / ancienne école communale PORTAGNEL en mauvais état à rénover entièrement

B) Charge foncière sur Arles

Les 3 derniers actes publiés avec des éléments permettant de déterminer la charge foncière (Prix total / surface de plancher autorisée) :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres ARLES	Adresse	Date mutation	Surface à bâtir autorisée	Prix total	CHARGE FONCIERE	observations
1324P03 2021P05585	4//AR/1124 à 1127	31 CHE DES TEMPLIERS	06/07/2021	SHAB:900m ²	280 000	311,10 €	TAB non viabilisé de 1656m ² avec petit cabanon / à l'origine , condition suspensive liée à PC pour petit immeuble de 12 logements en R+3(garage en rdc) ,900m ² de SHAB maxima ZONE UVa
1324P03 2022P04007	4/BE 393 et 394	4 RUE GASPARD MONGE	06/05/2022	SDP 6525	2 700 000	413,80 €	Terrain de 5991 m ² en zone Uvc supportant actuellement un bâtiment à usage industriel (activité de ferronnerie, chaudronnerie, usinage mécanique)//Acquisition par PRIMOSUD pour réalisation d'une opération immobilière à usage d'habitat collectif avec 116 logements
1324P03 2021P09241	4/AN 454,455	72 CHEMIN DES MOINES	30/11/2021	SDP:2700m ²	513 783	190,30 €	Terrain de 2909m ² en zone Uvc pour construction de 54 logements en accession (LIBRE)/PC 01300420R0215

moyenne : 305 €/m² SDP et maxima = 413,8 €/m²SDP

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune source externe à la DGFIP n'a été consultée

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

Estimation de la surface globale existante (2624 m²)

Comme pour l'estimation domaniale relative à l'école Léon Blum (TC n°2 Etude A2), il sera retenu une valeur vénale de 715 €/m² pour les surfaces anciennes conservées et à réhabiliter, valeur s'inscrivant à la fois dans le cadre de l'étude A1 (actes publiés) et dans le cadre de l'étude A2 (cohérence avec les différents avis rendus au consultant)

valeur vénale = 2624 € X 715 m²= 1 876 160 €

Estimation des droits à construire (2513 m²)

Vu la rareté de ce type de possibilité en centre ville (et en secteur PSMV), il n'a pas été détecté 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 sdp pour du logement en « libre ») l'évaluateur retiendra pour estimer la charge foncière de ce projet bénéficiant d'une localisation « rare » une valeur de 450 €/m² sdp, supérieure de 10 % au maxima de l'étude réalisée .

Valeur vénale = 2513 m² X 450 € = 1 130 850 €

Valeur vénale globale du bien

1 876 160 € + 1 130 850 € = 3 007 010 € arrondi à 3 000 000 €

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 3 000 000 €

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

En l'espèce, aucune marge d'appréciation n'est appliquée.

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 **18 mois**.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

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

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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,

Division des Missions Domaniales
Isabelle THÉRON
Inspectrice Divisionnaire
des Finances Publiques

Ose 2023-13004-54541

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.

