

Extrait du registre des décisions de la Présidente

Décision n°2023-65

Objet : Acquisition du bâtiment de l'ancien EHPAD de Bedoin

Le premier vice-président de la communauté d'agglomération Ventoux-Comtat Venaissin,

Vu l'article L.1311-13 du code des collectivités territoriales,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment l'article L.1212-1,

Vu l'arrêté de délégation de fonction au 1^{er} vice-président n°2020/1393 en date du 31 juillet 2020 ;

Vu les compétences de la CoVe en matière de développement économique,

Considérant les parcelles cadastrées section G n°2167, 2168, 2170, 2171, 2180, 2181 d'une contenance totale de soixante ares et cinquante-deux centiares, sises sur la commune de Bedoin et appartenant à la Maison de retraite Albert Artilland,

Considérant que ces parcelles actuellement à la vente, se constituent d'un tènement immobilier comprenant un bâtiment à usage d'établissement hospitalier désormais vacant et de parcelles non bâties à usage de stationnements,

Considérant le projet de la CoVe de pouvoir proposer du foncier à vocation économique sur la commune de Bedoin sur des emprises disponibles dans le tissu existant,

Considérant l'évaluation de France Domaines en date du 17 mai 2023,

Vu le projet d'acte authentique en la forme administrative pour lequel la Présidente est en charge de sa rédaction,

Décide

Article 1 : De signer l'acte authentique en la forme administrative portant sur l'acquisition des parcelles cadastrées section G n°2167, 2168, 2170, 2171, 2180, 2181 d'une contenance totale de soixante ares et cinquante-deux centiares, constituées d'un tènement immobilier comprenant un bâtiment à usage d'établissement hospitalier désormais vacant et de parcelles non bâties, situées sur la commune de Bedoin et appartenant à la Maison de retraite Albert Artilland,

Article 2 : De réaliser cette acquisition pour le prix de sept cent quatre-vingt-dix-sept mille cinq cent trente-cinq euros (797 535€), conformément à l'évaluation de France Domaines,

Article 3 : Le directeur général des services de la communauté d'agglomération Ventoux Comtat Venaissin est chargé de l'exécution administrative de la présente décision.

Transmis en Préfecture le : **31 AOUT 2023**
Publication par affichage le : **31 AOUT 2023**
Exécutoire le : **31 AOUT 2023**

Fait à Carpentras
Le 1^{er} vice-président,

Jérôme Bouletin

Envoyé en préfecture le 31/08/2023
Reçu en préfecture le 31/08/2023
Publié le 31/08/2023
ID : 084-248400053-20230810-D2023_65-AU



En application des articles R.421-1 et suivants du Code de la Justice Administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Nîmes (16 avenue Feuchères -CS 88010 - 30 941 Nîmes CEDEX 09 - Tél.: 04 66 27 37 00 - Fax: 04 66 36 27 86 - greffe.ta-nîmes@juradm.fr) dans un délai de deux mois à compter de la date de sa mise en ligne et de sa réception par le représentant de l'Etat. Le tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique "Télérécours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE VAUCLUSE**

CONSEIL AUX DÉCIDEURS PUBLICS ET AFFAIRES DOMANIALES

PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE

CITÉ ADMINISTRATIVE

AVENUE DU 7^{ÈME} GÉNIE

BP 31091

84097 AVIGNON CEDEX 9

Téléphone : 04 90 80 41 45

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

Affaire suivie par : Christel MORAND

christele.morand@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04.90.80.41.36

Portable : 06.14.03.63.42

Réf. DS : 12 56 79 78

Réf. OSE : 2 023-84017-36 917

Envoyé en préfecture le 31/08/2023

Reçu en préfecture le 31/08/2023

Publié le 31/08/2023

S²LO
7302-SD

ID : 084-248400053-20230810-D2023_65-AU



FINANCES PUBLIQUES

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

À

M. LE DIRECTEUR
EHPAD ALBERT ARTILLAND

AVIGNON, le 17/05/2023



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 : ANCIENNE MAISON DE RETRAITE

Adresse du bien : 54 CHEMIN DE L'ANCIENNE MAISON DE RETRAITE À BEDOIN (84410)

Valeur : **886.150€** assortie d'une marge d'appréciation de **10%** (voir \$9 page 4)
des précisions sont apportées au paragraphe "détermination de la valeur"

1 - SERVICE CONSULTANT

EHPAD ALBERT ARTILLAND

AFFAIRE SUIVIE PAR : ERIC MATTEO, DIRECTEUR ADJOINT

2 - DATE

Date de consultation	16/05/2023
Date de visite	11/05/2023
Date de constitution du dossier "en état"	11/05/2023
Date d'échéance	11/06/2023

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

3.1. Nature de l'opération

Cession

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Cession après transfert dans un nouvel établissement

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

BEDOIN est une commune rurale de 3.096 habitants, située au Nord du département de VAUCLUSE, entre le Mont Ventoux et Carpentras de 9.103ha. Elle fait partie de l'aire d'attraction de Carpentras, son attractivité est également liée à la proximité du Mont Ventoux (cyclisme).

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

Le bien est situé à l'extérieur du village

4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
BEDOIN	G 2171	54 CHEMIN DE L'ANCIENNE MAISON DE RETRAITE	3.252m ²	Bâti
BEDOIN	G 2181	54 CHEMIN DE L'ANCIENNE MAISON DE RETRAITE	322m ²	Bâti
BEDOIN	G 2167	54 CHEMIN DE L'ANCIENNE MAISON DE RETRAITE	1.819m ²	Bâti
BEDOIN	G 2180	54 CHEMIN DE L'ANCIENNE MAISON DE RETRAITE	326m ²	Non bâti
BEDOIN	G 2170	54 CHEMIN DE L'ANCIENNE MAISON DE RETRAITE	88m ²	Non bâti
TOTAL :			5.807m ²	

4.4. Descriptif

L'ancienne maison de retraite, sise Le Village à BEDOIN, est cadastrée G 2171, 2181, 2167, 2180 et 2170. Elle est inoccupée depuis 2021. La maison de retraite comprend un bâtiment en R+2 comprenant

Au rez-de-chaussée : les services communs à savoir lingerie, buanderie, stockage du linge sale, locaux médicaux, bureau, cuisine et zones de stockage, grande salle à manger climatisée, grand salon climatisé, zone administrative (1 bureau pour 2 secrétaires, 1 bureau de direction, local du serveur informatique et salle de réunion). Pour l'ensemble, les fenêtres sont en bois simple vitrage. Néanmoins, la qualité de vie y est agréable grâce aux ventilò-convecteurs réversibles et au fait que les fenêtres sont asservies au chauffage (le chauffage se coupe à l'ouverture des fenêtres).

Aux étages et partie du rez-de-chaussée : 35 chambres disposées de part et d'autre d'un couloir aux fenêtres PVC double vitrage avec un point d'eau (WC et lavabo) avec radiateurs électriques (même système de coupure du chauffage qu'au rez-de-chaussée "administratif"). A chaque niveau, se trouvent aux extrémités, des blocs sanitaires (homme / femme), tisanerie et local de l'infirmière de garde, un local de toilette individuelle (sous contrôle du personnel soignant) avec douche.

Le bâtiment comprend en outre :

Une cuve à gaz extérieure grillagée et protégée des regards par une haie régulièrement taillée, à l'arrière du bâtiment,

Un double accès (visiteurs et livraisons : les 1ers par l'avant du bâtiment, les 2nds par l'arrière),

Un compteur d'eau et une partie des canalisations extérieures refaite

Une longue terrasse et un patio recouvert d'un large store horizontal

Un bel espace vert qui permet en outre de faire le tour à pied du bâtiment et de la propriété, qui permettrait éventuellement la construction d'une piscine devant la terrasse en bénéficiant de suffisamment de recul pour permettre de conserver une intimité certaine.

3 garages situés à l'extérieur du bâtiment d'une surface totale de **76,56m²**.

Les services techniques de la Maison de Retraite ont établi les surfaces suivantes :

Chambres (habitation) 1.575,60m²

Parties communes hors cour intérieure 751,12m²

Locaux professionnels 68,13m²

Le bâtiment présente donc une surface totale de **2.394,85m²**.

De la visite de 2023, il ressort que :

- plomberie et électricité (avec tableaux électriques comprenant encore des plombs) sont à reprendre dans leur intégralité,

- les plafonds présentent de nombreuses tâches dues aux infiltrations depuis la toiture : l'eau stagne parfois jusqu'à 5-10cm sur le toit-terrasse

- la cuve à gaz extérieure est à retirer,

- les 4 ballons de la chaufferie sont à reprendre intégralement.

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

Il est retenu la surface totale, soit **2.395m²**.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Maison de retraite Albert Artilland

Origine de propriété : Ancienne

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Présumé libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UCr du PLU : elle correspond à la localisation de la maison de retraite, où les hauteurs ne pourront excéder 12m au faîtage.

PLU dont la dernière modification a été approuvée le 22/12/2022

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La méthode d'évaluation retenue est celle de la comparaison directe 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 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE**8.1. Études de marché****8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison**

Établissement de soins/EHPAD, VAUCLUSE, cessions > 01/01/2017 :

=>7 termes de comparaison établissant un prix moyen de 531€/m² et un prix médian de 549€/m².

N°	Date vente	Réf. Pub°	Réf. Cad.	Commune	Adresse	Nature dans l'acte	Surface	Prix	€/m ²
1	25/01/2017	17P01281	E 467 468 1587 2120	CAROMB	QUARTIER DE L'ARINIER – CHEMIN DE MALAUCENE	Ancienne maison de retraite désaffectée	1 227	650 000 €	529,75 €
2	05/09/2019	19P03908	P 105 1790...	ORANGE	774 AVENUE FELIX RIPERT	EHPAD	1 358	800 000 €	589,10 €
3	17/12/2019	19P05542	AP 1031 1061	MALAUCENE	PLACE DE PICARDIE – RUE DES PERES	Ancienne maison de retraite	2 413	893 668 €	370,36 €
4	14/10/2020	20P08142	CW 484 à 487 574	CARPENTRAS	AVENUE DU MONT VENTOUX	Maison d'accueil pour personnes âgées de 80 lits	5 027	4 100 000 €	815,60 €
5	19/03/2021	21P03166	DE 94	AVIGNON	2 RUE PAUL MERINDOL	EHPAD de 80 lits	3 600	2 210 983 €	614,16 €
6	03/05/2021	21P02847	AP 74 à 80	VAISON-LA-ROMAINE	23 AVENUE JULES FERRY	Bâtiment d'accueil pour personnes handicapées	948	520 000 €	548,52 €
7	12/08/2022	22P1928	AV 119 à 123 127	SARRIANS	ROUTE DE BEAUMES-DE-VENISE	Établissement de soins de suite et de réadaptation	2 718	680 000 €	250,18 €
Prix moyen / m ² :									531,10 €
Prix médian / m ² :									548,52 €

Le terme n°3 est celui qui est le plus proche en termes de qualité et d'état du bâtiment à évaluer.

Dossier n°2015-017V0168 (20/04/2015) : valeur établie pour le même établissement à 1.916.000€ (800€/m²), bâtiment en bon état à l'époque et à vocation hôtelière.**8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP**

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeurs retenuesIl est retenu la valeur du terme n°3, soit 370€/m².**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 **886.150€**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10%** portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 797.500 € (arrondie).

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.

Le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

10 - DURÉE DE VALIDITÉCet 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.

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 départemental des Finances publiques de Vaucluse et par délégation,

Le responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale



PATRICE VAQUIER

Envoyé en préfecture le 31/08/2023

Reçu en préfecture le 31/08/2023

Publié le 31/08/2023



ID : 084-248400053-20230810-D2023_65-AU