



Le 13/04/2022

Direction départementale des Finances Publiques du Var

Pôle d'évaluation domaniale

Place Besagne/ Centre Mayol / CS 91409
83056 TOULON Cedex

téléphone : 04 94 03 81 35

mél. : ddfip83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur à

POUR NOUS JOINDRE :

COMMUNE DE ST JULIEN

Affaire suivie par : Audrey FREZE

téléphone : 04 94 03 81 76 / 07 61 59 15 06

courriel : audrey.freze@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 6534029

Réf OSE : 2022-83113-03595

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

<i>Désignation du bien :</i>	Propriété bâtie à usage d'EHPAD
<i>Adresse du bien :</i>	660 Chemin du Lac 83560 SAINT JULIEN
<i>Valeur vénale :</i>	3 900 000 € estimée libre

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT

COMMUNE DE SAINT JULIEN

Affaire suivie par : Caroline FERRIGNIO

2 – DATE

de consultation : 17/01/22

de réception : 17/01/22

de visite : 21/02/2022

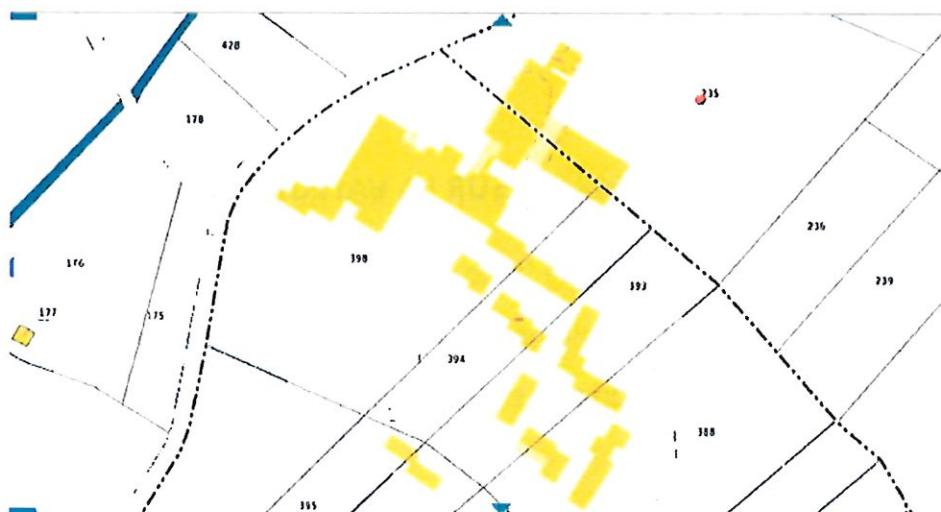
de dossier en état : 12/04/2022

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

Demande d'estimation d'une propriété bâtie à usage d'EHPAD, dénommée « Verdon Accueil », dans le cadre d'un projet de cession au profit de l'organisme actuellement gestionnaire et locataire de la structure, l'ADAPEI.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE ST JULIEN





Extension 2018 :



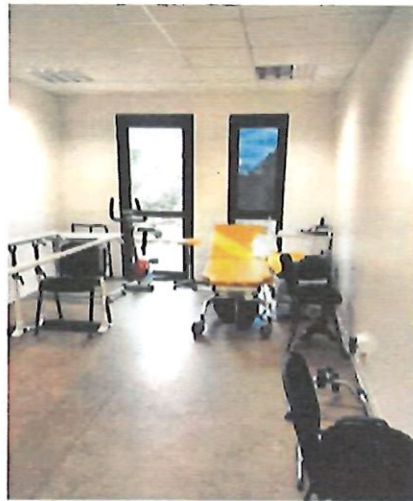
Partie ancienne



Barnum :



Intérieur :





Superficie – Cadastre :

Section	Parcelle	Sup. Ha a ca	Tènement dédié	Adresse- zonage
AW	235	00 70 60	00 46 10	660 Chemin du Lac, ST JULIEN
AW	384	00 15 27	00 02 60	
AW	387	00 15 40	00 06 40	
AW	388	00 47 18	00 25 80	
AW	392	00 14 82	00 04 60	
AW	393	00 21 38	00 16 00	
AW	398	00 71 30	00 71 30	
AW	394	00 18 18	00 18 18	
AW	395	00 11 75	00 03 90	
AW	397	00 36 50	00 06 20	
TOTAL		02 32 90	02 01 08	

Descriptif du bien :

Situé Chemin du Lac, un vaste tènement de configuration irrégulière de 20 108 m² environ à détacher d'une unité foncière de plus grande superficie, sur lequel est édifié l'EHPAD Verdon Accueil. Il s'agit d'un bâtiment classé ERP de 4^e catégorie, présentant une capacité d'hébergement de 80 personnes, capacité d'accueil du public de 192 personnes (Audit ING & V) 114 personnes (PV commission de sécurité du 20/01/2022) + 20 personnels.

Le site dispose de deux accès sur la route du Lac, fermés par portails métalliques, l'un au niveau de l'entrée du bâtiment principal, le second une cinquantaine de mètres plus loin desservant le parking personnel et visiteurs.

La structure d'accueil se compose :

- d'un premier bâtiment édifié autour de 1970 où se situe l'entrée principale de l'établissement.

Il comprend :

* en RDC : un guichet d'accueil, des bureaux dont le bureau Direction, des locaux techniques, un salon destiné aux résidents, les salles à manger, la cuisine, des vestiaires, un espace bibliothèque, des sanitaires.

* en R + 1 et R + 2 : 44 chambres, salles de douches communes, local de stockage, local DASRU, un pôle médical avec salle de kinésithérapie, bureau médecin, infirmerie, – le pôle médical a été créé en même temps que l'extension et est donc très récent.

Les chambres disposent d'une salle d'eau/WC, mais avec bac de douche surélevé.

Les circulations en revanche ont été intégralement refaites (cf. ci-dessous – rénovations 2013-2018 lors de la construction de l'extension).

À noter que les chambres bénéficiaient d'un petit balcon, aujourd'hui condamné.

* à l'extrémité sud du RDC, se trouve le PASA (pôle d'activités et de soins adaptés) avec salle de luminothérapie, salle d'activités, salle de repos notamment, lève-malade (en panne).

* non rattaché à ce bâtiment mais à proximité immédiate et dans son prolongement, un grand barnum à usage de salle d'activité, salle des fêtes etc (structure métallique et toile plastique).

* ainsi qu'un local annexe.

- d'un second bâtiment constituant l'extension réalisée en 2018, édifié en R + 2, avec RDC semi-enterré.

36 chambres réparties entre R + 1 et R +2, aux normes PMR. On trouve également aux étages des locaux techniques, deux évacuations pompiers latérales, un salon résident.

Au RDC : Salle du personnel, local de stockage, dépositoire, local chauffe-eau, local matériel médical, vestiaires hommes et femmes ...

- d'un ensemble de 32/34 pavillons inoccupés à ce jour, majoritairement de plain-pied, se composant d'un coin cuisine, d'une pièce principale ainsi que d'une salle d'eau/WC.

- de garages dont une partie doubles situés à l'extrémité Sud de la propriété

- d'ateliers.

Surfaces :

hors ateliers, garages, pavillons:

	nombre	m ²		surface moyenne
chambres ancien T1	42	735	Estimation*	17,5
chambre ancien T1bis	2	51	Estimation*	25,5
chambres neuves	36	732	Estimation*	20,3
SU chambres		1 518	Estimation*	
PASA ancien		153	Estimation*	
locaux de services ancien		807	Estimation*	
locaux de services ancien		960	Estimation*	
locaux de services neuf		520	Estimation*	
locaux back office		Compris	Estimation*	
locaux techniques		Compris	Estimation*	
SU ancien		1 746		
SU neuf		1 252		
SU EHPAD		2 998	Estimation*	
couloirs (estimation)	15%	427	Estimation*	
SDO ancien		1 985	Estimation*	45 m ² SDO/chambre
SDO neuf		1 502	Estimation*	42 m ² SDO/chambre
SDO total		3 487	Estimation*	44 m ² SDO/chambre
SDP ancien	0,98	2 025		
SDP neuf	0,98	1 533		
SDP (estimation)	0,98	3 559	Estimation*	

*Estimation : données obtenues sur des plans et mesures faites sur site - Non contractuelle
Seule un relevée de géomètre précis peut permettre de connaître les surfaces exactes

Ateliers, garages, pavillons:

768 m² + 118 m² + 90 m²

- Pavillons : environ 24 m² par pavillon, pour 32 pavillons d'après une étude d'architecte commandée par l'acquéreur.

- Ateliers : étude mentionnée ci-dessus: environ 118 m²

- Garages : à partir du mesurage au plan cadastral : 90 m² environ

État et Équipements :

* partie ancienne : gerflor au sol, volets acier, climatisation parties communes; chauffage électrique

* partie récente : gerflor au sol, radiateurs à eau avec pompe chaleur + partie solaire

- bâtiment principal :

Équipements des parties communes en RDC vieillissants, parties communes en très bon état en R + 1

et R +2. État moyen des chambres. Problématique des bacs de douche surélevés, infiltrations toiture, bâtiment amianté. Façades en assez mauvais état.

- extension : excellent état de l'ensemble

- pavillons : Assez mauvais état selon les unités.

- la commission de sécurité de janvier 2022 relève 41 observations et émet un avis défavorable :

Cet avis est lié :

↳ à la présence récurrente de nombreuses observations électriques (certes planifiées) mais toujours non réalisées au jour de la commission.

- à l'absence de fonctionnement du moyen d'alerte des secours sous coupure électrique

Comme indiqué plus bas, les armoires électriques ont été remplacées suite à cet avis par la commune, qui a confirmé que les travaux indispensables correspondants ont été réalisés.

Observation :

Le consultant indique que le bien est en conformité avec les prescriptions réglementaires pour le fonctionnement de l'EHPAD et avoir investi près de 5 millions d'euros en 10 ans dans le bien.

Les travaux d'entretien suivants ont été réalisés depuis 2011 :

1) Phase 1 : de Septembre 2013 à Janvier 2017 : construction de l'extension (nouveau bâtiment) et des liaisons avec l'ancien bâtiment

2) Phase 2 : de Mars 2017 à Décembre 2017 : Construction du pôle médical et rénovation des circulations de l'aile EST jusqu'à la cage d'escalier (circulation, portes des chambres, désenfumage, PPS 1 et 2, Chambres 34 et 63, local linge propre / linge sale).

3) Phase 3 : de Janvier 2018 à Aout 2018 : Rénovation aile OUEST jusqu'à la cage d'escalier de l'aile EST (démontage ascenseur HS, désamiantage, circulation, portes des chambres, désenfumage, chambres 35 et 56, création des sanitaires PMR RdC, 1er étage, 2eme étage, des salles de bains communes 1er et 2eme étages, locaux DASRI et Oxygène, toitures cage d'ascenseur et aile OUEST au dessus des couloirs car pose des extracteurs de fumées).

(éléments communiqués par le consultant par courriel du 21 mars 2022).

5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : Commune de ST JULIEN.

- Situation d'occupation :

- Bail de location du 1^{er} décembre 2004 initialement consenti par la commune de St Julien à l'association Verdon Accueil pour une durée de 30 ans du 1^{er} septembre 2004 au 31 août 2034.
- Avenant n° 1 du 31/08/2007 portant le loyer à 27 688,54 € annuels.
- Avenant n° 2 du 07/02/2013 portant le loyer annuel à 56 212,80 €.
- Avenant n° 3 du 10/06/2013 rallongeant la durée de bail de 11 ans, soit jusqu'en 2045.
- Avenant n° 4 signé le – non indiqué, dans le cadre de l'extension des locaux, portant le loyer à 135 462 € à partir de la livraison de la 1^{ère} phase des travaux et à compter de l'achèvement de la dernière phase de travaux à 166 145 €, loyer fixe pour une durée de 5 années, jusqu'au 31/12/2022.
- Avenant n° 5 du 29/01/2018.

Traité de fusion absorption du 29 avril 2019 de l'association Verdon Accueil par l'ADAPEI du Var :

Est transféré dans le cadre de l'apport-fusion le droit au bail des locaux d'exploitation sis à SAINT JULIEN LE MONTAGNIER consenti par acte sous seings privés le 1^{er} décembre 2004 par la commune de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER à l'Association VERDON ACCUEIL, et modifié par divers avenants, pour une durée initiale de 30 années - portée à 45 années par avenant N°3 du 10 Juin 2013, soit du 1^{er} Septembre 2004 au 31 Août 2045. Lesdits locaux à usage d'une résidence de retraite sont situés à SAINT JULIEN LE MONTAGNIER (83560) – Chemin du Lac N°660.

Le Conseil Municipal réuni le 10 Juin 2013 a approuvé la régularisation d'une convention de partenariat entre la commune de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER et l'Association VERDON ACCUEIL à l'effet de définir les obligations de prise en charge des deux structures suite aux travaux d'extension et de réhabilitation partielle de la Résidence.

Par avenant N°6 du 28 Novembre 2018, la désignation des immeubles loués a été modifié en conséquence desdits travaux.

Le montant du loyer, initialement fixé à 54 881,65 €, a été porté à 135 462 € par an à compter de la date de livraison de la première phase de travaux, puis à 166 145 € par an à compter du 1^{er} Janvier 2019.

- Origine de propriété : Non précisé – sans intérêt pour l'estimation.

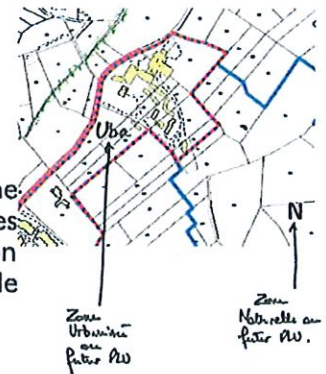
Remarque : il ne sera pas approché la valeur vénale du bien réelle telle que résultant de la situation d'occupation qui l'impacte mais sous toutes réserves et de manière fictive à ce jour, la valeur du bien libre de toute occupation.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

RNU

Au futur PLU : Zone Uba pour la partie à céder

La parcelle AX 397 est grevée d'un emplacement réservé : création d'une voie de desserte entre le CVO.5 et le CD 69 (plateforme 7m)'. Les parcelles AW 235, 384, 387, 388, 393, 394, 398 sont situées dans la zone de protection de canalisation de gaz et dans une zone soumise à autorisation de défrichement.



7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer. Les méthodes par le rendement locatif et par comparaison au nombre de lits ont également été étudiées mais ne seront pas retenues.

La valeur vénale actuelle et réelle du bien peut être estimée à **3 900 000 €**.

Une marge de 10 % peut être laissée à la libre appréciation du consultant.

La présente estimation est établie dans le cadre d'une approche en valeur vénale, sous toute réserve quant aux travaux nécessités par l'état du bien.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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 départemental des Finances publiques
et par délégation,
Le Responsable du pôle Partenaires



Gérard BLANC
Administrateur Général 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.