

Le Directeur général

DB/9724

CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES
OCCITANIE

12 MARS 2018

COURRIER ARRIVEE

GR/18/0179

Ramonville, le - 9 MARS 2018

Lettre recommandée avec AR

Monsieur le Président,

Je reviens vers vous en ma qualité de directeur général de l'A.S.E.I et fais suite à l'envoi du rapport d'observations définitives qui m'a été communiqué.

Je vous remercie pour cet envoi et pour la prise en compte des précisions que j'avais apportées dans ma lettre d'observations du 9 novembre 2017.

Après avoir pris connaissance de ce rapport, il me paraît important d'ajouter une précision finale ayant trait à l'estimation de la valeur locative des biens sur lesquels porte l'usufruit dont la SEM EPICURE est bénéficiaire.

Outre l'estimation faite de manière amiable par un expert choisi en commun par les parties, inscrit sur la liste des experts judiciaires près la Cour d'appel de Toulouse, une demande identique a été faite au service des Domaines par l'A.S.E.I le 4 février 2016, pour écarter toute ambiguïté.

Par avis du 13 avril 2016 dont une copie est jointe en annexe, le service évaluation de la direction régionale des finances publiques a évalué la valeur locative de l'ensemble à 171.600 € HT hors charges par an.

Cette valeur locative est donc quasiment identique à celle fixée par l'expert en juillet 2014.

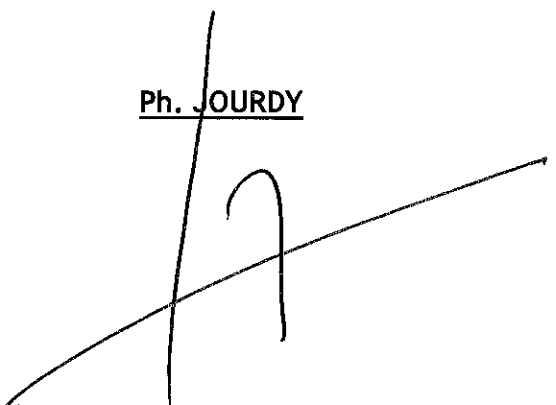
Monsieur André PEZZIARDI
Président Chambre Régionale
des Comptes Occitanie
500, avenue des Etats du Languedoc
CS 70755
34064 MONTPELLIER CEDEX 2

.../...

Il ne me semblait pas inutile de vous transmettre cette information qui n'est pas relatée dans le rapport.

Je vous souhaite bonne réception de la présente que je vous remercie d'annexer à votre rapport et vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération respectueuse.

Ph. JOURDY

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line and a large 'J' shape, is written over the printed name.

P.J. : 1

DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE LANGUEDOC-ROUSSILLON-MIDI-PYRENEES
ET DU DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE

Service évaluations
Cité administrative - Bâtiment C - 5^{ème} étage
31074 TOULOUSE CEDEX

Tél. : 05 34 44 83 08 - Fax. : 05 34 44 83 06

Courriel : jean-louis.boudou@defip.finances.gouv.fr

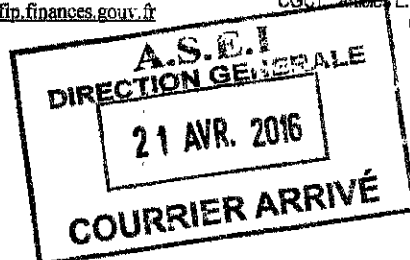


Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AVIS SUR LA VALEUR LOCATIVE

CGCT : articles L.1311-9, L.1311-10, R. 1311-3 à R. 1311-5
CG3P : article R. 4111-7.



ASEI

Mr Le Directeur Général
4 avenue de l'Europe
BP62243

31522 RAMONVILLE St AGNE CEDEX

N° 2016-483L0338

Enquêteur : J-Louis BOUDOU

Vos réf.:

Objet : Demande de valeur locative

1. **Service consultant** : ASEI (AGIR SOIGNER EDUQUER INSERER)
2. **Date de la consultation** : Courrier du 4 février 2016, dossier complet le 20 mars 2016, visite du 22 février 2016.
3. **Opération soumise au contrôle (objet et but)** : Estimation de la valeur locative de l'ensemble immobilier situé sur les parcelles AR32, AR 36 et AR50

Section AR numéro 32
Section AR numéro 36
Section AR numéro 50

Frechou
9020 rue de la Vieille Serre
Rue de la Vieille Serre

86 a 23 ca
05 a 06 ca
01 ha 62 a 83 ca

4. **Propriétaire**: Usufruitier : SEM EPICURE, Nu propriétaire : ASEI,
5. **Situation** : Ensemble immobilier occupé par l'ASEI
6. **Description sommaire de l'immeuble et/ ou des locaux à évaluer** :
Commune de SAINT GAUDENS

Il s'agit de 3 parcelles constituant un tout de forme particulière et de grande dimension, qui présente une façade sur la rue Romain Rolland d'environ 134 m et une contenance cadastrale globale de 25 412 m².

Ces parcelles, hors les constructions qu'elles supportent, sont à usage de circulations et d'emplacements de stationnement goudronnés, et d'espaces verts.

Elles sont partiellement clôturées par du grillage métallique sur poteaux métalliques, sur muret crépi peint côté rue Romain Rolland.

Cet ensemble immobilier se compose d'une construction principale (Bâtiment A) et de constructions annexes (Bâtiment B et chalets).

Chalets : visite le 22/02/2016 du chalet nommé FRAISE

Superficie utile approximative des 6 chalets : 495m²

Répartis à l'arrière de la parcelle principale, en 2 blocs séparés (rouge et bleu).

Une allée extérieure carrelée permet la communication avec le bâtiment destiné aux formations.

Chaque bloc est constitué de 3 chalets dont 1 avec une chambre pour le veilleur de nuit.

Ils sont inoccupés pour l'instant et sont destinés à l'accueil de jeunes déficients visuel en apprentissage aux métiers de la cuisine.

Ils sont en bardage extérieur en bois et la toiture en tuiles.

Une salle de bain avec douche italienne, WC, lavabo, sèche serviettes.

Grande chambre avec 2 couchages bien séparés à chaque extrémité de la pièce, avec 2 placards et 2 coins bureau.

Les portes sont aux normes handicapés.

Le sol est en PVC lino.

Huissieries PVC double vitrage, volets en PVC avec fermeture électrique, prise téléphone, porte à Scigno coulissante.

Cumulus pour le production d'eau chaude et chauffage électrique.

Le plancher est sur lambourde en bois dans les chalets bleus et en béton dans les chalets rouges.

Très bon état général des chalets.

Bâtiment B indépendant de formation :

Superficie utile approximative de 329 m²

Il se situe à la droite de la parcelle et est en 2 parties : restauration , bureaux et salles de cours et est équipé d'une alarme incendie.

Ils sont en bardage extérieur en bois et la toiture en tuiles. L'isolation du plafond est en rouleaux de laine de verre, sur les plaques de faux plafond.

Stores en extérieurs sur la partie formation.

Partie restauration et bureaux : bardage bois blanc

L'extrémité est occupée par plusieurs pièces de cuisine d'application et équipées.

WC

Grande salle de restauration et de repos carrelée.

2 Bureaux.

Une séparation en dalles de bois, recouvert permet la communication avec la partie formation.

Partie formation : bardage bois marron.

2 salles de cours en longueur, équipées de 12 postes élèves et 1 poste formateur.

Une liaison informatique existe avec le bâtiment principal.

Bâtiment principal A :

Superficie utile approximative de 2180 m²

Ce bâtiment est de forme rectangulaire sur 2 niveaux, en 2 parties séparées par le Hall central au RDC et la cafétéria à l'étage.

Les huisseries sont en aluminium blanc, volets PCV fermeture manuelle.

Chauffage électrique. VMC, carrelage dans les couloirs et bureaux et Lino PVC dans les chambres

L'isolation est faite par une couche d'isolant soufflé cellulosique.

Accès aux combles par trappe de la salle TV.

1) RDC : carrelage au sol

Partie centrale vitrée : très grand hall, vitré, avec banque d'accueil, salle d'attente, distributeurs de boissons.

Partie gauche :

Bureau direction, 2 bureaux administratifs, local de produits d'entretien, locaux de linge sale et propre, 2 WC, chaufferie au gaz de production d'eau chaude, vestiaire des ASL, 1 salle de douche, 1 cuisine de remise en température, 1 salle de restauration.

Partie droite : dédiée aux salles médicales et paramédicales : (médecins, orthoptistes, assistante sociale, éveil des sens, musique, ergothérapie, activités AVJ, salle de braille, local technique).

Un escalier en béton, avec revêtement est présent à chaque extrémité de cette partie droite.

A l'arrière du bâtiment, un grand couloir d'une hauteur sur 2 niveaux, carrelé, permet l'accès aux escaliers en fond de bâtiment, et à quelques salles.

Un couloir central permet l'accès aux différentes pièces.

2) 1^{er} étage :

Partie centrale : Cafétéria avec un accès sur balcon à l'arrière du bâtiment, Showroom (salle d'aide par le travail)

Partie gauche : salle éducateur, salle réunion, salle rééducation, salle personnel, salle transcripteur (braille), bureau, médiathèque (avec stores intérieurs), local syndical, archives, 2 WC, Local technique informatique, TGBT

Partie droite : destinée à l'hébergement

Une porte coupe feu partage l'étage

A l'arrière, une partie est vide et donne en surplomb dans le couloir du RDC.

Une salle de TV, une infirmerie, 1 chambre de veille de l'infirmière.

Un système de détection incendie est visible à l'extérieur de chaque chambre, dans le couloir.

18 chambres avec accès sur petit balcon, 1 salle de bain (WC, lavabo, douche italienne), 1 bureau, téléphone (chambre N° 8 visitée).

6. VALEUR LOCATIVE RETENUE :

Compte tenu tant des caractéristiques des biens en cause que des éléments d'appréciation connus du service, la valeur locative du bien peut être estimée de la façon suivante :

	Valeur locative HT, HC /an
Bâtiment A principal	130 000€
Batiment B	17 800€
Chalets	23 800€

Le présent avis correspondant à la valeur locative actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an.

A TOULOUSE, le 13/04/2016

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques de Languedoc-Roussillon-Midi Pyrénées,
et du département de Haute-Garonne et par délégation,

Philippe RIBES
Inspecteur principal des
Finances publiques