

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'UNIVERSITÉ DE TOURS
Séance du 5 juin 2023**DÉLIBÉRATION n°2023-50**

Le conseil d'administration s'est réuni le lundi 5 juin 2023 en séance plénière, sur convocation du Président de l'université, adressée le vendredi 26 mai 2023.

Point de l'ordre du jour :

6.5. Bail avec l'entreprise Curium concernant le site Richer - CERRP

.....

Vu le code de l'éducation,

Vu les statuts de l'université de Tours,

Vu l'avis de la direction départementale des finances publiques,

Exposé de la décision :

Le conseil d'administration doit approuver la convention qui renouvelle la mise à disposition de locaux par l'entreprise Curium au profit du Centre d'études et de recherches sur les radiopharmaceutiques de l'université (CERRP).

Proposition de décision soumise au conseil :

- approbation de la convention avec l'entreprise Curium pour la mise à disposition de locaux au profit du CERRP.

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration approuve la présente décision, comme suit :

Nombre de membres constituant le conseil : 36	DÉCOMPTE DE VOIX
Nombre de membres en exercice : 36	Abstentions : 0
Quorum : 18	Votants : 29
Membres présents : 24	Blanc(s) ou nul(s) : 0
Membres représentés : 5	Votes exprimés : 29
Total des membres présents et représentés : 29	Majorité requise : 15
	Pour : 29
	Contre : 0

Pièces jointes :

- convention avec Curium et avis de la direction départementale des finances publiques.

Fait à Tours,

Convention relative à la mise à disposition de locaux

Parties à la convention :

Université de Tours / CURIUM



Convention relative à la mise à disposition de locaux

Entre

CURIUM PET France

Société Anonyme

au capital de 14 625 466,05 €

Immatriculée sous le n° SIREN 432 554 996 RCS RIOM

dont le siège social est 3 rue Marie Curie - Biopôle Clermont Limagne - 63360 Saint Beauzire

ci-après désignée par « CURIUM »;

Et

L'université de Tours

Établissement public à caractère scientifique, culturel et professionnel,

sise 60, rue du Plat d'Étain 37020 Tours Cedex 1,

représentée par Monsieur Arnaud GIACOMETTI, son Président,

ci-après désignée par « l'occupant » ou « l'Université »;

Vu le code civil, notamment ses articles 1709 et suivants ;

Vu la convention de mise à disposition de locaux entre la société Cyclopharma, le Centre Hospitalier Régional Universitaire de Tours et l'université de Tours du 2 août 2019 ;

Vu l'avenant à la convention de mise à disposition de locaux entre Curium PET France et l'université de Tours du 8 novembre 2022 ;



1. OBJET DE LA CONVENTION ET OBLIGATIONS DES PARTIES

Article 1 — **Objet**

La présente Convention (« Convention ») autorise l'Université à occuper les locaux de la société CURIUM, sis 103 rue Germaine Richier 37100 Tours, en vue de faire perdurer les activités du Centre d'Étude et de Recherche sur les Radiopharmaceutiques assurées par l'Université.

En dehors des stipulations du présent contrat et compte tenu de la destination prévue plus loin, la Convention est régie par le titre huitième du Livre III du Code civil, mais seulement dans la mesure où elle n'y déroge pas.

Article 2 — **Date d'effet, durée de la Convention**

La présente Convention prend effet rétroactivement à compter du 1^{er} janvier 2023 jusqu'au 31 décembre 2025. Elle cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

Il est convenu entre les Parties que la Convention ne peut être reconduite tacitement. Toute prolongation ou reconduction fera l'objet d'un avenant. Au préalable, les Parties se réuniront six mois avant le terme afin de déterminer les conditions de ladite prolongation ou reconduction.

Préalablement au terme de la Convention ou à une résiliation de celle-ci fondée sur l'Article 20, les Parties se réunissent afin de déterminer les modalités opérationnelles de restitution des locaux occupés par l'Université.

Au terme de la Convention ou à la résiliation de celle-ci fondée sur l'Article 20, les Parties restituent aux autres Parties, dans le mois suivant l'évènement susmentionné, tous les documents et divers matériels que ces Parties leur auraient transmis, sans pouvoir en conserver de copie ou de reproduction. Toutefois, chaque Partie s'engage à fournir à l'autre, même après le terme de la Convention, tout document ou matériel exigé par une autorité publique dans le cadre d'un contrôle portant sur les activités réalisées dans les locaux au cours de l'exécution de la présente Convention.

Article 3 — **Désignation des locaux**

Les locaux mis à la disposition de l'Université sont situés au rez-de-chaussée du local propriété de CURIUM, sis 1-3 rue Germaine Richier à Tours.

Les locaux occupés par l'Université figurent sur le plan annexé à la présente Convention (**Annexe 1**) et sont répartis de la manière suivante :

- Locaux occupés exclusivement par l'Université de Tours : surface de 234 m² ;
- Locaux occupés de façon partagée par l'Université et Curium : surface de 68 m².

Le total des surfaces occupées par l'Université s'élève par conséquent à 268 m² (234 m² + (68 m² / 2)) et représente 31 % de la superficie totale du bâtiment (858,88 m²).

Article 4 — **Entrée en jouissance**

Au jour de la signature de la Convention, l'Université est déjà en possession des locaux.

Article 5 — **Exploitation des locaux**



L'usage autorisé des locaux correspond à une activité de recherche scientifique dans le domaine de la recherche biomédicale comprenant le développement de médicaments radiopharmaceutiques produits à l'aide des isotopes recensés dans l'autorisation ASN couvrant les activités nucléaires (E015002) figurant en **Annexe 4**. L'Université est dans ce cadre autorisée à produire des doses pré-cliniques dans un volume qui doit rester limité à ce qui est mentionné dans ladite autorisation et nécessaire pour mener à bien ses propres activités susmentionnées.

Article 6 — **Conditions de la mise à disposition**

La présente Convention est conclue *intuitu personae*.

En conséquence l'Université s'interdit, sauf accord express écrit et préalable de CURIUM, toute cession des droits résultant du présent accord ou toute sous-location des locaux.

A titre d'exception, CURIUM pourra donner son accord à la mise à disposition de locaux par l'Université, sous sa seule responsabilité, d'une Partie des locaux à des tiers partenaires sous réserve d'une validation préalable et écrite de CURIUM.

La résiliation de la présente Convention pour quelque motif que ce soit, emportera de plein droit résiliation de toute sous-location, l'Université s'obligeant le cas échéant à en informer ledit tiers. CURIUM ne pourra être tenu responsable en cas de résiliation de sous-location accordée par l'Université.

CURIUM est autorisé à céder ou transférer la Convention à son successeur, en droit dans le cadre d'une cession de ses activités, fusion ou restructuration de l'ensemble de ses activités.

Article 7 — **État des lieux**

Un état des lieux est établi contradictoirement entre les Parties préalablement à la signature de la Convention (ci-après « état des lieux d'entrée »). Il est annexé à la Convention.

Au terme de la Convention ou en cas de résiliation de celle-ci par une des parties, l'Université rendra les locaux tel qu'elle les a reçus. Un état des lieux est établi contradictoirement entre les Parties (ci-après « état des lieux de sortie »). Toute contestation s'élevant entre l'Université et CURIUM concernant la détérioration anormale de toute ou partie des locaux sera tranchée à l'appui de l'état des lieux d'entrée.

Article 8 — **Obligations de l'Université**

La Convention est soumise aux conditions énoncées ci-après que l'Université s'oblige à exécuter et accomplir et ce, à peine de toute action en dommages-intérêts et en résiliation de la présente Convention.

L'Université devra payer le loyer et les charges. Elle en supportera seule les frais.

Elle sera tenue en outre des obligations suivantes :

- user paisiblement et raisonnablement des locaux loués, suivant la destination prévue à la Convention ;
- répondre des dégradations et pertes survenues pendant la durée de la Convention, à moins qu'elle ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure ;



- prendre à sa charge exclusive l'entretien des locaux loués et toutes les réparations qui devraient y être faites, à la seule exception des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil.

L'Université devra obtenir l'autorisation écrite préalable de CURIUM pour tous travaux et modifications de la configuration initiale des locaux mis à disposition, lesquels devront être entrepris en coordination avec CURIUM.

Les travaux ainsi autorisés seront effectués au frais de l'Université et sous son entière responsabilité, sauf accord contraire convenu entre les Parties. Les aménagements effectués par l'Université deviendront propriété de CURIUM à l'issue de la Convention, à moins que CURIUM ne préfère le rétablissement des locaux dans leur état primitif, aux frais de l'Université.

A l'issue de la présente Convention, l'Université devra, avant de restituer les locaux, décontaminer les locaux selon la réglementation ASN en vigueur au moment du départ des locaux. Les locaux seront vides de tout déchet, radioactif ou autre. L'Université devra répondre des dégradations qui seront de son fait en dehors de celles habituellement constatées et dues à une utilisation normale des locaux.

L'Université assure le fonctionnement, l'entretien et la maintenance de ses propres matériels et équipements (ci-après « les équipements »). Une liste des équipements est annexée à la présente convention (**Annexe 2**).

L'Université fournit à CURIUM des badges afin d'accéder aux locaux occupés par l'Université.

Article 9 — **Obligations de CURIUM**

CURIUM est tenu de délivrer à l'Université les locaux loués en état de servir à leur usage. À cet égard, l'Université admet bien connaître les locaux loués et accepte de les prendre dans l'état dans lequel ils se trouvent, au regard de l'état des lieux d'entrée réalisé en application de l'Article 7, reconnaissant qu'ils sont effectivement propres à leur usage. L'Université ne peut exiger de CURIUM aucune réparation ou remise en état.

CURIUM fournit à l'Université et reprend son eau enrichie à des fins de recyclage.

CURIUM assure, sauf cas de force majeure, l'arrivée et la fourniture dans les locaux de l'électricité, de l'eau et du chauffage.

Sous réserve des stipulations du premier alinéa de l'Article 10 — CURIUM assure le fonctionnement, l'entretien et la maintenance du local et de l'équipement dont il est propriétaire. CURIUM communique à l'Université les rapports de vérifications techniques réglementaires afférents aux opérations susmentionnées.

À titre accessoire par rapport à l'objet principal de la présente Convention, CURIUM s'engage à fournir à titre gracieux des flacons bouchés capsulés stériles de la référence FLA012BCSO10J, dans la limite de 50 poches de 10 flacons par an.

CURIUM s'engage également à ne pas facturer les doses de fluor 18 en-dessous de 50 livraisons par an. Au-delà de 50 tirs par an le fluor 18 sera facturé 550€ HT par tir.

Article 10 — **Hygiène et sécurité**

L'Université s'oblige à faire respecter strictement par son personnel et de manière générale par toute personne qu'elle introduit dans les locaux, la législation en vigueur et les procédures d'hygiène, de



sécurité et de radioprotection (article R.4451-103 du code du travail). Les vérifications relatives à la sécurité générale (conformité électrique, vérification des dispositifs de lutte contre l'incendie ou toute autre vérification de ce type) sont sous la responsabilité et à la charge de l'Université pour les locaux les concernant.

L'Université s'engage aussi à respecter le règlement de fonctionnement référencé E01400 et annexé à la Convention (**Annexe 3**) dans le système qualité CURIUM dans sa dernière version. En cas de contradiction entre la présente Convention et ce règlement de fonctionnement, la première l'emporte sur le second. En cas de modification du règlement de fonctionnement, CURIUM transmet la nouvelle version à l'Université dans les meilleurs délais.

L'Université s'engage à informer CURIUM de tout incident ou accident portant ou susceptible de porter atteinte à l'environnement, à la sécurité ou à la santé.

Pour tous dommages de pollution causés aux tiers dont l'Université serait reconnue responsable, l'Université garantit CURIUM contre tout recours exercé par les tiers se rapportant auxdits dommages.

CURIUM s'engage à informer l'Université de tout projet de modification notable de ses installations ayant un effet significatif sur la nature ou l'importance des risques induits par ces dernières pour l'environnement ainsi que pour la santé ou la sécurité.

Le personnel de l'Université ayant accès aux locaux est placé sous la seule responsabilité de l'Université qui prend toutes dispositions pour la protection et sécurisation des locaux.

Article 11 — Dispositions financières

Article 11.1 — Loyer

La présente mise à disposition est convenue moyennant un loyer annuel de soixante-dix-sept euros et soixante-quatorze centimes par mètre carré par an (77,74€/m²/an), soit un total de vingt mille huit cent trente-quatre euros et trente-deux centimes hors taxe (20 834,32 € HT / an) pour une surface de 268 m². Ce loyer sera réajusté au 1^{er} avril de chaque année selon l'Indice des Loyers Commerciaux publié par l'INSEE. L'indice de base retenu est celui en vigueur le jour de la signature de la Convention. Le loyer sera révisé au 1^{er} avril en prenant la hausse des 12 derniers mois.

Ce loyer devra être réglé par trimestre et d'avance par l'Université de Tours à terme à échoir les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année, le premier loyer étant versé à la signature de la présente Convention.

Article 11.2 — Charges

En sus du loyer, l'Université devra rembourser une fois par trimestre à CURIUM les frais d'électricité calculés selon la formule suivante :

$$(Mtt \text{ trimestriel facture électricité} \times 80 \%) \times 31 \% + (Mtt \text{ trimestriel facture électricité} \times 20 \%) \times 3,6 \%$$

Les charges mentionnées au précédent alinéa sont justifiées par la communication par CURIUM des factures d'électricité à l'Université.



En cas d'intervention d'urgence sur la Centrale de Traitement d'Air dédiée à l'utilisation spécifique d'une Partie, cette dernière assumera seule la charge de cette intervention, dont le montant devra être approuvé en amont.

Les dépenses afférentes à l'entretien du cyclotron sont à la charge de CURIUM, cet équipement lui appartenant. La responsabilité de CURIUM s'arrête à l'entrée de la vanne d'aiguillage du F18 côté Université. La partie aval, côté Université (ligne de transfert, vanne de blocage de F18, vanne d'aiguillage) est la propriété du CERRP et est entretenue à ses frais.

Toutes les autres charges non mentionnées dans les présentes sont supportées exclusivement par CURIUM.

Article 11.3 — Modalités de paiement

Pour le paiement des sommes énoncées aux Articles 11.2 et 11.3, CURIUM adresse à l'Université une facture mentionnant la somme due, la date d'exigibilité et la date limite de paiement. La facture est communiquée de façon dématérialisée, via le téléservice Chorus Pro. En cas de difficultés, le cocontractant peut contacter le service facturier de l'université : sfact@univ-tours.fr.

Les factures devront être réglées au plus tard dans un délai de 30 jours. Toute somme non réglée par le locataire à sa date d'exigibilité portera intérêt de plein droit au taux légal après commandement de payer resté sans effet jusqu'au jour du paiement effectif.

Pour l'université, la dépense est imputée à l'adresse budgétaire suivante :

Centre financier	Compte budgétaire	Domaine fonctionnel	Fonds	PFI
Q2	RG_RPRO	NA	FD130	NA

Les informations financières des Parties sont annexées à la présente Convention (**Annexe 5**).

2. DISPOSITIONS RELATIVES A L'EXECUTION ET AUX RELATIONS FONDEES SUR LA CONVENTION

Article 12 — Gestion de la Convention

La gestion de la Convention est assurée :

- Pour l'Université,
 - o La Convention est pilotée par le SPIV, • Mail : spiv@univ-tours.fr • Tél. : 02.47.36.79.93 ;
 - o La gestion administrative est assurée par le Service des affaires juridiques, institutionnelles et de protection des droits • Mail : daj@univ-tours.fr • Tél. : 02.47.36.81.28 ;
 - o La gestion technique est assurée par le Service Technique de l'Immobilier • Mail : maud.augereau@univ-tours.fr ;
 - o La gestion financière est assurée par l'antenne financière de l'immobilier • Mail : afi@univ-tours.fr ;
- Pour CURIUM, par Aurélie GASSE • Mail : aurelie.gasse@curiumpharma.com • Tél. : 06 65 87 30 51 .

Les correspondances postales doivent être envoyées au siège social des Parties.



Article 13 — Protection des données à caractère personnel

1. Pour la mise en œuvre des traitements nécessaires à l'exécution de la Convention, CURIUM et l'Université sont considérés, chacun pour les traitements qui les concernent, comme Responsables indépendants de traitement, au sens de l'article 4 (7) du Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (ci-après « RGPD »).

2. Les Parties s'engagent à respecter le cadre juridique régissant les traitements de données à caractère personnel et tout particulièrement le RGPD, les lois et règlements nationaux en vigueur. Les Parties coopèrent pour garantir que les traitements des données sont effectués dans le respect des normes relatives à la protection des données personnelles.

3. Les Parties nomment chacune un Délégué à la protection des données (DPD) facilement joignables par les personnes concernées, notamment par la publication d'un moyen de contact sur leurs sites internet institutionnels respectifs. Les Parties échangent les coordonnées de leurs DPD respectifs et assurent qu'ils puissent librement communiquer entre eux.

Les DPD désignés à la date de la signature sont les suivants :

Pour l'Université	Pour CURIUM
Direction des affaires juridiques et du patrimoine 60, rue du Plat d'Etain 37 000 Tours dpo@univ-tours.fr	Compliance Office Compliance.Office@curiumpharma.com 63 Avenue des Champs Elysées 75008 Paris

La Partie concernée informe immédiatement l'autre Partie en cas de changement de l'identité ou du moyen de contact de leur DPD désigné.

Les Parties enregistrent le Traitement objet de la Convention dans leur registre des traitements respectifs. Elles maintiennent chacune à jour ce registre.

4. Chacune des Parties est responsable du bon traitement des exercices des droits visés aux articles 15 à 23 du RGPD qui la concernent.

Lorsqu'elles reçoivent une demande d'exercice des droits, chaque Partie a la responsabilité de fournir l'ensemble des informations visées à l'article 13 du RGPD, incluant notamment les grandes lignes de l'accord conclu dans le cadre de la présente Convention.

Chacune des Parties est responsable de la déclaration des violations de données qui concernerait son traitement auprès de l'autorité compétente. Dans le cas où les deux Parties sont susceptibles d'être concernées par la violation de données de l'une des Parties, les Parties s'informent et se coordonnent en cas de communication auprès des personnes concernées.

5. Chaque Partie s'engage à garantir la sécurité des données personnelles en sa possession lors de la réalisation des traitements qui lui sont propres dans le cadre de l'exécution de la présente Convention.

Article 14 — Avenants

La présente Convention ne peut être modifiée que par voie d'avenant signé par les deux Parties. Les avenants ultérieurs feront partie de la présente Convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions non contraires qui la régissent.



La demande de modification de la présente Convention est réalisée courrier recommandé précisant l'objet de la modification, sa cause et les toutes les conséquences qu'elle emporte.

Article 15 — **Annexes**

Les annexes font partie intégrante de la présente Convention.

Article 16 — **Responsabilité et assurance**

1. Responsabilité à l'égard des tiers. – Chacune des Parties reste responsable, dans les conditions du droit commun, des dommages que son personnel pourrait causer aux tiers à l'occasion de l'exécution de la Convention.

2. Responsabilité entre les Parties. – Chacune des Parties prend en charge la couverture de son personnel conformément à la législation applicable dans le domaine de la sécurité sociale, du régime des accidents du travail et des maladies professionnelles dont il relève et procède aux formalités qui lui incombent.

Chaque Partie est responsable, dans les conditions de droit commun, des dommages de toute nature causés par son personnel au personnel de toute autre Partie.

Chaque Partie est responsable, dans les conditions de droit commun, des dommages qu'elle cause du fait ou à l'occasion de l'exécution de la Convention-cadre aux biens mobiliers ou immobiliers d'une autre Partie.

Les Parties renoncent mutuellement à se demander réparation des préjudices indirects qui pourraient survenir dans le cadre de la Convention-cadre, sauf cas de faute lourde ou intentionnelle.

3. Assurance. - Chacune des Parties s'engage à souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable une police d'assurance couvrant leurs responsabilités civiles à l'égard des tiers eu égard aux activités développées comprenant au moins les niveaux de garantie suivants :

- responsabilité civile pendant l'exploitation (incendie, dégâts des eaux, vol, vandalisme ...) et/ou après travaux effectués ;
- dommages corporels ;
- dommages matériels et immatériels consécutifs.

Les Parties s'engagent à assurer les matériels dont ils sont propriétaires.

Article 17 — **Invalidité d'une clause**

Si une ou plusieurs stipulations de la Convention étaient tenues pour non valides ou déclarées telles en application d'un traité, d'une loi ou d'un règlement, ou encore à la suite d'une décision d'une juridiction compétente, les autres stipulations garderont toute leur force et leur portée.

Les Parties procéderont alors sans délai aux modifications nécessaires en respectant, dans la mesure du possible, l'accord de volonté existant au moment de la signature de la Convention.

Article 18 — **Intégralité de la Convention**

Les dispositions de la Convention expriment seules l'accord intervenu entre les Parties et remplacent tous les engagements antérieurs verbaux ou écrits relatifs à la conclusion de la Convention.

Article 19 — **Tolérance**



Toute tolérance consentie par l'une des Parties au regard de l'exécution de la Convention ne saurait être considérée, quelle que soit sa durée, comme une renonciation à faire valoir ses droits. Cette tolérance ne dispense pas les autres Parties d'accomplir à l'avenir la ou les obligations découlant de la Convention.

Article 20 — Résiliation unilatérale de la Convention

La présente Convention peut faire l'objet d'une résiliation unilatérale par chacune des Parties selon les modalités figurant aux Articles 20.1 et 20.2.

Article 20.1 — Résiliation pour faute

En cas de manquement à leurs obligations, les Parties peuvent résilier unilatéralement la Convention. La Partie résiliant notifie à l'autre Partie défaillante sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle prend effet dans un délai de douze (12) mois à compter de l'envoi de ladite lettre, cachet de la poste faisant foi. Toutefois, l'Université s'engage à cesser ses activités dans un délai de deux (2) mois à compter de l'envoi de la lettre de résiliation susmentionnée ceci, afin de permettre une restitution des locaux en état, conformément aux obligations de l'Université, dans le délai susmentionné. La résiliation s'opère de plein droit sans qu'il soit besoin de formalité judiciaire.

En cas de résiliation pour cause d'inexécution par l'Université de ses obligations, l'Université sera tenue de verser à CURIUM, à titre d'indemnité, le montant du loyer restant dû jusqu'à la fin de l'année calendaire en cours.

Préalablement à l'exercice de cette faculté, les Parties doivent mettre en œuvre une procédure contradictoire consistant en une mise en demeure de la Partie défaillante, dans un délai déterminé par la Partie à l'initiative de de la demande, de régulariser dans les plus brefs délais la situation et de lui transmettre toute observation pouvant justifier lesdits manquements. L'exercice du pouvoir de résiliation unilatérale ne peut alors intervenir qu'en cas d'issue infructueuse.

L'exercice de cette faculté de résiliation ne dispense pas la Partie défaillante de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation et sous réserve des dommages éventuellement subis par la Partie plaignante du fait de la résiliation de la Convention.

Article 20.2 — Résiliation pour tout autre motif

À tout moment, les Parties pourront s'entendre pour mettre fin de façon anticipée à la Convention. La partie la plus diligente notifie à l'autre sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle prend effet dans un délai de douze mois à compter de l'envoi de ladite lettre, cachet de la poste faisant foi. Toutefois, l'Université s'engage à cesser ses activités dans un délai de deux (2) mois à compter de l'envoi de la lettre de résiliation susmentionnée ceci, afin de permettre une restitution des locaux en état, conformément aux obligations de l'Université, dans le délai susmentionné. La résiliation s'opère de plein droit sans qu'il soit besoin de formalité judiciaire.

La présente Convention sera résiliée de plein droit dans le cas où l'une des Parties ferait l'objet d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire après mise en demeure adressée à l'administrateur restée plus d'un mois sans réponse, sous réserve des dispositions de l'article L.622-13 du Code de commerce.



Le présente Convention sera également résiliée de plein droit en cas de cessation d'activité, dissolution ou liquidation amiable de CURIUM.

Article 21 — Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes de poursuites, les parties font élection de domicile en leurs demeures.

Article 22 — Règlement des litiges

En cas de différend sur l'exécution ou l'interprétation de la Convention, les Parties engagent une procédure de résolution amiable.

En l'absence de tout accord à l'issue de cette procédure, les Parties peuvent saisir le Tribunal judiciaire de Tours.

Acte signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Pour l'Université,

Pour CURIUM,

ANNEXE n°1

Désignation des locaux





ANNEXE n°2

Liste des équipements

Pièces	Gros matériels et /ou équipements fixés
LCV 038	Enceinte blindée MIP1-HD-1280
	Enceinte blindée MIP1 1390
	Enceinte blindée MIP1 1P 1390
	Enceinte CEB 2R
	2 Modules FX FN Pro
	1 Module FX FN
	2 Micro-ondes CEM
	Balise et sonde de radioprotection
LCV042	Sonde de radioprotection
LCV 043	Balise et sonde de radioprotection
	Enceinte de synthèse MIP1-1P 1350
	Enceinte de répartition SDI
	1 Module FX FN
	1 module AIO Trasis 36 voies
	1 répartiteur Clio
LCV 044	Spectromètre gamma HTDS
	Balise et sonde de radioprotection
LCV047	Sonde de radioprotection
	Système de sécurisation des accès : 1 poste à l'extérieur, 1 pour accéder au vestiaire et 1 pour accéder aux déchets



ANNEXE n°3

Règlement de fonctionnement E01400

**Règlement de fonctionnement (RdF), régissant le fonctionnement/partenariat entre
le CERRP dépendant Université de Tours) et Curium PET France,**

I. Objectifs de ce règlement

Ce règlement de fonctionnement régit le fonctionnement quotidien et opérationnel entre le Centre d'Etudes et de Recherche sur les RadioPharmaceutiques (CERRP) et Curium PET France.

Il précise autant que nécessaire les activités liant Curium PET France et le CERRP.

Il permet d'organiser et sécuriser les interfaces pour le bon fonctionnement entre les 2 entités et apporter des précisions sur les actions de chacun, l'organisation commune, les mesures de radioprotection et de sécurité en place pour ne pas générer d'événement d'une partie sur l'autre ou des interférences entre les parties.

II. Responsabilités

Les responsabilités de chaque partie sont définies dans la convention et sont reprécisées dès que besoin dans chaque paragraphe de ce Règlement de Fonctionnement (RdF).

Il est rappelé que le cyclotron/ciblerie (appartenant à Curium PET France) est couvert par l'autorisation nucléaire de Curium PET France qui en assure l'intégralité de l'exploitation et les responsabilités associées, liées à la détention.

Curium PET France est donc l'utilisateur exclusif du cyclotron et cibleries permettant notamment la production du ^{18}F sous forme de « produit radiochimique », pour la plateforme de R&D du CERRP à orientation radio- chimique, préclinique et clinique, dont la finalité est le diagnostic et les traceurs compagnons.

III. Champs d'application de ce règlement (objet du contrat/type de prestations)

Il est à noter que les locaux du CERRP sont aménagés dans un espace qui est la propriété de Curium PET France dont la mise à disposition a été faite sous forme d'une convention de mise à disposition d'un bâtiment destiné au CERRP et d'un bail.

Curium PET France est un fournisseur en ^{18}F du CERRP (UFRT) qui l'utilise en recherche pour la radiochimie, la préclinique et la clinique.

Les principaux points suivants sont abordés ;

1. Distribution par transfert direct de ^{18}F sous forme de « produit radiochimique » (le champ de la fabrication n'est pas inclus, puisque gestion exclusive par Curium PET France).
2. Fonctionnement en routine, gestion des interfaces

IV. Interlocuteurs

	CERRP	Curium PET France
Rappel de l'adresse postale	ZAC Espace Tours Synergie 1 à 3 Rue Germaine Richier 37100 Tours Tel: 02 47 36 76 50	ZAC Espace Tours Synergie 1 à 3 Rue Germaine Richier 37100 Tours Tél site: 02 47 49 82 76 SIRET: 432 554 996 00061 https://www.Curium PET France.com/fr/
DG	Johnny VERCOUILLIE MCF Unité Inserm 1253 Tel: 02 47 36 76 50 Mail : vercouillie@univ-tours.fr	Aurélie GASSE General manager Curium PET France Tél: 06 65 87 30 51 Mail: aurelie.gasse@Curium PET France.com
Responsable AN	Johnny VERCOUILLIE	Christophe DORE Responsable de l'Activité Nucléaire T : 06.85.92.43.84 christophe.dore@Curium PET France.com
Resp site	Johnny Vercouillie Tél site: 02 47 36 76 50 Mail: vercouillie@univ-tours.fr	Camilla BERNARDINI Tél site: 02 47 49 82 76 Mail: camilla.bernardini@Curium PET France.com
PCRs	Sophie SERRIERE, Tel: 02 47 36 63 43 - 06 83 46 61 88 Mail : sophie.serriere@univ-tours.fr	Camilla BERNARDINI Tél site: 02 47 49 82 76 Mail: camilla.bernardini@Curium PET France.com
		Patrick NIKOU Tel : 04 73 63 26 07 Mail: patrick.nikou@Curium PET France.com
En cas d'événement qui contacter <i>Lister nom et n° dans l'ordre à minima</i>	PCR et/ou Resp site PCR : Sophie SERRIERE Resp site : Johnny Vercouillie	Resp site En son absence l'adjoint En leur absence le DG En son absence !'astreinte Tél : 06 85 45 13 33
Référence et validité de l'autorisation ASN	E015002 réf CODEP-DTS-2020-032177 délivrée le 17/06/2020 péréemption le 01/07/2025	E002012 réf CODEP-DTS-2022-002577 délivrée le 07/03/2022 péréemption le 01/09/2026

	Act max de détention de 150 GBq	Act max de détention de 700 GBq
--	---------------------------------	---------------------------------

V. Gestion de la fourniture (de la commande à la livraison)

1) Sources non-scellées distribuées Nom référence

Nom de référence du produit*	Mode de production	Radionucléide	Activité nominale
¹⁸ F pour radiochimie (Solution de ¹⁸ F, fluorure)	Cible irradiée d'eau enrichie en ¹⁸ O par un faisceau de proton de 16,5 MeV	¹⁸ F	Activité demandée calibrée à l'heure demandée**

* Solution de fluor 18 sous forme de fluorure, dans l'eau enrichie servant de cible

activité maximale définie dans l'autorisation **ASN du CERRP est à ce jour limitante à 80 GBq /transfert {PS, l'autorisation de Curium PET France pourrait permettre jusqu'à 150 GBq}.

Les caractéristiques de radioprotection de ce produit reposent sur la notice et sur les fiches techniques que l'on peut trouver sur le Fluor-18 (notamment site INRS ou sur le guide pratique du CEA).

2) Gestion de l'utilisation du cyclotron

Le pilotage du Cyclotron GE, est réalisé depuis nécessairement le poste de pilotage Curium PET France en zone de fabrication Curium PET France.

Le pilotage est réalisé exclusivement par du personnel habilité Curium PET France.

3) Principe du circuit administratif de la commande

Un bon de commande daté et signé est édité par le CERRP pour chaque livraison par Curium PET France.

- A minima est indiqué la référence de leur autorisation et bon IRSN associé (spécifique pour l'acquisition de ¹⁸F (DAA) et établi pour un an), l'activité demandée en IBF et date/heure prévue du transfert.
- Curium PET France peut ainsi comme pour toutes autres livraisons à un service de médecine nucléaire livré en radio-pharmaceutique, contrôler (comme indiqué dans la procédure P0011 de gestion des commandes client, interne à Curium PET France) notamment que la livraison est en adéquation avec l'autorisation du CERRP.
- Curium PET France applique de manière identique sa procédure interne P0178 qui décrit les opérations de la gestion des bons IRSN clients et le suivi de leur autorisation d'activité nucléaire.

Il est demandé que ce bon soit transmis à minima la veille avant 12h comme pour tout autre client.

- Autant que faisable, des plannings prévisionnels hebdomadaires (cf § X) sont transmis aussitôt que possible par le CERRP pour faciliter l'organisation des entités et en retour LCF) donnera les possibilités.

Curium PET France confirmera dans la journée et le plus rapidement possible la commande au CERRP, par mail comme indiqué dans le bon de commande CERRP.

- A minima est indiquée la confirmation de la prise en compte de la commande (activité et heure).
- > La notice en vigueur EOI 165 sera transmise avant la première commande et lors de tout changement.

Ensuite il sera simplement indiqué la référence de cette notice avec la version en vigueur.

Chaque bon de commande et accusé associé sont archivés sur site comme pour tout autre client, lorsque le tir correspondant est planifié. Un dossier de lot (succinct et regroupé habituellement par semaine) permettant d'assurer la traçabilité de la source fabriquée à transférer est constitué par Curium PET France.

4) Transfert du fluor-18

A l'heure de livraison prévue, Curium PET France demande systématiquement une confirmation par téléphone, au personnel du CERRP (traçabilité dans le F0478), l'autorisation de transfert ou non.

Le document type utilisé par le CERRP est connu de Curium PET France pour s'assurer de l'encadrement de ces étapes.

- A minima est indiqué la date et l'heure d'autorisation de transfert donnée par qui et à qui, la fin de transfert, s'il y a eu des anomalies détectées (cf§ IX), la réception dans l'enceinte prévue et la quantité exacte de ^{18}F reçue, la gestion ouverture/fermeture de la vanne de transfert...

L'ordre de transfert est donc donné par le CERRP (seules les personnes désignées par le responsable du CERRP sont habilitées à réceptionner le fluor-18) et le transfert si autorisé se fait de manière totalement automatisé (supprime donc toute intervention manuelle et les risques d'irradiation accidentelle pendant ce processus) de la casemate sécurisée (orientation du transfert sur le bâtiment du CERRP sélectionné par Curium PET France) à l'enceinte blindée sélectionnée et sécurisée coté CERRP où sera transformé le fluorure.

Le système de sécurisation permet de n'autoriser l'envoi de ^{18}F que si toutes les enceintes sont en état de recevoir le ^{18}F (gestion des aspects de sécurisation).

Ce transfert est donc possible si et seulement si la vanne de fluor gérée exclusivement par le CERRP depuis leur zone de production/fabrication a été préalablement ouverte, ce qui implique notamment que les portes des enceintes soient fermées, dépressions conformes...

De plus, de la même manière, un certain nombre de paramètres de l'installation du CERRP doivent être vérifiés en amont dont le CERRP fait son affaire pour vérifier la capacité à réceptionner cette activité sur site.

5) Clôture de la session de tir

Après la confirmation de la bonne réception du ^{18}F dans la bonne enceinte sélectionnée par le CERRP, l'absence d'anomalie (toutes anomalies, écarts ou incidents doivent être reportés en temps réel au fur et à mesure, complément cf § IX), que la vanne de sécurité Fluor est bien refermée... , la suite du procédé est géré et encadré uniquement par l'organisation du CERRP.

Le dossier de lot Curium PET France (notamment sur la base du formulaire F0498 de fabrication de ^{18}F avec un cyclotron GE, auquel est joint la simulation du tir et le rapport d'irradiation « listing for user PETtrace report », le profil du tir correspondant ainsi que l'ordre de fabrication et le bon de fabrication avec notamment la référence du lot de l'eau enrichie / OF-BF associés...) est clôturé pour ce type de production par l'heure de transfert de la source.

Ces sources non-scellées fabriquées et distribuées sont donc répertoriées par Curium PET France sur fichier et sur papier et sont déclarées dans les inventaires Curium PET France envoyés à l'IRSN trimestriellement conformément à la procédure interne Curium PET France P0180.

- le CERRP fait de même et déclare trimestriellement les sources réceptionnées ...

VI. Gestion des accès- lieux mis en commun

1) L'accès au site

Le bâtiment du site de Tours comprend donc deux entités juridiques indépendantes de part et d'autre du cyclotron permettant une production :

- dans un établissement pharmaceutique (Curium PET France) de produits radio-pharmaceutiques
- dans un établissement de recherche de l'Université le CERRP établissement de radiochimie, fabrication de radiopharmaceutiques pour des essais précliniques.

Une porte intérieure séparant les 2 sites est scellée (pas fermée à clef puisque dans un circuit d'évacuation), et de chaque côté un panneau indique l'arrivée dans la partie du bâtiment de l'autre/frontière (CERRP ou Curium PET France), elle n'est donc pas utilisée en fonctionnement normale.

Chaque bâtiment à son propre accès par son portail et une porte d'accès avec digicode propre (ou système équivalent) pour le personnel notamment, de part et d'autre du bâtiment.

Les pièces LCV026 à LCV030 sont des locaux partagés par Curium PET France et le CERRP. Le bureau LCV032 est en usage exclusif de Curium PET France. Dans ce cadre des badges (au nombre de 5) ont été mis à disposition de Curium PET France par l'université pour permettre l'accès au bâtiment et dites pièces.

2) L'accès à la zone technique enceintes du CERRP

L'accès n'est nécessaire de manière opérationnelle qu'à la maintenance ou pour des vérifications voire exceptionnellement aux PCR, de manière très ponctuelle.

En routine il n'y a pas d'actions à réaliser dans cette zone (la gestion des déchets liquides des enceintes COMECER par le CERRP ne se faisant pas en partie basse en zone technique enceintes).

Pour l'accès à cette zone réglementée d'une personne y compris CERRP ou Curium PET France, les 2 parties doivent donner leur autorisation et être disponibles.

Ce local est fermé à clef et la clef est conservée par le CERRP.

3) L'accès aux autres zones

Chaque entité gère les autres accès ponctuels sur son site, par défaut selon sa politique d'accès des visiteurs ou intervenants extérieurs. Chaque entité est responsable de son site et des conditions sécuritaires pour ces personnes.

- Y compris pour les locaux partagés LCV026 à LCV030
- Le bureau LCV032 en usage exclusif de Curium PET France

Le personnel du CERRP n'a aucune utilité à accéder aux sites des Curium PET France dans le cadre des activités partagées (encadrées dans ce RdF).

La dosimétrie opérationnelle est classiquement mise à disposition par l'entreprise d'accueil aux intervenants de l'entreprise extérieure.

VII. Gestion des déchets contaminés / activés

1) Déchets, effluents solides-liquides

Chaque entité fait son affaire de la gestion de ses propres déchets/effluents générés sur sa plateforme de production (= dans les locaux désignés comme les siens).

Curium PET France fournira au départ puis dès que nécessaire, une caractérisation des contaminants mis en évidence dans la solution de fluorure transférée.

Les mesures suffisantes (encadrées par un plan de gestion des déchets) devront être prises pour qu'aucun déchet radioactif ne soit éliminé dans le circuit des déchets conventionnels. Aucun déchet dangereux également ne devra se retrouver dans les bennes des collectivités par défaut communes.

2) Effluents gazeux

Chaque entité fait son affaire du suivi de ces rejets et de l'autorisation ASN correspondante.

- ❖ Cependant compte tenu de l'installation actuelle, Curium PET France suit toutefois les rejets au niveau de l'extraction commune.

Le Cyclotron est raccordé comme convenu et logiquement à une extraction Curium PET France.

VIII. Transport entre les 2 entités

L'acheminement exceptionnel de molécules fluorées (produit fini) entre la zone/SAS expédition de Curium PET France et la zone/SAS de réception du CERRP est encadré par un protocole de sécurité et un formulaire de traçabilité associé est en place.

Comme il s'agit d'un produit fini livré par Curium PET France au CERRP, le bon IRSN qui l'autorise est différent du bon qui permet l'acquisition de Fluor-18 (DAA) établi pour un an (cf§ V).

IX. Gestion des impondérables

1) Périodes de maintenance/ pannes

Toute panne du cyclotron ou absence de production par Curium PET France sera indiquée sans délai au CERRP pour la bonne gestion de leur activité (cf§ X).

2) Gestion des situations incidentelles

Tout incident pouvant impacter l'autre partie, doit faire l'objet d'une information immédiate. 2 niveaux d'incidents :

- Cas 1 : information notable ou incident sans conséquence directe : le remonter à l'interlocuteur le plus approprié technique/PCRde l'autre partie avec les outils disponibles simples de communication (registre / classeur / mail / document partagé / téléphone...) afin d'être transparent, réactif et d'échanger pour éviter qu'il ne se reproduise. Au besoin en assurer ensuite la traçabilité.

- Cas 2 : incident (audition d'une alarme avec identification de conséquence ...), situation grave constatée voire un accident pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ou la radioprotection ou compromettre/endommager les installations le bâtiment, le fonctionnement de l'autre partie voire de la zone :

- ❖ pendant les horaires d'ouverture de l'autre établissement ;
 - remonter sans délai les événements détectés au directeur du CERRP qui prendra la décision d'informer la PCR .
 - Inversement le CERRP devra contacter le PCR de Curium PET France ou le cas échéant la personne d'astreinte de Curium PET France

- ❖ en dehors des horaires d'ouverture de l'autre établissement (en référence au§ IV) ;
 - le personnel des Curium PET France devra informer sans délai le directeur du CERRP
 - Inversement le CERRP devra contacter le siège social pour prévenir le PCR de Curium PET France ou le cas échéant la personne d'astreinte de Curium PET France.

Dans ce type de situation, chaque partie gèrera les impacts propres à son personnel ou installation, la partie responsable de l'événement assurera la gestion et si nécessaire les formalités notamment la déclaration auprès des autorités... et tiendra informé l'autre établissement.

Cependant pour toutes les interférences les décisions sur les conduites et actions à tenir seront prises d'un commun accord.

- ❖ Si l'événement rentre, de plus dans le cadre d'un ERPS (évènement significatif), à déclarer aux autorités, liés aux 2 installations ou nécessitant une gestion commune, une co-gestion et déclaration serait alors mise en œuvre.

Un rapport doit être établi par le personnel de l'installation ayant généré l'événement et :

- ❖ Est transmis dans les plus brefs délais à la PCR et au personnel technique et remontera en interne aux Directions respectives.
- ❖ Précisera les détails de l'incident, les actions entreprises et les personnes contactées.

Dans le cas d'un événement particulier le personnel de l'autre partie pourra en parallèle de l'alerte donnée mettre en place un affichage au niveau des accès, indiquant de ne pas rentrer dans le bâtiment sans avis d'un responsable de l'établissement.

X. Moyens partagés

1) Moyens de communication et outils d'organisation

Les deux parties communiquent actuellement entre elles via :

- Un registre partagé, conservé dans la salle de pause commune, permettant de tracer tout élément intéressant à partager/discuter tel que des informations notables à garder en historique ou événements ayant été constatés, action d'entretien ou de maintenance...
- Téléphones et mails (cf§ IV) notamment pour les urgences.

De plus, un certain nombre d'éléments sont partagés (pouvant être remis en annexe au besoin) :

- Plans annotés du bâtiment précisant notamment les zones communes et le zonage/classification de chaque local
- Les documents encadrant ce fonctionnement et évoqués tout au long de ce règlement

2) Prestations mutualisées

Le CERRP souscrit aussi souvent que possible leur propre contrat de prestation afin de garder une bonne séparation des activités et système de facturation.

Cependant les dates d'interventions, dont ci-dessous quelques exemples de prestations mutualisées, pourront être définies d'un commun accord autant que possible, pour des facilités d'organisation évidentes... ;

- Auverfroid
- Nettoyages, Tenues, Nuisibles, Gaz...
- Dosimétrie
- Evacuations de déchets
- Vérification règlementaire (transport, contrôles externes...)

[...]

En fonction des besoins identifiés par le CERRP il pourra être procédé à une mise à disposition selon des conditions à définir entre Curium PET France et le CERRP, de prestations de maintenance. Un ordre de mission complet (machine, installation, degrés d'urgence...) devra être transmis par le CERRP au siège social et au responsable du site Curium PET France qui valident ou non l'intervention du technicien de maintenance par exemple (soit via un formulaire mis en place pour cet usage voire directement via la GMAO).

Il sera alors d'usage de transmettre par email les informations concernant ces interventions, le plus tôt possible.

L'intervention sur la plateforme devra se gérer (cf § VI) avec notamment l'utilisation de la dosimétrie opérationnelle du CERRP (et généralement la borne de Curium PET France), les locaux comme pour tout accueil d'un intervenant extérieur devront être sécurisés et apporté les conditions de radioprotection satisfaisantes (hors manipulation de sources... , présence ou disponibilité selon le besoin d'un personnel PHI).

A noter que le CERRP à son propre contrat avec le conseiller sécurité transport (CST).

NB ; existence d'une convention concernant la gestion de la maintenance du traitement d'air.

3) Matériels ou autres mis à disposition

Sont mis à disposition essentiellement des consommables et plus exceptionnellement du petit matériel de type préleveur d'air. Le CERRP formalise toutes ces demandes par mail à Curium PET France afin de pouvoir régulariser les mouvements via la GESCO.

A ce jour aucune autre mise à disposition particulière n'est prévue.

XI. Axes d'améliorations

Au fur et à mesure de la mise en place de nouveauté, le RdF devra être revu afin de retranscrire les pratiques en place, nouvelles ou modifiées.

De plus, les parties conviennent de se tenir mutuellement informées des inspections de leurs autorités auxquelles elles sont soumises au titre de leurs activités et des résultats.

A ce titre, elles s'engagent également à collaborer et à mettre en œuvre les moyens requis et appropriés pour répondre aux recommandations dans le cadre de leur fonctionnement commun et à se tenir disponible une partie du temps lors des inspections (ASN par exemple) de l'autre partie concernant les points communs.

XII. Engagement & Validation des parties

	CERRP	Curium PET France
Nom <i>personne autorisée à engager la partie</i>	Amaud GIACOMETTI	Aurélie GASSE
Fonction	Président	General manager
Date		
Signature		

ANNEXE n°4
Autorisation ASN E015002

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



DIRECTION DU TRANSPORT ET DES SOURCES

CODEP-DTS-2020-032177
Affaire suivie par : Manon SANTERRE
Tél : 01 46 16 41 19
Fax : 01 46 16 44 24
Mel : manon.santerre@asn.fr

Montrouge, le 17 juin 2020

Centre d'études et de recherches sur les
radiopharmaceutiques (CERRP)
A l'attention de Monsieur Johnny
VERCOUILLIE
1-3 rue Germaine Richier
37100 TOURS

Objet : Autorisation d'exercice d'une activité nucléaire
Motifs de la demande : Renouvellement de l'autorisation

Réf. : Formulaires de demande d'autorisation datés du 16/03/2020 et documents associés

Référence à rappeler dans toute correspondance : E015002

Monsieur,

Comme suite à votre demande rappelée en référence et en application de l'article L. 592-21 du code de l'environnement, je vous prie de trouver ci-joint la décision portant autorisation qui vous a été accordée par l'Autorité de sûreté nucléaire.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le directeur du transport et des sources,

Fabien FÉRON

Copies :

- IRSN/UES
- ASN/Division d'Orléans (Siv2)

www.asn.fr
15 rue Louis Lejeune • CS 70013 • 92541 Montrouge cedex
Téléphone 01 46 16 40 00 • Fax 01 46 16 44 20



ANNEXE n°5

Fiche d'identification financière

Partie n°1	
Raison sociale	Université de Tours
SIRET	19370800500478
N°TVA intracommunautaire	FR34193708005
Siège social	60, rue du Plat d'Étain BP 12050 37020 TOURS CEDEX 01
IBAN	FR76 1007 1370 0000 0010 0007 577
RIB	10071 37000 00001000075 77
BIC	TRPUFRP1
Domiciliation	TP TOURS

Partie n°2	
Raison sociale	Curium PET France SA
SIRET	79420303400036
N°TVA intracommunautaire	FR67 432 554 996
Siège social	Biopole Clermont Limagne Rue Marie Curie 63360 Saint Beauzire
IBAN	FR7630056005110511012667784
RIB	
BIC	CCFRFRPPXXX
Domiciliation	HSBC France 38 Avenue Kleber 75116 Paris France

Direction Générale des Finances Publiques

Le 09/05/2023

Direction départementale des Finances Publiques
d'Indre-et-Loire

Pôle d'évaluation domaniale

94, Boulevard Béranger
37 032 TOURS

Le Directeur départemental des Finances
publiques d'Indre-et-Loire

Courriel : ddfip37.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nathalie ALINE

Monsieur le Président de l'Université de Tours

Courriel : nathalie.aline@dgfip.finances.gouv.f

Téléphone : 06 15 25 04 56

Réf DS : 11995215

Réf OSE : 2023-37261-24978

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible



Nature du bien :

Local d'activités

Adresse du bien :

1 rue Germaine Richier à Tours

Valeur :

30 552 €

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Thomas THUILLIER

Vos références :

2 - DATES

de consultation :	30/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	04/05/2023
du dossier complet :	04/05/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 checked="" 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"/>

3.3. Projet et prix envisagé

L'université de Tours sollicite un avis domanial sur la valeur locative du local d'activités, situé 1 rue Germaine Richier à Tours, pour accueillir le Centre d'Etude et de Recherches sur les RadioPharmaceutique de l'université (CERRP). En effet, le CERRP est né en 2007 du partenariat entre l'université de Tours, l'Inserm, le CHRU de Tours et le laboratoire Cyclopharma (devenu Curium), dans le cadre de l'unité mixte de recherche U930 Imagerie et Cerveau.

Le bien n'a pas fait l'objet d'une demande d'estimation antérieure.

Selon la dernière mouture du projet de convention de mise à disposition, le montant du loyer annuel négocié est de 20 834,32 € Hors Taxes pour une surface occupée de 268 m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

La commune de Tours est une ville située dans l'Ouest de la France, en région Centre-Val de Loire, sur les rives de la Loire et du Cher, dans le département d'Indre-et-Loire dont elle est le chef-lieu. Elle est la plus grande unité urbaine, la plus grande commune de la région.

La ville accueille le premier employeur de la région, le CHRU, et de nombreux établissements de direction de vaste échelle. Ceinturée par son périphérique, au centre d'une étoile autoroutière à cinq branches avec les autoroutes A10, A28 et A85, l'agglomération de Tours est reliée au réseau national par deux gares, à Tours et Saint-Pierre-des-Corps, pour les relations TER et TGV. L'aéroport Tours-Val de Loire est l'aéroport du département d'Indre-et-Loire. Il est situé à cheval sur les communes de Tours et de Parçay-Meslay. Il est ouvert au trafic national et international.

La commune est par ailleurs le siège de la métropole « Tours Métropole Val de Loire » qui se situe dans le quartier des Deux-Lions. Il s'agit de la cinquième intercommunalité du Grand Ouest après Nantes Métropole, Métropole Rouen Normandie, Rennes Métropole et Angers Loire Métropole au regard de la population avec près de 300 000 habitants.

Tours est une ville ancienne, bénéficiant de nombreux quartiers et monuments historiques à visiter. Elle concentre également l'ensemble des principaux services publics. Elle offre tous les niveaux d'enseignement et de nombreuses structures sportives et culturelles. Enfin, elle concentre l'activité tertiaire du département avec une partie localisée sur Tours Nord et une autre partie sur la ZAC des Deux Lions, située au Sud.

La ville est traversée par la Loire en son centre et le Cher au Sud.

En 2019, la commune comptait 137 087 habitants. Après avoir connu une évolution irrégulière entre la période 1968 et 1990, sa population a augmenté de 5,85 % depuis 1990.

En 2019, le taux de personnes d'un âge inférieur à 30 ans s'élève à 42,09 %, soit au-dessus de la moyenne départementale (34,8 %). À l'inverse, le taux de personnes d'âge supérieur à 60 ans est de 23,5 % la même année, alors qu'il est de 27,8 % au niveau départemental.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges

	2008	2013	2019
0 à 14 ans	13,9	14,4	14,4
15 à 29 ans	30,5	29,5	28,5
30 à 44 ans	18,2	17,6	17,9
45 à 59 ans	16,3	15,6	15,6
60 à 74 ans	11,3	12,3	13,4
75 ans ou +	9,6	10,5	10,1

Les différentes catégories professionnelles sont assez bien représentées.

POP T5 - Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	116 627	100,0	115 407	100,0	117 281	100,0
Agriculteurs exploitants	58	0,0	21	0,0	37	0,0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	2 354	2,0	2 565	2,2	2 645	2,3
Cadres et professions intellectuelles supérieures	10 907	9,4	12 397	10,7	13 110	11,2
Professions intermédiaires	17 204	14,8	16 395	14,2	17 042	14,5
Employés	19 579	16,8	18 726	16,2	18 813	16,0
Ouvriers	12 792	11,0	12 279	10,6	11 472	9,8
Retraités	27 055	23,2	27 440	23,8	27 572	23,5
Autres personnes sans activité professionnelle	26 678	22,9	25 583	22,2	26 590	22,7

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	79 141	100,0	81 650	100,0	87 817	100,0
Résidences principales	72 560	91,7	72 557	88,9	75 552	86,0
Résidences secondaires et logements occasionnels	1 296	1,6	1 950	2,4	3 015	3,4
Logements vacants	5 285	6,7	7 143	8,7	9 250	10,5
<i>Maisons</i>	<i>16 860</i>	<i>21,3</i>	<i>16 962</i>	<i>20,8</i>	<i>16 432</i>	<i>19,2</i>
<i>Appartements</i>	<i>61 698</i>	<i>78,0</i>	<i>63 584</i>	<i>77,9</i>	<i>69 972</i>	<i>79,7</i>

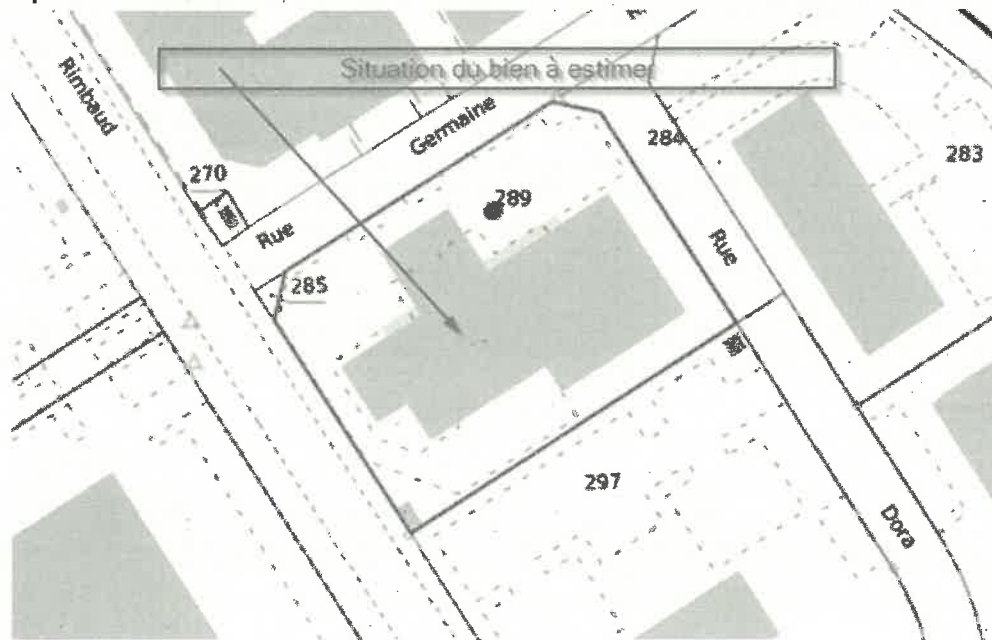
Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

La majorité de la population vit en appartement. Seuls 19,2 % occupent une maison.

Le revenu fiscal médian des Tourangeaux est de 19 510 €. Il est inférieur à celui du département et du territoire national.

Libellé géographique	Nbre de ménages fiscaux	Part des ménages fiscaux imposés (%)	Médiane (€)
Tours	66 396	54,0	19 510,00 €
Indre-et-Loire	272 494	56,3	21 720,00 €
France métropolitaine	27 979 927	57,6	21 640,00 €

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



Le bien à évaluer est situé entre le Boulevard Abel Gance et la Base Aérienne 705, dans la partie nord-est de Tours, en zone d'activités. Des locaux commerciaux, des activités de service et de bureaux sont implantés à proximité. Le bien est accessible par la rue Germaine Richier. Il dispose de l'ensemble des réseaux nécessaires.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse /lieudit	Superficie	Nature réelle
Tours	AZ 289	Rue de l'aérogare	2 200 m ²	Sol
TOTAL			2 200 m ²	

4.4. Descriptif



Le bâtiment se situe sur une parcelle d'assise d'une contenance de 2 200 m², entièrement clôturée et fermée par deux portails métalliques. Il date de 2007. Les murs extérieurs sont recouverts d'acier galvanisé, style tôles ondulées.

Seule une partie de ce bâtiment fait l'objet du présent avis-rapport. Elle est accessible par le portail situé à gauche du bâti et donnant accès à un parking comprenant 10 places de stationnement.



Entrée



Bureaux



Vestiaire



L'accès au bâtiment s'effectue par une porte vitrée en aluminium double vitrage s'ouvrant sur un couloir distribuant un ensemble de pièces à usage de bureaux. L'accès du laboratoire s'effectue par un vestiaire donnant accès à un couloir distribuant un ensemble de pièces dédiées à la recherche, au développement et au contrôle qualité. L'ensemble des pièces sont généralement éclairées de fenêtres en aluminium double vitrage à l'exception de la partie laboratoire où la majorité des pièces sont aveugles. Le sol est couvert de PVC et les murs sont peints.

L'ensemble du bâti est en bon état d'entretien.

4.5. Surfaces du bâti

La surface utilisée pour la valorisation des locaux d'activités est la Surface Utile Brute (SUB). Elle constitue la référence générale pour la fixation des loyers ou la détermination de la valeur vénale.

Elle correspond à la surface horizontale située à l'intérieur des locaux, de laquelle sont déduits les éléments structuraux (poteaux, murs extérieurs, refends gaines techniques, circulations verticales...), les locaux techniques hors combles et sous-sols (chauffage, ventilation, poste EDF, commutateur téléphonique) à l'exclusion de ceux exclusivement réservés à l'usage d'un locataire (salles informatiques par exemple).

Si l'entrée est close ou peut l'être, on prend en compte sa surface.

Selon le consultant, la (SUB) globale du bâtiment est de 858,88 m². Seule une SUB de 268 m² est concernée par le présent avis-rapport.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La parcelle AZ 289 appartient à La Société Anonyme CURIUM PET FRANCE.

5.2. Conditions d'occupation

Les locaux à évaluer sont loués actuellement à l'université de Tours pour le compte du CERRP, par la société Curium.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La parcelle AZ 289 se situe en zone UXa, secteur d'activités et de grands équipements métropolitains.

6.2. Date de référence et règles applicables

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Tours a été approuvé le 20/01/2020 et modifié en dernier ressort le 27/06/2022.

Aux termes de son règlement, les règles d'urbanisme applicables dans la zone UXa sont les suivantes :

Article du PLU	Résumé
Occupations ou utilisations du sol interdites	Sont notamment interdits Les terrains de camping et de caravanning, les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés, les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UX 2. Dans la zone inondable, toutes les occupations ou utilisations du sol non compatibles avec le PPRI sont interdites.
Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières	Sont autorisées sous conditions : - les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances, - les habitations et leurs annexes destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux, - les équipements et services nécessaires au fonctionnement de la zone UX, - la réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation.
Accès et voirie	Les accès et voiries à créer doivent répondre aux normes minimales en vigueur en ce qui concerne les moyens de défense contre l'incendie, la protection civile et la circulation des véhicules des services publics. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
Conditions de desserte des terrains par les réseaux	Alimentation en eau potable par raccordement obligatoire au réseau public. Assainissement des eaux usées domestiques par raccordement au réseau public. Assainissement individuel interdit. Le constructeur ou l'aménageur veille à limiter par tout moyen l'imperméabilisation des sols sur la parcelle concernée par le projet et met en œuvre une gestion intégrée de l'eau. Pour mémoire, tout aménagement réalisé

	<p>sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public et respecter le règlement municipal en vigueur.</p>
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les nouvelles constructions devront être implantées à 7 mètres au moins de l'alignement des voies et des emprises publiques ou à toute limite figurant aux documents graphiques (alignement constructif, recul pour constructions neuves, emplacement réservé ...).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives ou en retrait de celles-ci d'une distance égale à la demi-hauteur en tout point de la construction envisagée, sans être inférieure à 3 m.
Emprise au sol des constructions	<p>L'emprise au sol de l'ensemble des nouvelles constructions (existantes et projetées) peut atteindre 60% de la surface totale du terrain.</p> <p>L'emprise au sol des équipements de service public ou d'intérêt collectif peut atteindre 100% de la surface du terrain.</p>
Hauteur maximale des constructions	Les hauteurs maximales des constructions sont reportées sur les documents graphiques du PLU. Elles sont de 18 m pour la parcelle AZ 289.
Aires de stationnement	<p>Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'acquisition ou la concession à long terme de places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres, - l'obtention de concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres. <p>Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toute construction neuve, - tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins. <p>Normes de stationnement : bureaux 1 place minimum pour 80 m², 1 place maximum pour 30 m² (surface de plancher).</p>
Droit de préemption	La parcelle est comprise dans le périmètre du Droit de Préemption Urbain exercé par Tours Métropole Val de Loire.

La parcelle se situe dans le périmètre d'assainissement collectif et dans celui du classement sonore des infrastructures routières de catégories 2 (250 m).

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur locative sera déterminée par la méthode par comparaison. En effet, cette méthode consiste à fixer la valeur 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.

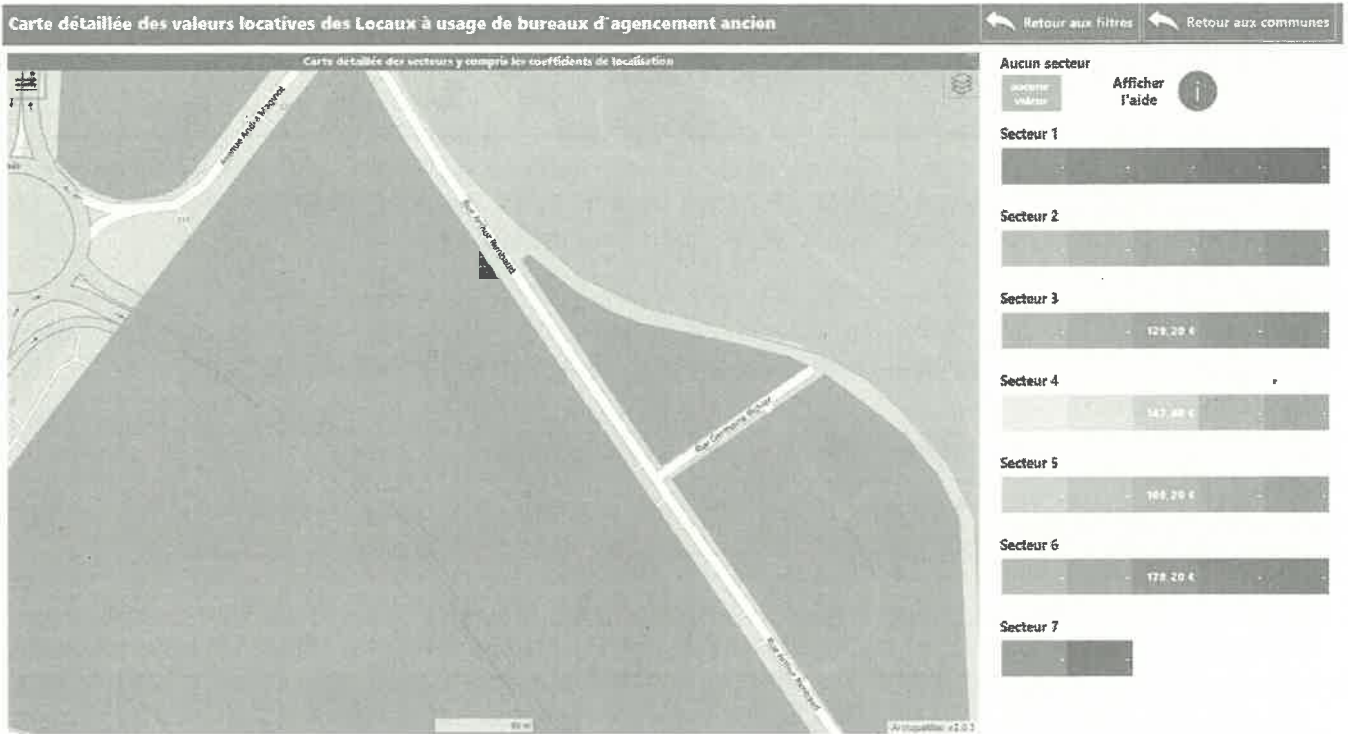
Compte tenu du descriptif du bien, il sera recherché des annonces de locations de bureaux sur le marché privé de la Commune de Tours.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Les valeurs indiquées sur l'appli « Observatoire des Valeurs Locatives Tertiaires » pour des bureaux sur la commune de Tours sont les suivantes :



Compte tenu de la situation géographique du bien à valoriser, le secteur concerné est le secteur 5, soit une valeur de 169,20 €/m²/an pour les bureaux anciens et 161,70 €/m²/an pour les bureaux récents.

Ainsi, il est constaté que la valeur des bureaux anciens est supérieure à la valeur des bureaux récents. La tendance inverse est généralement la plus observée.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

8.1.2.1. Offres de location sur le marché privé :

Des recherches d'offres de location de bureaux sur la commune de Tours ont été effectuées.

Terme n°1 :

Location Bureau de 355 m² Tours Grammont



Référence : 02517

Bureau, 355 m²

par mois par an par m²/an
55 000 € H.C.-H.T.

Adresse [voir la carte](#)

Transport à moins de 500m [voir en détail](#)

37000 Tours, France, Tours

Tram

Description

Orpi Pro vous propose en location au centre de TOURS :

- En pied d'immeuble mixte, en centre ville, un local professionnel ou commercial d'une surface de 355 m² en rez-de-chaussée.
- Aménagé et cloisonné actuellement en bureaux, avec salles de réunions, locaux sociaux et sanitaires.
- Espaces très lumineux et climatisés.
- 11 places de parking.
- Loyer annuel H.T./H.C. : 55000euros
- Provision pour charges : 1025euros / trimestre.
- Taxe Foncière : 1364euros
- Honoraires d'agence à charge Preneur : 8 250euros ...

Terme n°2 :

Location Bureau de 299 m² Tours Douets Miletierre



Référence : OLIR/P21136981

Bureau, 299 m²

(partiellement disponible à partir de 64 m²)

par mois par an par m²/an
à partir de **125 € H.C.-H.T.**

Adresse [voir la carte](#)

Douets Miletierre Tours

Douets Miletierre, Tours

Caractéristiques

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Disponibilité : immédiate | <input checked="" type="checkbox"/> Faux plafond : oui |
| <input checked="" type="checkbox"/> Accueil : non | <input checked="" type="checkbox"/> Auditorium : non |
| <input checked="" type="checkbox"/> Faux plancher : non | <input checked="" type="checkbox"/> Fitness : non |
| <input checked="" type="checkbox"/> Groupe électrogène : non | <input checked="" type="checkbox"/> Monte charge : non |
| <input checked="" type="checkbox"/> PMR : non | <input checked="" type="checkbox"/> Restaurants d'entreprise : non |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sprinkler : non | <input checked="" type="checkbox"/> Télésurveillance : non |
| <input checked="" type="checkbox"/> Atique : Bureau | |
| Etat des locaux : Etat d'usage | |
| Climatisation : Réversible | |
| Sécurité : Contrôle d'accès | |
| Ascenseur(s) : 1 | |
| Aménagement des bureaux : Espaces Ouverts | |
| Faux plafond : acoustiques | |
| Eclairage Bureaux : Luminaires encastrés | |
| Sol bureaux : Moquette | |

Terme n°3 :

Location Bureau de 238 m² Tours Salinbe Radegonde



Référence : LBR2209037L

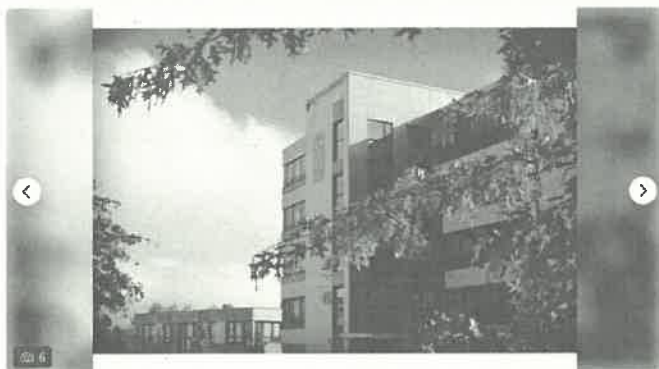
Bureau, 238 m²

par mois par an par m²/an
30 940 € H.C.-H.T.

- Atelier : Bureau
- Etat de l'immeuble : Etat d'usage
- Etat des locaux : Etat d'usage
- Etat des locaux : Etat d'usage
- Climatisation : Oui
- Complexe Salle de réunion : Oui
- Cablage informatique : Oui
- Aménagement des bureaux : Cloisonnés
- Faux plafond : Dal. fibres minéral.
- Eclairage Bureaux : Luminaires encastrés
- Piñthes techniq.périphériques : Oui
- Sanitaire(s) : Oui
- Kitchenette
- Cave en sous-sol

Terme n°4 :

Location Bureau de 587 m² Tours Douets Milletiere



Référence : DL.BUR2207728

Bureau, 587 m²

par mois par an par m²/an

73 375 € H.C.-H.T.

- Autre : Bureau
- Acces Pers. Mobilité Réduite : Oui
- Etat de l'immeuble : Récent
- Parking(s) : Oui
- Climatisation : Oui
- Ascenseur(s) : Oui
- Hall d'accueil : Collectif
- Salle informatique : Oui
- Cablage informatique : Oui
- Aménagement des bureaux : Cloisonnés
- Faux plafond : Dal. fibres minéral.
- Eclairage Bureaux : Luminaires encastrés
- Sol bureaux : Moquette
- Plinthes techniq.périphériques : Oui
- Sanitaire(s) : Privatif(s)

Terme n°5 :

4/



Arthur Loyd Tours



8 000 € HC-HT

Vous déménagez ?

Bureau

600 m²

Saint Symphorien à Tours (37100)

À voir sur SeLoger Bureaux & Commerces →

Description

Bureaux à louer 600 m² avec accès indépendant - TOURS NORD

Vous êtes à la recherche d'un plateau de bureaux à louer à Tours ?

Arthur Loyd vous propose une surface de 600 m² qui sera disponible à la location 6 mois après accord des parties.

Cette belle surface en parfait état se trouve au premier étage d'un immeuble avec accès indépendant. Les bureaux sont cloisonnés et proposent aussi un espace accueil, un open space et une salle de réunion, le tout avec des prestations haut de gamme.

Ce plateau s'accompagne de 10 emplacements de stationnement au sous-sol.

L'immeuble se situe au cœur de la vie économique à Tours Nord et profite d'une desserte par la Ligne A du tramway, des lignes de bus du réseau Fil Bleu mais aussi d'un accès facile via l'Autoroute A10.

Autres prestations-équipements:

Etat neuf

Réseau informatique

Faux plafond

Cloison modulaire

Climatisation réversible

Accessibilité PMR

Terme n°6 :

Bnppre Tours



1 865 € HC-HT

Vous déménagez ?

Bureau

179 m² • Étage 3/-

Douets Milletiere à Tours (37100)

À voir sur SeLoger Bureaux & Commerces →

Autre : Bureau
 Acces Pers. Mobilité Réduite : Oui
 Etat de l'immeuble : Etat d'usage
 Etat des locaux : Etat d'usage
 Climatisation : Oui
 Restauration : Oui
 Creche : Oui
 Sécurité : Oui
 Ascenseur(s) : Oui
 Aménagement des bureaux : Cloisonnés/Ouverts
 Faux plafond : Oui
 Eclairage Bureaux : Luminaires encastrés
 Sol bureaux : Moquette
 Sanitaire(s) : Parties communes

Il en résulte le tableau des termes suivant :

Termes	Tours	Situation	Superficie	Prix du loyer annuel Hors Charges et Hors Taxes	€ HT/m²/an	Observations
1	TOURS	Quartier Grammont, proche des transport en commun (TRAM, Bus et des commerces)	355 m²	55 000,00 €	154,93 €/m²	Bureaux au RDC du bâtiment
2	TOURS	Douet Milletière, proximité des lignes de bus, Tram et proche de l'accès A10	299 m²	37 375,00 €	125,00 €/m²	Bureaux en état d'usage, climatisation réversible, avec ascenseur
3	TOURS	Sainte-Radegonde à Tours, proche du TRAM, à quelques minutes du boulevard périphérique et des connexions aéroportuaires et autoroutières	238 m²	30 940,00 €	130,00 €/m²	Bureaux en état d'usage, climatisation, avec cave au sous-sol
4	TOURS	Douet Milletière, proximité des lignes de bus, Tram et proche de l'accès A10	587 m²	73 375,00 €	125,00 €/m²	Bureaux récents, entièrement équipés situés au 3ème étage, cloisonnés et climatisés, avec parkings
5	TOURS	Saint-Symphorien à Tours, proche du tram	600 m²	96 000,00 €	160,00 €/m²	Bureaux cloisonnés situés au 1 ^{er} étage d'un immeuble, avec 10 emplacement de stationnement au sous-sol
6	TOURS	Douet Milletière, proximité des lignes de bus, Tram et proche de l'accès A10	179 m²	22 375,00 €	125,00 €/m²	Bureaux récents en très bon état, au 3ème étage d'un bâtiment en R+4
					Moyenne au m²	136,65 €/m²
					Médiane au m²	127,50 €/m²

8.1.2.2. Cote CALLON

Selon la Cote CALLON du 01/01/2023, la valeur locative des bureaux anciens non rénovés sur la commune de Tours se situe dans une fourchette de prix entre 54 € HT/m²/an et 75 € HT/m²/an. Pour les bureaux anciens rénovés, elle est comprise entre 83€ HT/m²/an et 126 € HT/m²/an.

8.1.2.2. Étude de marché sur 2022 réalisée en 2023 par l'agence immobilière Arthur Loyd

Les valeurs financières

	Prix de vente au m²		Prix de location en m²/an	
	Tours	Agglomération	Tours	Agglomération
Neuf	2 100 € - 2 700 €	1 500 € - 2 900 €	135 € - 200 €	110 € - 150 €
Seconde main	2 000 € - 3 250 €	830 € - 2 000 €	80 € - 290 €	90 € - 190 €

Prix exprimés en Euros, Hors Taxes, Hors charges ou Hors droits par m². Valeurs données à titre indicatif. Ces prix sont susceptibles de varier en fonction de la particularité et de la surface des locaux, de leur situation, de leur disposition et de la qualité des prestations proposées (notamment pour les normes BBC et HQE).

L'étude réalisée par l'agence immobilière Arthur Loyd indique des valeurs sur l'ensemble du marché privé, toutes natures de bureaux confondues (ancienneté, superficie, etc).

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

L'ensemble des termes relevés sur le marché privé se situe sur la commune de Tours.

Le terme n°1 ne sera pas retenu car il se situe au centre de Tours, proche de la gare, dans un quartier où les prix sont normalement plus élevés.

Les termes n°4 et 5 ne seront pas conservés car les bureaux sont de plus grandes superficies.

Les prix des termes restants oscillent dans une fourchette comprise entre 125 €/m² et 130 €/m².

Il en résulte une valeur moyenne de 126,67 €/m²/an et une valeur médiane de 125 €/m².

Les valeurs constatées sur l'applicatif OVALT sont plus précises que celles indiquées sur l'étude réalisée par l'agence immobilière Arthur Loyd. En effet, elles sont déterminées non seulement par rapport au secteur géographique et au type de local mais aussi en fonction de l'ancienneté des bureaux.

Les valeurs des termes restants précédemment dégagées se situent en deçà de la valeur observée pour des bureaux d'agencement ancien sur l'applicatif OVALT (169,20 €/m²/an, voir § 8.1.1.).

Elles sont proches de la valeur haute constatée par la Cote CALLON pour des bureaux anciens rénovés, soit 126 € HT/m²/an. Elles sont donc cohérentes compte tenu du bon état général des locaux.

Il est donc proposé de retenir la valeur moyenne, soit 126,67 €/m² pour valoriser le local d'activités.

Cependant, le bien à estimer comporte un ensemble de pièces aveugles. Aussi, pour tenir compte de cette particularité, est-il proposé d'appliquer un abattement de 10 % sur la valeur moyenne. Il en résulte une valeur locative de 114 €/m² (126,67 X 0,9).

Appliquée à la surface du bien, la valeur locative de celui-ci est estimée à 30 552 € (268 m² X 114 €/m²/an).

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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.

Au regard du descriptif et de la localisation du bien ainsi que de la situation du marché local, la valeur locative du local d'activités est arbitrée à 30 552 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur n'est pas assortie d'une 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.

Il peut naturellement toujours louer à un prix plus bas.

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 prendre à bail à une valeur plus élevée.

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.

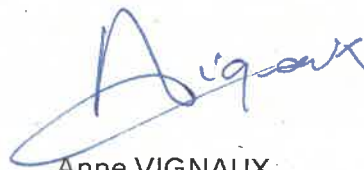
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 le Directeur départemental des Finances
publiques et par délégation,



Anne VIGNAUX

Responsable du Pôle d'Évaluation domaniale

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.