

# ÉCOLE SUPÉRIEURE D'ART D'AVIGNON

EPCC sous tutelle de la Ville d'Avignon et du Ministère de la Culture

## SCHÉMA DIRECTEUR IMMOBILIER

### Sites de Baigne-Pieds et Champfleury (Avignon)

Horizon 2026–2035 | Premier jet | Document de travail

#### Objet de ce document

Ce schéma directeur immobilier constitue un outil de pilotage stratégique du patrimoine bâti mis à disposition de l'ESAA. Il articule diagnostic patrimonial, ambition pédagogique et feuille de route pluriannuelle en matière de travaux, de gouvernance foncière et de transition énergétique. Il est destiné à être présenté à la Ville d'Avignon et au Ministère de la Culture dans le cadre du dialogue de tutelle, et à alimenter la prochaine évaluation du HCERES.

## 1. Contexte et enjeux stratégiques

### 1.1 Une école déplacée, une identité à réinventer

Créée dans le centre historique d'Avignon, l'École Supérieure d'Art d'Avignon a été progressivement relogée sur deux sites périphériques — Baigne-Pieds (1994, siège administratif et pédagogique, 1 900 m<sup>2</sup>) et Champfleury / avenue de la Foire (ateliers de création, 1 000 m<sup>2</sup>) — à partir de 2013. Ces locaux n'étaient pas destinés à accueillir un établissement d'enseignement supérieur artistique. Initialement conçus pour d'autres usages, ils ont été adaptés in situ, soit de manière progressive et superficielle dans le cas du site de Baigne-Pieds, soit de manière plus concertée pour le site de Champfleury qui a fait l'objet de travaux au moment de l'installation de l'ESAA en ses murs en 2013.

Le rapport HCERES le souligne explicitement : l'école s'adapte « dans la mesure de ses capacités » à des locaux qui ne lui étaient pas destinés. Ce constat fonde la nécessité du présent schéma directeur.

### 1.2 Un double paradoxe à transformer en atout

La situation périphérique de l'ESAA comporte des contraintes objectives (éloignement du centre-ville, bâti vieillissant, conventions de mise à disposition à actualiser) mais elle recèle également un potentiel de renouvellement pédagogique et institutionnel singulier.

Le projet de recherche *Permaculture relationnelle, entre Rhône et Durance* porté par l'ESAA formule précisément cette hypothèse : plutôt que de reproduire en périphérie un modèle d'institution culturelle pensé pour le centre-ville, l'école peut tirer parti de la richesse de son environnement humain et non-humain — ÉHPAD La Maison Paisible, Institut du cancer Sainte-Catherine, collèges partenaires Cordées de la réussite, communautés de gens du voyage, quartier Baigne-Pieds relevant de la politique de la ville — pour forger une identité propre, ancrée et ouverte.

En s'inspirant de la notion de Tiers Paysage développée par Gilles Clément, l'ESAA entend faire de ses marges géographiques un espace de création, de recherche et de lien social, configurant ainsi une école-seuil, perméable aux écosystèmes qui l'entourent.

### 1.3 Un cadre institutionnel exigeant

Le HCERES, dans son évaluation, a pointé l'absence de planification immobilière de moyen et long terme comme une lacune significative. Le présent SDI répond à cette recommandation. Il s'inscrit dans les référentiels nationaux (Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière — SPSI, décret tertiaire 2030/2040/2050) et dans les dispositifs d'accompagnement disponibles (programme Édurenov de la Banque des Territoires, Fonds Vert).

## 2. Diagnostic patrimonial des deux sites

### 2.1 Site de Baigne-Pieds — 500, chemin de Baigne-Pieds, 84 000 Avignon

|                         |                                                                                                                                                |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Surface</b>          | 1 900 m <sup>2</sup> (HCERES : 2 300 m <sup>2</sup> plancher)                                                                                  |
| <b>Niveau</b>           | Rez-de-chaussée + 1er étage                                                                                                                    |
| <b>Usage</b>            | Siège administratif, salles de cours, laboratoires conservation-restauration, bibliothèque, amphithéâtre (196 places), espaces extérieurs      |
| <b>Statut juridique</b> | Convention de mise à disposition gratuite (ex-Syndicat Mixte Sainte-Marthe, depuis 2019) — transfert à la Ville d'Avignon en cours depuis 2022 |
| <b>Occupant</b>         | ESAA occupant unique, assure l'entretien courant                                                                                               |
| <b>Bâtiment</b>         | Construction 1994 — aucune réhabilitation lourde depuis l'origine                                                                              |

#### Points de vigilance — Baigne-Pieds

- Chaudière et système de chauffage anciens (plus de 20 ans), entretien courant mais pas de remplacement prévu
- VMC vieillissante : qualité de l'air intérieur à surveiller (obligation réglementaire arrêté janvier 2023)
- Isolation thermique insuffisante : toiture et façades non isolées — consommation énergétique élevée
- Fuites signalées ponctuellement — toiture à inspecter
- Espaces extérieurs sous-exploités : potentiel fort pour le projet *Permaculture relationnelle*
- Précarité juridique résiduelle liée au transfert en cours du Syndicat Mixte Sainte-Marthe vers la Ville d'Avignon

### 2.2 Site de Champfleury — 1, avenue de la Foire, 84 000 Avignon

|                         |                                                                                                                                                                            |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Surface</b>          | 1 000 m <sup>2</sup> (HCERES : 1 098 m <sup>2</sup> )                                                                                                                      |
| <b>Niveau</b>           | Rez-de-chaussée (4 ateliers, bureau, WC) + 1er étage (plateau avec scène)                                                                                                  |
| <b>Usage</b>            | Ateliers de création — mutualisé avec le Service des Sports de la Ville, le club de Volley-Ball, les associations de culture provençale et les réserves du Palais du Roure |
| <b>Statut juridique</b> | Convention d'occupation précaire (décision n°130406, juillet 2013) — renouvelée une fois, nécessite mise à jour contractuelle                                              |
| <b>Bâtiment</b>         | Construction 1966, travaux en 1994 — bâtiment le plus ancien et le plus vétuste                                                                                            |

#### Points de vigilance — Champfleury

- Bâtiment de 1966 (travaux 1994) : le plus ancien du patrimoine ESAA — vétusté structurelle et technique
- Multi-occupation complexe (sports, culture provençale, musée) : coordination nécessaire pour tous travaux
- Convention d'occupation précaire caduque — urgence de régularisation contractuelle
- Plateau scénique à l'étage : potentiel peu exploité pour la pédagogie et la mutualisation culturelle

### 2.3 Synthèse des risques et des opportunités

| Risques                                                                                                                                                                                                                                           | Opportunités                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>– Précarité juridique des deux conventions</li><li>– Vétusté technique (chaudière, centrale de traitement de l'air, climatisation, toiture)</li><li>– Non-conformité potentielle décret tertiaire</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>– Implantation en écosystème social riche (hôpital, EHPAD, quartier QPV)</li><li>– Espaces extérieurs à Baigne-Pieds : terrain de jeu pour la recherche</li><li>– Amphithéâtre 196 places : levier de mutualisation et de visibilité</li><li>– Programme Édurenov extensible aux équipements culturels (2025+)</li><li>– Fonds Vert mobilisable via la Ville d'Avignon</li></ul> |

### 3. Vision stratégique : vers une école-tiers lieu

#### 3.1 Deux sites, deux vocations complémentaires

Le schéma directeur ne vise pas à effacer la dualité des sites — il l'organise comme une ressource. Baigne-Pieds, où l'ESAA est occupant unique, devient le lieu de la vie institutionnelle, pédagogique et de la recherche. Champfleury/avenue de la Foire, site de co-occupation, se confirme comme le lieu des pratiques artistiques en dialogue avec d'autres usages culturels et sportifs.

Cette complémentarité appelle une clarification des périmètres d'intervention sur chaque site, ainsi qu'une coordination renforcée avec la Ville d'Avignon pour l'entretien et les travaux.

#### 3.2 Première phase : créer des porosités (2026–2027)

La notion de porosité, centrale dans le projet *Permaculture relationnelle*, s'applique d'abord aux espaces extérieurs de Baigne-Pieds. Plutôt que de traiter les abords du bâtiment comme un résidu non programmé, il s'agit d'en faire le laboratoire vivant d'une école ouverte à son territoire.

- Aménagement progressif des espaces extérieurs de Baigne-Pieds en accord avec les populations du quartier : jardins partagés, zones de transition entre l'école et l'hôpital, espaces de rencontre intergénérationnels
- Renforcer une pratique déjà existante de mise à disposition de l'amphithéâtre (196 places) à des associations et structures partenaires locales
- Rendre accessible les locaux à la location, en soirée et durant les vacances scolaires, à des producteurs de films ou de spectacle, à des organismes de formation etc.
- Expérimentation de temps d'ouverture élargis : soirs, week-ends, vacances scolaires
- Développement des collaborations pédagogiques existantes (Cordées de la réussite, ÉHPAD, Institut du cancer) en les articulant à des travaux de recherche documentés

Ces actions à coût modéré, voire génératrices de fonds propres (location) constituent la première strate du SDI. Elles renforcent l'ancrage territorial de l'école en ouvrant le jardin extérieur au public dans une zone peu végétalisée, en en faisant un pôle EAC pour les écoles d'Avignon et en créant un lieu de médiation avec la communauté gitane qui jouxte l'ESAA. Elles préparent ainsi les conditions sociales et politiques d'une rénovation plus ambitieuse du bâti.

#### 3.3 Transition énergétique et rénovation du bâti

Les deux sites présentent des déficits énergétiques significatifs. Le décret tertiaire impose une réduction des consommations d'énergie de 40% d'ici 2030 (par rapport à 2010), 50% d'ici 2040 et 60% d'ici 2050. L'ESAA doit inscrire ses deux bâtiments dans cette trajectoire — ce qui suppose une démarche concertée avec la Ville d'Avignon, propriétaire ou gestionnaire des sites.

Le programme Édurenov de la Banque des Territoires, dont l'extension aux équipements culturels est annoncée pour 2025 (information transmise par le ministère de la Culture, juin 2026), constitue le levier principal. Il finance à 100% l'ingénierie préalable (audits énergétiques, études techniques, identification des aides) et ouvre l'accès à des prêts à taux bonifiés pour les travaux.

- Priorité 1 : audit énergétique complet des deux sites — préalable à tout dossier de financement
- Priorité 2 : remplacement des chaudières et mise à niveau de la VMC (Baigne-Pieds) — retour sur investissement rapide
- Priorité 3 : isolation thermique toiture et façades — impact sur le confort d'été (problème avéré sur les deux sites) et sur les consommations hivernales
- Priorité 4 : végétalisation de la cour et des espaces extérieurs — double bénéfice environnemental et pédagogique

#### Programme Édurenov — point d'attention

L'extension du programme Édurenov aux équipements culturels est confirmée par le Ministère de la Culture (courrier de Charlotte Poupon, DGDCER, juin 2026). La Ville d'Avignon, en tant que maître d'ouvrage des sites, est l'interlocuteur naturel de la Banque des Territoires. L'ESAA doit

solliciter un portage conjoint du dossier avec les services de la Direction de l'Immobilier et de la Direction de la Culture de la Ville.

## 4. Gouvernance foncière : clarifier pour investir

### 4.1 Situation contractuelle actuelle

L'un des obstacles structurels au développement immobilier de l'ESAA réside dans la précarité de ses titres d'occupation. Le HCERES a explicitement signalé l'absence de baux pluriannuels comme un frein à toute programmation d'investissement. Sans sécurisation juridique, aucun établissement de crédit, aucun financeur public (Fonds Vert, DETR, CPER) ne peut s'engager.

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Baigne-Pieds</b> | Convention de mise à disposition gratuite (ex-Syndicat Mixte Sainte-Marthe, nov. 2019, 12 mois renouvelable jusqu'à 3 ans). Depuis 2022 : transfert à la Ville d'Avignon pour 1 euro symbolique. Problématiques juridiques du transfert toujours en cours à la date de rédaction de ce document (juin 2026). |
| <b>Champfleury</b>  | Convention d'occupation précaire (déc. Cons. mun. n°130406, juil. 2013, 3 ans renouvelable 1 fois). Délais expirés — mise à jour contractuelle indispensable. Travail préparatoire engagé avec la Direction de l'Immobilier de la Ville, non finalisé.                                                       |

### 4.2 Recommandations

- Formaliser dans les meilleurs délais une convention d'occupation pluriannuelle pour chacun des deux sites, incluant une clause de répartition des charges de travaux
- Clarifier avec la Direction de l'Immobilier de la Ville ce qui a été dévolu à l'EPCC lors de sa création (bilan comptable : terrains, constructions)
- Inscrire dans les conventions une clause de consultation préalable de l'ESAA pour tout projet de travaux ou de modification de l'occupation du site
- Envisager, à terme, une convention de bail emphytéotique administratif (BEA) permettant à l'ESAA d'investir dans le bâti et d'être compensée en cas de résiliation

#### Condition préalable à tout financement

Aucun dossier Édurenov, Fonds Vert ou DETR ne peut être instruit sans titre d'occupation sécurisé. La régularisation contractuelle des deux sites conditionne l'ensemble de la feuille de route financière du présent SDI.

## 5. Feuille de route pluriannuelle (2026–2035)

### 5.1 Phasage

| Phase   | Horizon   | Priorités                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Phase 1 | 2026–2027 | Sécurisation juridique des deux sites · Diagnostic énergétique complet (Baigne-Pieds + Champfleury) · Amorce des porosités territoriales (projet Permaculture relationnelle) · Dépôt de dossier Édurenov/Fonds Vert avec la Ville d'Avignon                                                                                                               |
| Phase 2 | 2027–2030 | Travaux de rénovation prioritaires : isolation, VMC, chaudières (Baigne-Pieds) · Végétalisation et aménagement des espaces extérieurs · Consolidation des partenariats territoriaux · Mise en conformité ERP et accessibilité PMR · Bilan intermédiaire du SDI à mi-parcours et constitution du dossier de politique immobilière pour l'évaluation Hcéres |
| Phase 3 | 2030–2035 | Réhabilitation approfondie de Champfleury (ateliers) · Atteinte des objectifs décret tertiaire 2030 · Développement d'un tiers-lieu culturel en lien avec le quartier                                                                                                                                                                                     |

### 5.2 Estimation financière et leviers de financement

| Action                                                          | Coût estimatif                       | Financement mobilisable                   | Horizon   |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|-----------|
| Audits énergétiques des 2 sites                                 | Financé à 100% (Édurenov)            | Édurenov / Banque des Territoires         | 2026–2027 |
| Mise à jour conventions d'occupation                            | (frais juridiques ?)                 | Budget ESAA / Ville d'Avignon             | 2026      |
| Rénovation centrale de traitement de l'air (CTA) - Baigne-Pieds | 50 – 70 k€                           | Fonds Vert + prêt bonifié Édurenov        | 2027–2028 |
| Chauffage Baigne-Pieds* : Régulateur Circulateur                | 30 k€ (23 k€ + 7 k€) (Devis 10/2025) | Fonds Vert + prêt bonifié Édurenov        | 2027-2028 |
| Rénovation de la climatisation – Baigne-Pieds                   | 35–45 k€                             | Fonds Vert + prêt bonifié Édurenov        | 2027–2028 |
| Isolation thermique toiture + façades                           | À estimer par audit                  | Fonds Vert / DETR / Édurenov              | 2028–2030 |
| Aménagement espaces extérieurs (porosités)                      | 30–60 k€                             | FNADT / Politique de la Ville / Région    | 2026–2028 |
| Mise en conformité accessibilité PMR - Chamfleury               | À estimer par audit                  | DGF / Dotation d'équipement collectivités | 2027–2030 |

\* : Le coût éventuel du remplacement de la chaudière n'a pas été intégré. Celle-ci est à l'heure actuelle fonctionnelle mais ancienne (1994)

*Nota : les estimations sont indicatives et nécessitent d'être affinées après la réalisation des audits énergétiques et techniques. Les financements mobilisables dépendent des conditions d'éligibilité au moment du dépôt des dossiers.*

### 5.3 Gouvernance du schéma directeur

- Désigner un référent immobilier au sein de l'équipe de direction de l'ESAA, interlocuteur des services de la Ville
- Constituer un comité de pilotage annuel associant la Ville d'Avignon (Direction de l'Immobilier, Direction de la Culture), le Ministère de la Culture (DRAC PACA) et la direction de l'ESAA
- Mettre en place un tableau de bord de suivi des consommations énergétiques (obligation décret tertiaire — plateforme OPERAT)
- Intégrer le SDI aux documents préparatoires de la prochaine évaluation HCERES

## 6. Liens avec le projet pédagogique et la recherche

Le schéma directeur immobilier n'est pas un document technique isolé de la vie de l'école. Il est le substrat matériel d'un projet pédagogique en transformation.

Le projet *Permaculture relationnelle, entre Rhône et Durance* illustre cette imbrication : l'aménagement des espaces extérieurs de Baigne-Pieds, les workshops avec les étudiant·es des deux cursus (création et conservation-restauration), les enquêtes de terrain menées avec les partenaires territoriaux — tout cela prend corps dans des lieux concrets, dont l'état et l'évolution conditionnent la faisabilité des ambitions pédagogiques.

En ce sens, ce SDI doit être lu comme la traduction spatiale et temporelle d'une école qui se pense à la fois comme institution d'enseignement supérieur, acteur de la recherche et membre d'un écosystème territorial.

### **Vers une école-seuil**

L'ESAA ambitionne d'être une école-seuil : un lieu qui ne se ferme pas sur lui-même mais qui organise le passage, la rencontre, la porosité entre l'intérieur de l'institution et l'extérieur du quartier, de la ville, du soin. Chaque décision immobilière — qu'il s'agisse d'ouvrir une porte, de planter un arbre, de rénover une façade ou d'équiper un amphithéâtre — est aussi un geste qui dit quelque chose de ce que l'école veut être.