RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES YVELINES

Yvelines
Conseil général

Direction Générale des Services
Direction de la Politique Immobilière et de la Construction

DPIC-Service Patrimoine Immobilier

Affaire suivie par : Brahim Abdellati
Poste: 77.68

2014-CG-2-4247

RAPPORT AU CONSEIL GENERAL

Séance du vendredi 14 février 2014

POLITIQUE D03 OPTIMISER LA GESTION DES MOYENS COURANTS DE FONCTIONNEMENT DE L'INSTITUTION

VENTE DE TROIS PROPRIÉTÉS DÉPARTEMENTALES SITUÉES RUE CHAMP LAGARDE ET RUE PASTEUR A VERSAILLES

Code	**D0301**
Secteur	**Mettre à disposition des usagers et des services non territorialisés des locaux performants**
Programme	**Maintenir et exploiter les domaines départementaux et autres bâtiments**
Recette 2015 attendue	**2 200 000 €**

Vente de trois propriétés départementales situées rue Champ Lagarde et rue Pasteur à Versailles

Par délibération en date du 15 février 2013, le Département a décidé la mise en vente de trois propriétés situées à Versailles, un pavillon au 44 rue Champ Lagarde, un bâtiment vétuste situé 2 ter rue Pasteur, et un terrain nu constructible au 12 rue Pasteur. Ces biens sont respectivement cadastrés AY 253, AY 198, et AY 247. La surface cadastrale totale de l'ensemble est de 2 015 m².

Cette délibération a fixé le prix de vente à 3 000 000 € et a confié la mise en vente de ces biens à l'agence immobilière dénommée MONTE CRISTO IMMOBILIER située 6 rue de la Paroisse à Versailles en vertu d'une convention de mandat.

Suite à des échanges intervenus avec la Commune de Versailles durant l'été 2013, cette dernière a exigé d'intégrer dans tout projet d'aménagement, la construction de 25 % de logements sociaux. Dans ce cadre, l'agence immobilière a demandé aux candidats de formuler une offre avant le mercredi 25 septembre 2013, en tenant compte de cette donnée.

Le département a donc pris connaissance de 4 offres allant de 1 800 000 à 2 200 000 euros, incluant la construction de 25 % de logement sociaux.

L'analyse des propositions m'a amené à valider l'offre de la société Sogexo – Groupe Accueil Immobilier pour un montant de 2 200 000 euros incluant une clause de retour à meilleure fortune de 15 % de l'excédent du chiffre d'affaire en cas de vente moyenne des logements en accession libre supérieure à 7 200 euros. La surface de plancher constructible prévue par la règlementation d'urbanisme s'élevant à 1 439 m², ce promoteur a proposé un complément de prix de 1 528 € par mètre carré supplémentaire définitivement accordé par le permis de construire.

Cette proposition se distingue des offres de deux promoteurs, dont les montants s'élèvent à 1 800 000 euros et 2 070 000 euros.

L'offre d'un troisième concurrent, s'élevant également à 2 200 000 euros, n'a pas été retenue compte tenu du fait que la clause de retour à meilleure fortune s'élevait à 15 % de l'excédent du chiffre d'affaires en cas de vente moyenne des logements en accession libre supérieure à 7 500 euros du mètre carré, moins avantageuse financièrement pour le Département.

Par courriers en date du 31 octobre 2013, j'ai notifié ma décision de rejet à l'ensemble des autres candidats.

En parallèle, le Département a transmis l'offre retenue à France Domaine afin de déterminer si celle-ci est acceptable, compte tenu d'une estimation antérieure s'élevant à 3 000 000 € assortie d'une marge de négociation de 15 %, et précédemment adoptée par votre Assemblée. Par correspondance en date du 4 décembre 2013, France domaine a donné son accord sur ces modalités financières proposées par la société Sogexo – Groupe Accueil Immobilier.

En conséquence, je vous propose de bien vouloir abroger partiellement la délibération du Conseil général en date du 15 février 2013, en ce qu'elle a fixé le prix de cession à 3 000 000 €. Les autres dispositions sont maintenues.

Je vous propose dès lors, conformément à l'article L.3213-2 du CGCT, de délibérer sur la cession en un lot unique des trois propriétés au bénéfice de la société Sogexo – Groupe Accueil Immobilier au prix de 2 200 000 euros.

Je vous propose par ailleurs que la vente fasse l'objet d'un compromis de vente incluant les modalités financières décrites ci-dessus, ainsi que les clauses suspensives suivantes qui devront être levées avant la fin du premier trimestre de l'année 2015 :

- Obtention d'un permis de construire purgé de tout recours,
- Terrain vide et libre de toute occupation,
- Non-existence de servitudes,
- Non-exercice du droit de préemption,
- Absence de fondations spéciales, de pollution ou de fouilles archéologiques n'excédant pas 50 000 € HT.

Je précise pour terminer que les biens ne font pas l'objet d'un déclassement préalable, ceux-ci n'ayant jamais été incorporés au domaine public départemental.

Si vous en êtes d'accord, je vous invite donc à m'autoriser à signer le compromis de vente ainsi que tout autre acte à intervenir pour authentifier la vente.

En conséquence, si ces propositions vous agréent, je vous prie de bien vouloir adopter les termes de la délibération suivante :