



Direction Générale des Services

Direction de la Politique Immobilière et de la
Construction

DPIC-Service Patrimoine Immobilier

Affaire suivie par : Sylvain Brault
Poste: 73.02

2014-CG-2-4387

RAPPORT AU CONSEIL GENERAL

Séance du vendredi 23 mai 2014

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

**DÉCLASSEMENT DE LA PROPRIÉTÉ SITUÉE 8, RUE MOZART A
MANTES LA JOLIE ET LOCATION A MANTES YVELINES HABITAT**

Code	D0301
Secteur	Mettre à disposition des usagers et des services non territorialisés des locaux performants
Programme	Maintenir et exploiter les domaines et autres bâtiments départementaux
Données financières	CP
Montant actualisé	2 317 431 €
Montant déjà engagé	1 614 089 €
Montant disponible	703 342 €
Montant réservé pour ce rapport	7 000 €
Recettes attendues	14 000 €

La poursuite du travail d'optimisation de la présence des services d'action sociale sur le territoire yvelinois a justifié la prise en location par le Département et par convention du 3 avril 2009, modifiée par son avenant du 15 novembre 2010, auprès de la société "centre-médico-social du lac", des locaux situés 1 rue Duguay Trouin à Mantes La Jolie afin d'y transférer les services en provenance notamment de la rue Mozart à Mantes-la-Jolie.

Le déménagement des services est intervenu à la fin de l'année 2011, date depuis laquelle les locaux sont vides et désaffectés. Compte tenu de l'inutilité de ces locaux pour la mise en œuvre des politiques départementales, une proposition de vente des locaux a été adressée à la Commune de Mantes-la-Jolie.

Cette dernière a fait part au Département de l'intérêt porté par Mantes en Yvelines Habitat pour ces locaux afin d'y implanter son siège social provisoirement situé 46 boulevard Clémenceau au sein d'un bâtiment communal.

Mantes en Yvelines Habitat, dont les capacités financières ne permettent pas une acquisition en pleine propriété, a proposé une location de longue durée lui permettant d'amortir les travaux d'aménagement intérieur et extérieur qu'elle souhaite réaliser sur les locaux.

Je vous propose, par la présente délibération, d'autoriser cette location de longue durée à Mantès en Yvelines Habitat dans les conditions suivantes.

Tout d'abord, la présente délibération porte, conformément à l'article L 2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, sur le déclassement du bien.

En effet, celui-ci, dont la désaffectation résulte du déménagement complet des services sociaux à la fin de l'année 2011 n'a plus vocation à remplir les critères de la domanialité publique, celui-ci n'étant plus affecté à une mission de service public ou à l'usage direct du public.

Par suite de ce déclassement, la location est consentie sous le régime des baux commerciaux par application de l'article L 145-2 du Code de commerce qui étend cette réglementation à des établissements publics à caractère industriel et commercial, comme l'est en l'espèce Mantès en Yvelines Habitat.

La location porte sur l'ensemble de la propriété composée d'un bâtiment à usage de bureaux et habitation d'une superficie totale estimée de 1 161 m² utile et de l'emprise foncière correspondant à la parcelle AR 264 de 2 050 m².

Le loyer est proposé à la somme annuelle de 12 000 € hors charges, révisable annuellement à date d'anniversaire selon l'indice des loyers commerciaux dont l'indice de référence est celui du 3^{ème} trimestre 2013 soit 108,47. Cette location n'a pas été soumise à l'avis préalable de France Domaine, celle-ci ne rentrant pas dans les cas de saisine obligatoire.

Mantes en Yvelines Habitat ne versera pas de dépôt de garantie.

La date de prise d'effet du bail est fixée au 1^{er} juin 2014 pour une durée ferme de 26 ans. Cette durée permettra au locataire d'amortir les travaux d'aménagement intérieur et extérieur du site qui sont estimés à un montant de 600 000 euros TTC. Le financement de ces travaux sera assuré par prêt bancaire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations sur une durée de 20 ans. Mantès en Yvelines Habitat a, par ailleurs, sollicité du Département une garantie d'emprunt qui vous est proposée dans le cadre d'un autre rapport.

L'ensemble des réparations locatives et de gros entretien ainsi que tous travaux de mise aux normes pendant toute la durée de la convention seront à la charge du locataire, ainsi que tous les impôts, taxes et contributions de toute nature.

Le bail commercial sera publié au service de la publicité foncière à la diligence du Département, aux frais de Mantès en Yvelines Habitat. Les frais de publication sont estimés à 7 000 euros. Ils seront avancés par le Département et feront l'objet d'un remboursement par Mantès Yvelines Habitat.

Dans ce cadre, je vous prie de bien vouloir m'autoriser à signer le bail commercial annexé à la délibération et tout document relatif à la mise en œuvre de cette délibération.

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