



DGA Territoires

Direction de l'Ingénierie Foncière et
Immobilière et Stratégie

DIFI-Sous-Direction du Pilotage et de la
Gestion du Parc Immobilier et Foncier

Affaire suivie par : Dorothée BUCHER
Poste: 01 39 07 72 96

2018-CP-6440

RAPPORT A LA COMMISSION PERMANENTE

Séance du vendredi 22 juin 2018

POLITIQUE D03 MOYENS DE FONCTIONNEMENT DE L'INSTITUTION

VENTE DU SITE DÉPARTEMENTAL SITUÉ 9 RUE VAUBAN À VERSAILLES

Code	D0301
Secteur	Bâtiments Administratifs
Programme	Maintenir et exploiter les domaines départementaux et autres bâtiments

Recette attendue (2019)	16 450 000€
--------------------------------	--------------------

Ce rapport propose d'adopter la cession de la propriété départementale située au 9 rue Vauban à Versailles au profit de la société OGIC, pour un montant de 16 450 000€. Le projet consiste en la construction d'environ 145 logements dont 43 logements sociaux locatifs et d'un équipement lié à la petite enfance.

Dans le cadre de la rationalisation de son patrimoine bâti situé sur la commune de Versailles, le Département a décidé de valoriser la parcelle cadastrée à la section AY numéro 189 d'une superficie totale de 10 384 m² située au 9 rue Vauban.

Sur cette parcelle étaient construits 9 bâtiments d'une superficie totale de 6 418 m², démolis depuis, destinés à accueillir le foyer de l'enfance. Ce dernier a déménagé en 2015 sur la commune de Mantes la Jolie.

Ce bien n'a pas vocation à être affecté à des missions départementales. Des démarches ont dès lors été engagées pour mettre en œuvre la vente de cette propriété : un cahier des charges a été rédigé en collaboration avec le service urbanisme de la ville de Versailles, à destination de cinq promoteurs immobiliers, les sociétés OGIC, EMERIGE, BOUYGUES, KAUFMAN & BROAD et ALTAREA COGEDIM. Ces dernières ont eu jusqu'au 10 novembre 2017 pour rendre leur projet.

L'ensemble des candidats a été auditionné lors de la commission qui s'est tenue le mercredi 7 février 2018. Les candidats ont exposé leur projet permettant au Département de désigner, à l'issue de ces auditions, la société OGIC lauréate de cet appel d'offre avec 83.5 points sur 100.

Son projet consiste en la réalisation d'un ensemble immobilier d'environ 145 logements dont 43 logements sociaux locatifs et d'un équipement dédié à la petite enfance pour une surface de plancher totale minimum de 9 138 m², ainsi qu'un parking souterrain d'environ 145 places. L'offre proposée au Département, pour acquérir ce site, s'élève à 16 450 000€ net vendeur. Elle est complétée par un dispositif de retour à meilleure fortune correspondant au reversement par la Société OGIC au Département de 50% de l'excédent du chiffre d'affaires initialement prévu sur la base d'un prix de vente de 8 500€TTC/m² habitable des logements en accession libre, avec une place de parking comprise.

Par avis du 30 mai 2018, France Domaine a estimé cette offre à 16 450 000 € acceptable.

En outre, cette cession est soumise, notamment, à des conditions suspensives à savoir :

- L'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et de tout retrait autorisant la construction d'une opération ayant au minimum une surface de plancher de 9 138 m² affecté aux logements et à un équipement de petite enfance.
- Absence de toute prescription géotechnique liée à la nature des sols,
- Absence de prescription archéologique,
- Terrain nu de toute construction.

Je vous précise pour terminer que le bien fait l'objet d'un déclassement préalable, celui-ci ayant été incorporé au domaine public départemental.

L'ensemble des frais d'actes relatifs à cette cession sera pris en charge par l'acquéreur.

Je vous propose dès lors, conformément à l'article L.3213-2 du CGCT, de délibérer sur la cession à l'amiable de cette propriété à la société OGIC ou à toutes filiales dépendantes de ce groupe, et de m'autoriser à signer le compromis de vente ainsi que tout document lié à cette vente.

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