



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 : Camille GRISON
Poste: 01 39 02 72 18

2018-CD-2-5789

RAPPORT AU CONSEIL DEPARTEMENTAL

Séance du vendredi 29 juin 2018

POLITIQUE B01 SITES TERRITORIALISÉS : MDY, CGL, CHL, PMI

**ACQUISITION DE L'IMMEUBLE "ALPHA"
SITUÉ 11 AVENUE DU CENTRE À GUYANCOURT**

Code	D0301
Secteur	Bâtiments administratifs
Programmes	Maintenir et exploiter les bâtiments administratifs

Données financières	Investissement
Enveloppe de financement (2001P284E06)	EPI
Montant actualisé (sous réserve vote du budget supplémentaire)	35 708 644 €
Montant déjà engagé	836 595 €
Montant disponible	34 872 049 €
Montant réservé pour ce rapport	31 003 345 € 30 991 295 €

Acquisition par préemption de l'immeuble « ALPHA », siège d'une partie des services départementaux, localisé 11 avenue du centre, à GUYANCOURT

Le Département des Yvelines disposait pour ses propres services de plusieurs implantations immobilières à Versailles, inadaptées à l'exercice de conditions de travail modernes et efficaces, et peu propices à l'émergence de synergies ou de transversalité entre les agents.

Partant de ce constat, et suite à l'accord donné par une majorité d'agents versaillais consultés par référendum le 3 février 2017, le principe d'un regroupement des services à Guyancourt a été acté.

C'est dans ce contexte que le Département des Yvelines a signé le 3 avril 2017 un bail commercial avec la société CFC Gestion, portant sur la location d'un immeuble de bureaux de 14 585 m² et disposant de 365 places de parking.

Ce bail conclu pour une durée de 9 ans, compris une période ferme de 6 ans, a pris effet le 1^{er} décembre 2017, pour un montant annuel de loyer de 2 042 000 euros, et un montant annuel de charges de 1 500 000 euros.

En contrepartie de la durée de l'engagement du Département, ce dernier a négocié une franchise de loyer de 18 mois, ainsi qu'une enveloppe de travaux « preneur » de 1,6 millions d'euros (cette enveloppe ayant finalement été abondée en contrepartie d'une diminution de la durée de la franchise à 12 mois).

Les services du Département ont emménagé au sein de ce bâtiment en 3 phases successives, réparties entre les mois de décembre 2017 et janvier 2018.

Une opportunité s'est présentée en mai 2018, date à laquelle le propriétaire de l'immeuble, la SNC ALPHA, a souhaité céder son immeuble à l'investisseur PERIAL.

Considérant d'une part le niveau de dépenses de fonctionnement engendré par cet immeuble (coût annuel total de loyer et charges de 3 642 000 euros), dont l'acquisition permettrait l'économie de 10 200 000 euros de loyer sur 6 ans ; d'autre part, considérant que cet immeuble offre une organisation des espaces fonctionnelle, adaptée aux besoins et exigences du Département, répondant aux attentes des collaborateurs en terme de qualité et d'innovation ;

Il est apparu opportun au Département de se porter acquéreur de cet ensemble immobilier.

Il convient de préciser que cette opération d'acquisition contribuera à dynamiser la politique d'investissement souhaitée par le Département, et sera financée très largement par le produit des cessions des actifs versaillais aujourd'hui désaffectés.

A titre d'information, le montant total des recettes prévisionnelles s'établit à environ 60 millions d'euros (les plus gros produits de cession étant constitués par la valorisation des sites « La Bruyère » (28 millions), « Carpentier » (16,4 millions), « Refuge » (7 millions)).

Juridiquement, cette acquisition se réalisera par voie de préemption, le Département s'étant vu déléguer ce droit par la communauté d'agglomération Saint Quentin en Yvelines, suite à une décision de son Président en date du 26 juin 2018.

En effet, il peut être considéré que le Département, en se portant acquéreur de ce bien et donc en pérennisant la présence de ses services sur la Commune de Guyancourt, participe au développement et à l'attractivité du territoire de la commune et plus largement, de l'intercommunalité SQY.

Cette implantation des services (700 collaborateurs) sera de nature à consolider le dynamisme économique de la zone d'activité tertiaire, sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti (au regard des importants travaux de réhabilitation engagés sur le bâtiment et ses abords), et maintenir la présence sur le territoire de Guyancourt d'un service public de proximité.

Le Département se portera donc acquéreur de l'immeuble auprès de son propriétaire actuel, la société SNC ALPHA, représentée par son Président Bernard de Fesquet, aux conditions énoncées au sein de la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), datée ~~18 mai~~ du 25 juin 2018, à savoir un prix de transaction acte en mains de ~~33 millions~~ 30 991 295 millions d'euros, en ce compris les frais d'acte.

~~A ce montant s'ajouteront les frais d'acte estimés à 2,5 % du prix de vente, à savoir 825 000 euros, pris en charge par le Département soit un montant total de l'opération de 33 825 000 €.~~

Le contrat de gestion du bâtiment sera poursuivi avec la société CFC Gestion dans la continuité des accords et conditions de la DIA entre la SNC ALPHA et Perial investissement

Si cette proposition recueille votre accord, je vous invite à adopter la délibération suivante :