

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT N° 34

**CONSEIL DEPARTEMENTAL
DES BOUCHES-DU-RHONE**

REUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 29 Janvier 2016

SOUS LA PRESIDENCE DE MME MARTINE VASSAL

RAPPORTEUR(S) : M. JEAN-MARC PERRIN

OBJET

Cession de l'ancienne gendarmerie du Prado 13008 Marseille.

**Direction Générale Adjointe de la Construction, de l'Environnement, de
l'Education et du Patrimoine
Service Acquisitions et Recherches - Direction des Etudes de la
Programmation et des Acquisitions
04.13.31.25.54**

PRESENTATION

Dans le cadre de sa politique patrimoniale, Le Département a décidé la vente de certains de ses biens immobiliers. Par délibération du 22/11/2004, la Commission Permanente a donc autorisé la mise en place d'une procédure de vente desdits biens, sous forme d'appel à candidature. En outre, la Commission Permanente, lors de sa réunion du 27/01/2006, a également approuvé une procédure de vente dite « en continu », dans l'hypothèse où la première procédure n'aboutissait pas. Toutefois, dans ce cas, le Département a également la possibilité de relancer une procédure de vente avec appel à candidature.

Tel est le cas pour l'ensemble immobilier situé 83 avenue du Prado 13008 Marseille, occupé par les effectifs de la gendarmerie jusqu'au 1^{er} septembre 2008 et qui a fait l'objet de différentes procédures de vente et location qui n'ont pas abouti. La vente de ce bien, s'inscrit donc dans une procédure de vente avec appel à candidature. Laquelle a été actualisée par délibération du 11/12/2015, le Département souhaitant renforcer la dynamique de sa stratégie patrimoniale.

Pour mémoire, il convient de rappeler que par délibération du 10/04/2014, la Commission Permanente avait approuvé le principe d'une mise en vente de cette ancienne gendarmerie, unité foncière de 3.386 m², cadastrée section A n°50, et évaluée par France Domaine à 5.800.000 € en mars 2014.

A la suite de cette décision, un appel à candidatures a donc été lancé pour la vente de ce bien et à l'issue de la publicité organisée et des nombreuses visites réalisées, 9 offres nous sont donc parvenues. 3 d'entre elles ont été présélectionnées par la commission ad hoc du 21 juillet 2014 au regard des trois critères suivants : le prix, le projet et les garanties financières apportées par les candidats.

Par ailleurs, le Département n'acceptant aucune condition suspensive autre que l'obtention du permis de construire purgé de tous recours, il a été demandé aux 3 candidats de confirmer leur offre sous cette unique condition. Parallèlement, le Département a fait réaliser une étude de sol et au vu des résultats, les 3 candidats présélectionnés ont fait connaître leur ultime proposition.

PROPOSITION

Le 17/12/2015, le Comité Technique, qui s'est substitué à la Commission ad hoc, dans le cadre de la procédure de vente actualisée conformément à la délibération de la Commission Permanente du 11/12/2015 précitée, s'est réuni afin d'examiner les 3 propositions présélectionnées.

Au vu de l'analyse de ces offres, il a été proposé de retenir celle de la société ADIM PACA, qui envisage la réalisation d'une résidence seniors de 95 logements, d'une surface de plancher de 6.000 m² minimum.

Cette offre est la plus élevée, à savoir 7 000 000 €. Elle est supérieure à l'avis de France Domaine et présente les garanties financières inhérentes à un grand groupe tel que Vinci.

Cette offre est assortie de conditions suspensives liées à l'obtention du permis de construire permettant la construction d'une surface de plancher de 6000 m² minimum purgé de tout recours.

Dans l'hypothèse où vous accueilleriez favorablement cette offre, il conviendrait :

- de déclasser le bien qui relevait du domaine public de par son usage, dans le domaine privé du Département, étant ici précisé que ce bien est désaffecté depuis le départ des services de la gendarmerie, le 1^{er}/09/2008,
- d'approuver sa cession au profit de la société ADIM PACA,
- d'autoriser la signature du compromis de vente sous conditions suspensives liées à l'obtention du permis de construire ci-dessus mentionné ; dans ce compromis figurera également le versement d'une indemnité d'immobilisation de 5% du prix de vente l'acte correspondant ,
- d'autoriser la signature de l'acte de vente définitif ainsi que de tout autre document se rapportant à cette transaction.

INCIDENCE FINANCIERE

La recette correspondante, soit 7.000.000 € sera imputée sur le budget départemental, programme 10093, opération 1005936, chapitre 77, fonction 0202, article 775.

Les frais notariés seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

Au bénéfice de ces considérations et sur proposition de Monsieur le Délégué, je vous serais très obligée de bien vouloir prendre la délibération ci-jointe.

Signé
La Présidente du Conseil Départemental

Martine VASSAL