

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT N° 122

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

REUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 31 Mars 2017

SOUS LA PRESIDENCE DE MME MARTINE VASSAL

RAPPORTEUR(S) : M. JEAN-MARC PERRIN

OBJET

Acquisition d'un immeuble sis Bd d'Athènes/rue de Jemmapes à 13001 Marseille
destiné à des services de la DGAS

**Direction des Etudes de la Programmation et du Patrimoine
Service Acquisitions et Recherches
1.25.55**

PRESENTATION

Dans le cadre du regroupement des services des Maisons Départementales de la Solidarité du 1^{er} et du 2^{ème} arrondissements de Marseille, actuellement logés sur des sites distincts, dans des espaces devenus exigus et ne répondant plus aux besoins, des recherches de locaux devant permettre leur relogement sur un même site, ont été engagées avec comme périmètre le centre ville.

Des offres nous sont parvenues et l'une d'elles, proposée à l'achat, a retenu l'attention du Département.

Le présent rapport a pour objet l'examen de cette offre.

PROPOSITIONS

Le bien dont il s'agit est un immeuble indépendant à usage de bureaux sis 10 Bd d'Athènes en R+5 sur rez-de-chaussée, entresol et sous-sol d'une superficie totale de 1690 m² environ dont le rez-de-chaussée, d'une surface de 320 m² environ, est loué à la société Zeeman par bail commercial pour un loyer annuel de 64 000 €HT soit 76 800 €TTC.

A cet immeuble, il convient de rattacher des locaux mitoyens, en copropriété, d'une superficie de 250 m² environ, situés en rez-de-chaussée, entresol et 1^{er} étage, rue de Jemmapes.

Les prix de ces biens s'élevaient à 2 920 000 € pour le Bd d'Athènes et 246 000 € pour la rue de Jemmapes.

Les services de France Domaine consultés ont fixé leur valeur vénale respective à 2 700 000 € et 200 000 € avec une marge de négociation de 10 %.

Ainsi, après négociation avec les propriétaires, un accord a été trouvé. Le prix de vente proposé pour Athènes est de 2 800 000 € et pour Jemmapes de 200 000 €, ces 2 valeurs correspondant aux prix de France Domaine.

Ces prix seront majorés par les honoraires de l'agence Stéphane Plaza Immobilier, chargée de la commercialisation des biens, représentant 5,5% TTC du prix d'acquisition, soit 165 000 €TTC.

Ainsi, dans une hypothèse favorable, il est donc proposé

- d'approuver l'acquisition de ces biens
- d'autoriser la signature du (des) compromis de vente, de l'acte (ou des actes) d'acquisition définitif (s) ainsi que de tout autre document se rapportant la transaction.

La dépense d'un montant total de 3 165 000 € (prix des biens + honoraires de l'agence) ainsi que les frais notariés non connus à ce jour, seront imputés sur les crédits figurant au chapitre 21 du budget départemental.

La recette provenant du loyer de la location commerciale (Zeeman) d'un montant total de 76 800 €TTC et des charges correspondantes non connues à ce jour, sera inscrite au chapitre 75 du budget départemental.

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

Signé
La Présidente du Conseil Départemental

Martine VASSAL