

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT N° 115

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

REUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 15 Septembre 2017

SOUS LA PRESIDENCE DE MME MARTINE VASSAL

RAPPORTEUR(S) : M. JEAN-MARC PERRIN / M. MAURICE REY

OBJET

Acquisitions de locaux destinés à la création de maisons du Bel Age

**Direction Générale Adjointe de l'Équipement du Territoire
Direction des Études, de la Programmation et du Patrimoine
1 26 24**

PRESENTATION

Dans le cadre de ses compétences en matière de personnes âgées, le conseil départemental souhaite procéder à l'ouverture d'établissements dénommés « maisons du bel âge » pour les aider dans leurs démarches quotidiennes.

Ces maisons de proximité visent à accueillir ces personnes afin de les soutenir dans la réalisation des actes de la vie civile et notamment dans leurs démarches administratives en ligne qui leur sont souvent difficiles.

A cette fin, des recherches de locaux adaptés à ce projet, ont été menées pour couvrir le territoire départemental.

Le présent rapport a donc pour objet l'examen de premières acquisitions de biens immobiliers destinés à accueillir ces maisons du bel âge .

Ces acquisitions seront subordonnées à la faisabilité technique en termes d'aménagements, à la faisabilité juridique en termes de normes et d'autorisations réglementaires (copropriété , destination, signalétique...), et ainsi qu' à l'avis de France Domaine si requis.

PROPOSITION

Sites hors Marseille

1/ Un bien immobilier situé sur la commune de LA DESTROUSSE 13112, en bordure de la route départementale 96..

Initialement utilisé comme garage, puis plus récemment à titre de local commercial, il s'agit d'un local au rez de chaussée d'une copropriété, d'une superficie approximative de 130 m² et très bien positionné sur un axe passant de la commune.

Le prix proposé par le vendeur est de cent soixante mille euros (160.000,00€), ce qui correspond à un prix compris dans la fourchette du marché immobilier sur cette commune.

Le département engagera néanmoins une négociation mais dans tous les cas le prix de cette acquisition n'excédera pas 160.000,00€.

2/ Un bien immobilier situé sur la commune de GARDANNE, 13120, 3 et 5 Cours Forbin.

Ce bien est idéalement placé au cœur du centre ville et à proximité immédiate du marché communal.

D'une superficie approximative de 140 m², il se compose d'un local au rez-de-chaussée et d'une partie au premier étage au sein d'une copropriété .

Le prix de vente initial était de cent quatre vingt quinze mille euros (195.000,00€), prix légèrement supérieur à la moyenne du marché, et après négociation avec le propriétaire, le prix d'acquisition n'excédera pas cent quatre vingt mille euros (180 000,00 €) .

3/ Un bien immobilier localisé sur la commune de CARNOUX EN PROVENCE 13470, 8 Avenue du Mail.

Il s'agit d'un bien d'une surface approximative de 66 m² bien situé dans le centre du village.

Il se situe au rez-de-chaussée d'un ensemble en copropriété dénommé « les Genets »

Le prix proposé par le vendeur est de cent quarante trois mille euros (143.000,00€) ce qui correspond à un prix compris dans la fourchette du marché immobilier sur cette commune.

Le département engagera néanmoins une négociation mais dans tous les cas le prix de cette acquisition n'excédera pas 143.000,00€.

Sites sur Marseille

4/ Un bien immobilier localisé 40 rue Jean Fiolle, 13006.

Situé au cœur du sixième arrondissement de Marseille, et à deux pas de la place Castellane, il s'agit d'un local au rez-de-chaussée d'un ensemble en copropriété, d'une superficie approximative de 80 m².

Le prix proposé par le vendeur est de cent soixante neuf mille euros (169.000,00€), ce qui correspond à un prix compris dans la fourchette du marché immobilier sur cet arrondissement.

Le département engagera néanmoins une négociation mais dans tous les cas le prix de cette acquisition n'excédera pas 169.000,00€.

5/ Un bien immobilier situé 114 avenue de St Loup sur l'artère principale du dixième arrondissement de Marseille, il s'agit d'un local de 70 m² environ, sur 2 niveaux RdC en vitrine et premier étage.

Le prix proposé par le vendeur est de cent cinquante neuf mille euros (159.000,00€) ce qui correspond à un prix compris dans la fourchette du marché immobilier sur cet arrondissement.

Le département engagera néanmoins une négociation mais dans tous les cas le prix de cette acquisition n'excédera pas 159 000,00€.

6/ Un bien immobilier situé 125 Boulevard saint Marcel, 13011.

Bien positionné sur l'artère principale du quartier, il est envisagé d'acquérir ce bien de 137,4 m² composé de 3 lots en rez-de-chaussée :

- un appartement comprenant un séjour, deux chambres et une salle d'eau et dont l'accès se fait par le local voisin d'une surface approximative de 62.5 m²
- un local commercial comprenant une boulangerie avec un escalier pour accéder au sous sol, un four, et un WC d'une surface approximative de 41.6 m²
- un local commercial comprenant une cuisine, un snack et un wc d'une surface approximative de 33.3 m²

Le prix de vente initial était de cent soixante huit mille euros (168.000,00€) prix légèrement supérieur à la moyenne du marché, et après négociation avec le propriétaire, le prix d'acquisition n'excédera pas cent cinquante mille euros (150 000,00 €) .

7/ Un bien immobilier situé 118 rue du Rouet, 13008.

Bien positionné dans ce quartier, en plein essor, au rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier en copropriété.

Il s'agit d'un local d'une superficie d'environ 72 m² se trouvant sur un axe passant de l'arrondissement.

Le prix de vente initial était de cent vingt huit mille euros (128.000,00€) prix légèrement supérieur à la moyenne du marché, et après négociation avec le propriétaire, le prix d'acquisition n'excédera pas cent dix mille euros (110 000,00 €) .

8 / Un bien immobilier situé 31 Boulevard Pont de Vivaux, 13010.

Bien situé dans ce quartier, au rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier en copropriété, il s'agit d'un local de 80 m² environ avec jardin de 50 m².

Le prix proposé par le vendeur est de cent vingt neuf mille euros (129.000,00€) ce qui correspond à un prix compris dans la fourchette du marché immobilier sur cet arrondissement.

Le département engagera néanmoins une négociation mais dans tous les cas le prix de cette acquisition n'excédera pas 129.000,00€.

9/ Un bien immobilier situé 7-9 Boulevard Jean Aicard, 13005.

Bien situé au cœur d'un îlot d'habitations, il est envisagé d'acquérir cet ancien local commercial d'environ 46 m² en rez de chaussée d'un immeuble en copropriété avec éventuellement son grand garage aménageable.

Le prix de vente initial du local est de soixante quinze mille euros (75.000€) et celui du garage est de quatre vingt quinze mille euros (95.000 €) soit un total de cent soixante dix mille euros (170.000 €)

Le prix du local correspond aux valeurs du marché immobilier dans cet arrondissement.

Pour le garage une négociation sera engagée afin d'obtenir un prix global pour le garage et le local de cent cinquante cinq mille euros (155.000 €) .

Le prix d'acquisition n'excédera pas 75.000 € pour le local seul, ou 155.000 € pour les deux (local et garage) .

10/ Un bien immobilier situé 33 Avenue Saint Julien

Localisé dans le cœur du douzième arrondissement, il s'agit de deux lots consistant pour l'un, en un local commercial en rez de chaussée, et pour l'autre, d'un rangement désigné comme cave dans la continuité du lot précédent.

Les deux lots totalisent une superficie d'environ 125 m²

Le prix de vente initial est de deux cent cinquante cinq mille euros (255.000,00 €)

Le prix d'acquisition sera conforme à l'avis de France Domaine nécessaire dans ce cas et n'excèdera pas deux cent trente six mille euros (236.000 €).

Dans une hypothèse favorable, il vous est donc proposé :

- D'approuver l'acquisition de ces biens, sous réserve pour chacun d'eux de sa faisabilité technique et juridique et des autorisations réglementaires nécessaires au projet envisagé par le Département,
- D'autoriser la signature des compromis de vente avec d'éventuelles conditions suspensives, des actes d'acquisition définitifs ainsi que tout document se rapportant aux transactions.

La dépense totale comprenant les montants d'acquisitions d'un montant maximum de un million cinq cent quatre-vingt-onze mille euros (1.591.000) € ainsi que les frais notariés non connus à ce jour seront imputés sur les crédits figurant au chapitre 21 du budget départemental.

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

Signé
La Présidente du Conseil Départemental

Martine VASSAL