

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20150219-2015_B078-DE
Date de télétransmission : 03/03/2015
Date de réception préfecture : 03/03/2015



ACTE RENDU EXECUTOIRE
PAR APPLICATION DES
FORMALITES DE TELE-
TRANSMISSION AU
CONTROLE DE LEGALITE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 19 FEVRIER 2015
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2015_B078

OBJET : Ressources - Affaires juridiques - Acquisition des locaux du QUARTZ (42 route de Galice) à Aix-en-Provence

Le 19 février 2015, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire au Gymnase Font d'Aurumy à Fuveau, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 13 février 2015, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales

Etaient Présents :

JOISSAINS MASINI Maryse, président – ALBERT Guy, membre du bureau, Jouques – ARDHUIN Philippe, membre du bureau, Simiane-Collongue – BARRET Guy, membre du bureau, Coudoux – BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – BURLE Christian, membre du bureau, Peynier – CANAL Jean-Louis, membre du bureau, Rousset – CESARI Martine, membre du bureau, Saint-Estève-Janson – CHARRIN Philippe, membre du bureau, Vauvenargues – CORNO Jean-François, membre du bureau, Rognes – CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet – DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles – de SAINTDO Philippe, membre du bureau, Aix-en-Provence – DELAVET Christian, membre du bureau, Saint-Antonin-sur-Bayon – FABRE-AUBRESPY Hervé, vice-président, Cabriès – FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets – FREGEAC Olivier, membre du bureau, Peyrolles-en-Provence – GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles – GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence – GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat – GROSSI Jean-Christophe, membre du bureau, Aix-en-Provence – GUINIERI Frédéric, membre du bureau, Puyloubier – JOISSAINS Sophie, membre du bureau, Aix-en-Provence – JOUVE Mireille, membre du bureau, Meyrargues – LAGIER Robert, membre du bureau, Meyreuil – LEGIER Michel, membre du bureau, Le Tholonet – LHEN Hélène, vice-président, Fuveau – MALLIÉ Richard, vice-président, Bouc-Bel-Air – MANCEL Joël, membre du bureau, Beaurecueil – MARTIN Régis, membre du bureau, Saint-Marc-Jaumegarde – MEÏ Roger, vice-président, Gardanne – PELLENC Roger, vice-président, Pertuis – RAMOND Bernard, vice-président, Lambesc – SERRUS Jean-Pierre, membre du bureau, La Roque d'Anthéron – TALASSINOS Luc, membre du bureau, Gréasque

Excusé(s) avec pouvoir :

AMIÉL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau, donne pouvoir à CRISTIANI Georges – CHARDON Robert, vice-président, Venelles, donne pouvoir à DAGORNE Robert – CIOT Jean-David, membre du bureau, Le Puy-Sainte-Réparate, donne pouvoir à ALBERT Guy – FILIPPI Claude, membre du bureau, Ventabren, donne pouvoir à ARDHUIN Philippe – PIZOT Roger, membre du bureau, Saint-Paul-lez-Durance, donne pouvoir à FREGEAC Olivier

Excusé(s) :

BOULAN Michel, membre du bureau, Châteauneuf-le-Rouge

Monsieur Jean-François CORNO donne lecture du rapport ci-joint.

02_4_01

BUREAU DU 19 FEVRIER 2015

Rapporteur : Jean-François CORNO

Politique publique : Ressources

Thématique : Affaires juridiques

Objet : Acquisition des locaux du QUARTZ (42 route de Galice) à Aix-en-Provence
Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Par délibération n°2010_B136 du 8 avril 2010, le Bureau communautaire a décidé de conclure avec la Société Civile Immobilière Paget to Business (SCI P2B) un bail en la forme authentique avec promesse de vente, pour la location du bâtiment le « Quartz », situé 42 route de Galice à Aix-en-Provence. Il a été conclu pour une durée initiale de six ans à compter du 1^{er} juin 2010, qui doit prendre fin le 31 mai 2016. Le loyer annuel est de 409.799,60 € TTC.

La surface du bâtiment est de 1720 m². Le bien est élevé de deux étages sur rez-de-chaussée, et comprend un sous-sol avec 67 places de parking.

Par délibération n°2012_B154 du 10 mai 2012, le Bureau communautaire a décidé d'approuver l'acquisition du bien dénommé le « Quartz » pour un montant de 3.771.731,92 € HT, soit 4.510.991,37 € TTC.

L'acquisition n'ayant pu être concrétisée en 2012, un nouvel avis des Domaines a été demandé. Par avis du 2 juin 2014, ce bien a été estimé par les Domaines à 3.500.000 € HT.

Si l'on se réfère à la clause « promesse de vente » du bail signé le 15 juin 2010, le prix d'acquisition actualisé est de 3.764.764 € HT.

Le propriétaire du Quartz a proposé à la Communauté du Pays d'Aix un prix de cession de 3.700.000 € HT assorti d'une indemnité de rupture de bail équivalente au loyer TTC de la période comprise entre la date d'acquisition du bien et le 31 décembre 2015, payable le jour de l'acte.

Exposé des motifs :

Par délibération n°2010_B136 du 8 avril 2010, le Bureau communautaire a décidé de conclure avec la Société Immobilière Paget to Business (SCI P2B) un bail en la forme authentique avec promesse de vente, pour la location du bâtiment le « Quartz », situé 42 route de Galice à Aix-en-Provence. Il a été conclu pour une durée initiale de six ans à compter du 1^{er} juin 2010, qui doit prendre fin le 31 mai 2016. Le loyer annuel est de 409.799,60 € TTC.

La surface du bâtiment est de 1720 m². Le bien est élevé de deux étages sur rez-de-chaussée, et comprend un sous-sol avec 67 places de parking.

Par délibération n°2012_B154 du 10 mai 2012, le Bureau communautaire a décidé d'approuver l'acquisition du bien dénommé « le Quartz » pour un montant de 3.771.731,92 € HT, soit 4.510.991,37 € HT.

Toutefois, l'avis des Domaines avait été sollicité, mais l'estimation de la valeur vénale de ce bien n'avait jamais été rendue.

L'acquisition n'ayant pu être concrétisée en 2012, un nouvel avis des Domaines a été demandé. Par avis du 2 juin 2014, ce bien est estimé par les Domaines à 3.500.000 € HT.

Si l'on se réfère à la clause « promesse de vente » du bail signé le 15 juin 2010, le prix d'acquisition actualisé est de 3.764 764 € HT (page 14 du bail : « *Le prix de vente sera de trois millions cinq cent mille euros hors taxe (3.500.000 euros hors taxe) soit un prix T.V.A. Inclusive au taux de 19,60 % de quatre millions cent quatre vingt six mille euros (4.186.000 euros TTC). Lequel prix sera réactualisé au jour de la réalisation de la vente, en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction tel qu'il est publié actuellement par l'Institut Nationale de la Statistique et des Études Économiques, par abréviation INSEE* »).

Dans le cadre des discussions engagées avec le propriétaire du Quartz, celui-ci a proposé à la Communauté du Pays d'Aix une cession sans attendre l'échéance du 31 mai 2016 au prix de 3.700.000 € HT, assorti d'une indemnité de rupture de bail équivalente au loyer TTC de la période comprise entre la date d'acquisition du bien et le 31 décembre 2015, payable le jour de l'acte, en lieu et place du solde des loyers de l'année 2015.

Cette proposition du propriétaire permet de faire une économie de 170.750 € sur le loyer (soit du 1er janvier au 31 mai 2016) et de 64 764 € sur le prix d'acquisition, soit un total de 235 514 € (soit un coût d'acquisition ramené à 3.529.250 €).

Visas :

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU la délibération n°2010_B136 du Bureau communautaire du 8 avril 2010 décidant la signature d'un bail en la forme authentique avec promesse de vente avec la SCI P2B ;

VU la délibération n°2012_B154 du Bureau communautaire du 10 mai 2012 approuvant l'acquisition du bâtiment dénommé « le Quartz » ;

VU la délibération n°2014_A088 du Conseil communautaire du 22 mai 2014 déléguant une partie des attributions du Conseil au Bureau et notamment de procéder aux acquisitions et cessions foncières ;

VU l'avis des Domaines n°2014-001V1602 en date du 2 juin 2014 ;

VU l'avis de la Commission Ressources en date du 14 janvier 2015 ;

Dispositif :

Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **RAPPORTER** la délibération n°2012_B154 du Bureau communautaire du 10 mai 2012 approuvant l'acquisition du bâtiment dénommé le « Quartz » ;
- **APPROUVER** l'acquisition du bâtiment dénommé le « Quartz », situé 42 route de Galice à Aix-en-Provence, pour un montant de 3.700.000 € HT (+ TVA et frais), ainsi que le versement d'une indemnité de rupture de bail équivalente au loyer TTC de la période comprise entre la date d'acquisition du bien et le 31 décembre 2015, payable le jour de l'acte ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer tous les documents relatifs à cette acquisition ;



Communauté d'Agglomération
du Pays d'Aix-en-Provence
COURRIER ARRIVE LE:

06 JUIN 2014

N° 2014-66/4598

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET DU
DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE
16 rue Borde
13357 MARSEILLE CEDEX 20
Téléphone : 04 91 17 91 17
drfip13@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Pôle Gestion Publique
Division France Domaine
Service Evaluation
38 boulevard Baptiste Bonnet
13285 MARSEILLE CEDEX 08
Affaire suivie par : Christine BOUTILLIER
Téléphone : 04 42 37 54 29
Télécopie : 04 42 37 54 08
drfip13.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr
Réf : avis N° 2014-001V1602

Communauté du Pays d'Aix
Direction des Affaires Juridiques
et de la Commande Publique
CS 40868
13626 AIX EN PROVENCE CEDEX1

DGSA	328
Affaires Juridiques et Commande Publique	
Date :	- 6 JUIN 2014
Original :	
Copie :	
Obs :	

CÔNTRÔLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES

AVIS DU DOMAINE
(Valeur vénale)

(art L. 1311-9 à L. 1311-12 et R. 1311-3 à R. 1311-5 du CGCT)

1. **Service consultant :** Communauté du Pays d'Aix (CPA)
Direction des Affaires Juridiques et de la Commande Publique
Affaire suivie par : Mme LAMETA

2. **Date de la consultation :** 16/05/2014
Dossier reçu le : 22/05/2014
Visite le : 23/05/2014

3. **Opération soumise au contrôle (objet et but) :**

- Projet d'acquisition par la Communauté du Pays d'Aix
- Détermination de la valeur vénale du bien

4. **Propriétaire présumé :** SCI Paget To Business (SCIP2B)

5. **Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**

Commune d'AIX EN PROVENCE

Lieu-dit : 42 route de Galice

Cadastre : Section CR parcelles n°114 et 115 – Volume 3

Route de Galice, au fond d'une impasse (située derrière l'Hôtel Kiriad Prestige et l'ensemble immobilier à usage professionnel « le Quatuor »), immeuble dénommé « le Quartz », à usage de bureaux qui comprend :

I. en rez-de-chaussée : entrée par sas, hall d'accueil, accès au palier desservant l'ascenseur et la cage d'escaliers principale, à main gauche, de part et d'autre d'un dégagement central, bureaux, espace convivial ouvert (coin boissons), cuisinette, local borgne, sanitaires hommes (deux W. C., une vasque sur plan), sortie de



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

secours, et à main droite, couloir central identique desservant 10 bureaux, une sortie secondaire, local borgne, sanitaires dames (deux W. C., une vasque sur plan) et handicapés (un W. C., un lavabo),
2. au 1er étage : vaste palier desservant à main droite et gauche de part et d'autre d'un couloir central des bureaux, local réseau, blocs sanitaires, accès au palier de l'immeuble, sorties de secours à chaque extrémité,
3. au 2ème étage : sensiblement identique au précédent.
4. Dépendances : en sous-sol, 67 emplacements de stationnement dans un parking fermé, dont 3 réservés aux P. M. R., un local deux roues, un local ménage, un local archives (30 m² environ), un local informatique (20 m² environ).

5 a. Urbanisme : P. O. S.

6. Origine de propriété : ancienne et/ou sans incidence sur l'évaluation

7. Situation locative : bien présumé libre de toute location ou occupation.

9. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE :

La valeur vénale du bien dont il s'agit, présumé libre de toute location ou occupation est établie à :

3 500 000 € HT

(trois millions cinq cent mille euros hors taxes)

11. Réalisation d'accords amiables :

12. Observations particulières :

Indications sur la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme (non fournies).

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation de France Domaine est nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans le cadre du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'Etat sont passés par France Domaine (art. R 1212-1 du CG3P).

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques. En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire (s) concerné (s).

Veuillez agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

A Marseille, le 2 Juin 2014

**Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,
Directrice Régionale des Finances Publiques de
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département
des Bouches-du-Rhône,
et par délégation,**

Roland GUERIN
AFIPA

OBJET : Ressources - Affaires juridiques - Acquisition des locaux du QUARTZ (42 route de Galice) à Aix-en-Provence

VU la délibération n°2014_A088 du 22 mai 2014, modifiée, portant délégation d'attributions au Bureau ;

Après en avoir délibéré, le Bureau de la Communauté du Pays d'Aix adopte à l'unanimité le rapport qui précède et le transforme en délibération.

Le Président de la Communauté du Pays d'Aix
Maryse JOISSAINS MASINI



20 FEV. 2015