

2017_CT2_379

OBJET : Ressources - Foncier - Acquisition du bâtiment D de l'ensemble immobilier Les Carrés de Lenfant pour la DGA Mobilité, Déplacements, Transports, Espaces Publics et Voirie

Le 12 octobre 2017, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à la Salle des Fêtes au Puy-Sainte-Réparate, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 6 octobre 2017, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMAROUCHE Annie – AMEN Mireille – ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BUCCI Dominique – BURLE Christian – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CIOT Jean-David – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DAGORNE Robert – de BUSSCHERE Charlotte – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DI CARO Sylvaine – FERAUD Jean-Claude – GALLESE Alexandre – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GUINIERI Frédéric – JOISSAINS Sophie – LAFON Henri – LHEN Hélène – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MEÏ Roger – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MONDOLONI Jean-Claude – PAOLI Stéphane – PELLENC Roger – POLITANO Jean-Jacques – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TRAINAR Nadia – YDE Marcel – ZERKANI-RAYNAL Karima

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à RENAUDIN Michel – AMIEL Michel donne pouvoir à BUCCI Dominique – AUGÉY Dominique donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – BACHI Abbassia donne pouvoir à MERGER Reine – BALDO Edouard donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – BENKACI Moussa donne pouvoir à GALLESE Alexandre – BONTHOUX Odile donne pouvoir à BOUDON Jacques – BOUVET Jean-Pierre donne pouvoir à SUSINI Jules – BRAMOULLÉ Gérard donne pouvoir à PAOLI Stéphane – DEVESA Brigitte donne pouvoir à TAULAN Francis – FABRE-AUBRESPY Hervé donne pouvoir à TRAINAR Nadia – FILIPPI Claude donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – FREGEAC Olivier donne pouvoir à RAMOND Bernard – GACHON Loïc donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – HOUEIX Roger donne pouvoir MARTIN Régis – LENFANT Gaëlle donne pouvoir à CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – MALAUZAT Irène donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – MALLIÉ Richard donne pouvoir à SALOMON Monique – NERINI Nathalie donne pouvoir à MENFI Jeannot – PERRIN Jean-Marc donne pouvoir à ZERKANI-RAYNAL Karima – PRIMO Yveline donne pouvoir à MEÏ Roger – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à JOISSAINS Sophie – SLISSA Monique donne pouvoir à CALAFAT Roxane – TERME Françoise donne pouvoir à POLITANO Jean-Jacques

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : BORELLI Christian – BOYER Raoul – GARELLA Jean-Brice – GROSSI Jean-Christophe – JOUVE Mireille – LAGIER Robert – LEGIER Michel – MICHEL Marie-Claude – MORBELLI Pascale – PEREZ Fabien – PIZOT Roger – PROVITINA-JABET Valérie – ROLANDO Christian – ROUVIER Catherine

Secrétaire de séance : Roxane CALAFAT

Monsieur Régis MARTIN donne lecture du rapport ci-joint.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Ressources
Foncier

■ Séance du 12 octobre 2017

02_4_01

■ Acquisition du bâtiment D de l'ensemble immobilier Les Carrés de Lenfant pour la DGA Mobilité, Déplacements, Transports, Espaces publics et Voirie

Madame le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Finances et Administration Générale

■ Séance du 19 Octobre 2017

5020

■ Acquisition du bâtiment D de l'ensemble immobilier Les Carrés de Lenfant pour la DGA Mobilité, Déplacements, Transports, Espaces publics et Voirie

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

La DGA mobilité et infrastructures de transport du Territoire du Pays d'Aix occupe, au titre d'un bail conclu le 25 février 2017, des locaux d'une superficie de 762 m² et 100 m² d'algeco avec 77 emplacements de parking, sis Zac de la Robole, 25 rue Paul Langevin à Aix-en-Provence. Le bail prenant fin au 31 janvier 2019 et le propriétaire ne souhaitant pas renouveler le bail pour réaliser des travaux, le Territoire du Pays d'Aix a entrepris des recherches de locaux tant à la location qu'à la vente.

Ces locaux accueillent aujourd'hui 47 agents et 47 postes de travail. Compte tenu des nombreux besoins identifiés, il est nécessaire de disposer d'un nombre de postes de travail supplémentaire.

Le loyer annuel des locaux occupés actuellement à la Robole est de 137.216 € HT, soit 164.659,20 € TTC et les charges annuelles de 25.068 € TTC.

Dans le cadre de ces recherches, un bâtiment de 1641 m² a été identifié tant à la location qu'à la vente aux Carrés de LENFANT, 140 avenue du 12 juillet 1998, 13290 Aix-en-Provence. Cet immeuble se situe à l'entrée du Pôle d'activités d'Aix-en-Provence, le long de la RD9, en connexion immédiate avec l'échangeur de l'autoroute en direction d'Aix-Marseille.

Ce bâtiment est proposé à la vente au prix de 4.665.000 € HT directement emménagés et utilisables par les services de la Métropole. Ce prix comprend 3.850.000 € HT pour l'immeuble proposant 70 à 82 postes selon les aménagements (salle de réunion), 315.000 € HT pour les 25 emplacements de parkings en sous-sol et les 3 places extérieures de directions, soit un total de 4.165.000 € HT hors droits de mutation, auquel il faut ajouter le coût des aménagements intérieurs pour un montant de 500.000 € HT.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171012-2017_CT2_379-
DE
Date de télétransmission : 20/10/2017
Date de réception préfecture : 20/10/2017

Le Territoire du Pays d'Aix envisage d'acquérir ce bien qui pourra être amorti sur 30 ans. Ainsi, en cas d'acquisition le montant annuel d'amortissement serait de 142.166 €, soit un montant équivalent au loyer actuel des locaux occupés à la Robole, mais pour un nombre de postes de travail supérieur.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n° HN 009-011/16/CM du Conseil de la Métropole du 17 mars 2016 portant délégation du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- L'avis des Domaines n°2017-001V1793 du 12 octobre 2017.

Où il le rapport ci-dessus,

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,
Délibère**

Article 1 :

Il est décidé d'acquérir le bâtiment D d'une superficie de 1641 m², de l'ensemble immobilier Les Carrés de Lenfant, sis avenue du 12 juillet 1998 à Aix-en-Provence pour un prix de 4.665.000 € HT.

Article 2 :

Il est décidé de verser 2.5 % HT du prix de vente HT à Figuière Immobilier comme honoraires de commercialisation, soit 104.125 € HT.

Article 3 :

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer tous les actes relatifs à cette acquisition.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Patrimoine, Logistique et Moyens généraux

Pascal MONTECOT

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20171012-2017_CT2_379- DE Date de télétransmission : 20/10/2017 Date de réception préfecture : 20/10/2017



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIVISION DES MISSIONS DOMANIALES

Pôle Evaluations Domaniales

Adresse : 16, RUE BORDE
13357 MARSEILLE CEDEX 20
Téléphone : 04.91.17.91.17
Fax : 04 42 37 54 08

Le directeur régional des Finances publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Christian GREGOIRE
Téléphone : 04 91 09 60 76
Courriel : christian.gregoire@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. : 2017-001V1793

à

METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

DÉPARTEMENT AFFAIRES JURIDIQUES

(À L'ATTENTION DE MME LAMETA)

CS 40868

13 626 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : LOCAUX DE BUREAU

ADRESSE DU BIEN : 140 AVENUE DU 12 JUILLET 1998 à AIX EN PROVENCE

VALEUR VÉNALE : 4 739 053 € H.T.

1 – SERVICE CONSULTANT :

METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE TERRITOIRE DU PAYS
d'Aix

AFFAIRE SUIVIE PAR :

Mme LAMETA

2 – Date de consultation :

12/09/2017

Date de réception :

18/09/2017

Date de visite :

visite le 27/09/2017

**Date de constitution du dossier « en
état » :**

06/10/2017

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Détermination de la valeur vénale d'un bâtiment à usage de bureau, actuellement en cours
de finition, en vue d'une acquisition pour permettre la réinstallation d'un service de la
METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

MINISTÈRE DE L'ACTION
ET DES COMPTES PUBLICS

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171012-2017_CT2_379-
DE
Date de télétransmission : 20/10/2017
Date de réception préfecture : 20/10/2017

4 – DESCRIPTION DU BIEN :

Référence cadastrale :

- parcelles HL n°126 et 127, sises 140 AVENUE DU 12 JUILLET 1998 à Aix en Provence

Descriptif du bien :

IL S'AGIT D'UN IMMEUBLE, DANS UN ENSEMBLE IMMOBILIER DÉNOMMÉ C ET D, À L'INTÉRIEUR DU VOLUME N°3 DE LA COPROPRIÉTÉ LES CARRÉS DE LENFANT, BÂTIMENT D, EN R +2 À USAGE DE BUREAUX, AVEC ASCENSEUR, DIGICODE ET INTERPHONE D'UNE SUPERFICIE DE 1 641 M² SDP, COMPRENANT 25 PARKINGS EN SOUS SOL ET 3 PLACES DE STATIONNEMENT EN EXTÉRIEUR, LIVRÉ AMÉNAGÉ.

L'OPÉRATION LES CARRES DE LENFANT PROPOSE UN ENSEMBLE DE 6 IMMEUBLES À USAGE DE BUREAUX ET SERVICES À L'ENTRÉE DU PÔLE D'ACTIVITÉS D'AIX EN PROVENCE ET DU COMPLEXE ARENA, LE LONG DE LA RD 59, EN CONNEXION AVEC L'ÉCHANGEUR DE L'AUTOROUTE AIX MARSEILLE. LA CONSTRUCTION DES 6 BÂTIMENTS EST RÉALISÉE EN PIERRE DE TAILLE MASSIVE DU PONT DU GARD. LES IMMEUBLES DE 1641 M² CHACUN EN R +2 SONT CONÇUS POUR ÊTRE DIVISÉS À LA DEMANDE AVEC DES SURFACES DE BUREAUX À PARTIR DE 80 M² JUSQU'À 555 M² PAR NIVEAU. LES IMMEUBLES SONT CONFORMES À LA RT 2012.

LE GROUPE FIGUIERE IMMOBILIER PROPOSE POUR LES LOCAUX À USAGE DE BUREAU DU BÂTIMENT D ET LES PLACES DE STATIONNEMENT UNE OFFRE DE VENTE H.T., HONORAIRES DE COMMERCIALISATION ET AMÉNAGEMENTS TOUTS CORPS D'ÉTAT COMPRIS, DE 4 739 053 €, SOIT 2 888 €/M² SDP.

5 – SITUATION JURIDIQUE

propriété de FIGUIERE IMMOBILIER

bien présumé libre de toute location ou occupation

6 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du bien est déterminée par comparaison.

Le prix proposé de 4 739 053 € H.T. (quatre million sept cent trente neuf mille cinquante trois euros hors taxe) pour ce bien entièrement aménagé selon devis communiqué et présumé libre de toute location ou occupation, n'appelle pas d'observation particulière d'un point de vue domanial.

7 – DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

8 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, 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 les conditions 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.

Le 12 octobre 2017

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,

Directeur Régional des Finances Publiques

de Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département

des Bouches-du-Rhône, *copie déléguée* en préfecture
013-200054807-20171012-2017_CT2_379-
Philippe RODANET
Inspecteur Division de la transmission
des Finances Publiques
Date de transmission : 20/10/2017
Date de réception préfecture : 20/10/2017

OBJET : Ressources - Foncier - Acquisition du bâtiment D de l'ensemble immobilier Les Carrés de Lenfant pour la DGA Mobilité, Déplacements, Transports, Espaces Publics et Voirie

Vote sur le rapport

Inscrits	91
Votants	77
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	77
Majorité absolue	39
Pour	77
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents

Maryse JOISSAINS MASINI

Signé, le **1 8 OCT. 2017**

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171012-2017_CT2_379-
DE
Date de télétransmission : 20/10/2017
Date de réception préfecture : 20/10/2017