

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT N° 80

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

REUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 27 Mai 2016

SOUS LA PRESIDENCE DE MME MARTINE VASSAL

RAPPORTEUR(S) : M. JEAN-MARC PERRIN

OBJET

Cession de l'immeuble situé à l'angle du Bd Bernex et de l'avenue Elsa Triolet 13008
Marseille. Intégration d'une faculté de substitution et d'une clause de revalorisation
du prix.

**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

Par délibération du 23 mai 2014 la Commission Permanente s'est prononcée favorablement sur la cession d'une unité foncière de 2.983 m² située à l'angle du Bd Bernex et de l'avenue Elsa Triolet 13008 Marseille, au profit de la société Bouygues Immobilier pour un montant de 2.973.872 €, sous condition suspensive d'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours pour une surface de plancher de 2.684 m² minimum.

Il s'agit d'un terrain composé des parcelles cadastrées section D n° 197 et D n° 199, sur lequel est édifée une construction à usage de bureaux d'une superficie de 1.090 m², évalué début janvier 2014 à 2.000.000 € par les services de France Domaine, sur la base d'un COS de 0,90, soit une surface de plancher théorique de 2.684 m².

Aujourd'hui, la société Bouygues souhaite que la vente intervienne au profit d'une Société Civile de Construction et de Vente qu'elle envisage de constituer pour réaliser son opération. Elle sollicite donc la possibilité d'intégrer une clause de substitution dans le compromis de vente.

Par ailleurs, en ce qui concerne la valeur vénale du bien, la suppression du COS résultant de la loi ALUR est susceptible de modifier le potentiel de constructibilité de 2.684 m² évoqué ci-dessus.

Saisis à ce sujet en août 2015, les services de France Domaine ont établi une nouvelle valeur vénale fixée à 2.450.000 € pour une surface de plancher de 2.684 m², précisant que tout m² accordé au-delà de ces 2.684 m² par un permis de construire devenu définitif pourra être valorisé à 913 €.

Le Comité Technique, qui s'est substitué à la Commission ad hoc du fait de l'actualisation de la procédure de vente approuvée par délibérations du 11 décembre 2015, s'est prononcé favorablement sur l'intégration dans le compromis de vente de la clause de substitution et d'une clause de révision de prix à 913 €/m² au-delà de 2.684 m² de surface de plancher.

PROPOSITION

Compte tenu des considérations évoquées ci-dessus, le présent rapport a pour objet de soumettre à votre appréciation l'intégration dans le compromis de vente :

- d'une part, d'une clause de substitution au profit de la Société Civile de Construction et de Vente que la société Bouygues envisage de constituer, sous réserve que Bouygues Immobilier soit associé majoritaire,
- d'autre part, d'une clause indiquant que le prix de vente de 2.973.872 € concerne l'obtention d'un permis de construire pour la réalisation de 2.684 m² de surface de plancher de logements en accession libre à la propriété, tout m² supplémentaire pouvant être valorisé à 913 €/ m².

Les dispositions adoptées par délibération du 23 mai 2014 restent inchangées.

INCIDENCE FINANCIERE

Ce rapport ne présente aucune incidence financière.

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

Signé
La Présidente du Conseil Départemental

Martine VASSAL