

**CONSEIL DÉPARTEMENTAL  
DES BOUCHES-DU RHONE**

Direction des Etudes, de la Programmation et du Patrimoine  
Service Acquisitions et Recherches  
1 25 55

**RÉUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 8 FEVRIER 2019  
SOUS LA PRÉSIDENTE DE MME MARTINE VASSAL  
RAPPORTEUR(S) : M. JEAN-MARC PERRIN**

**OBJET : Acquisition par contrat de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) de locaux situés 10 route de la Valentine à Marseille 13011 destinés à l'installation de la MDS de Saint-Marcel.**

---

Madame la Présidente du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, sur proposition de Monsieur le délégué au patrimoine, soumet à la Commission permanente le rapport suivant :

Les effectifs de la Maison Départementale de la Solidarité (MDS) de Saint Marcel occupent des locaux d'une superficie de 900 m<sup>2</sup>, dans un immeuble situé rue des crottes à Marseille 13011.

Aujourd'hui, ce service rencontre des difficultés de fonctionnement en raison d'une part de la superficie des lieux, insuffisante, et, d'autre part, de l'environnement de plus en plus difficile qu'il doit gérer au quotidien.

En raison de ce constat, et malgré les différentes restructurations des lieux, ce site n'est, aujourd'hui, plus adapté aux besoins. En conséquence, le relogement de la MDS a été envisagé.

Dans cette perspective, il est proposé de réactiver un projet d'acquisition de locaux dans un immeuble à usage de bureaux, situé 10 route de la Valentine à 13011 Marseille, en cours de construction correspondant aux attentes de la DGAS.

L'espace qui intéresserait le département, d'une superficie de l'ordre de 1380 m<sup>2</sup>, est au 2<sup>e</sup> niveau. A l'origine, ces surfaces devaient être livrées climatisées, équipées de sanitaires et répondant à la norme RT 2012, mais non cloisonnées. Cependant, dans le cadre de l'acquisition par le Département, qui interviendrait sous la forme d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), la société propriétaire a accepté de réaliser certains aménagements non spécifiques relatifs notamment au cloisonnement, au câblage informatique, à l'accès,...en contrepartie d'un surcoût.

Le prix initial, sans les aménagements supplémentaires, s'élève à 2724 €TTC/m<sup>2</sup> pour les bureaux, donc au total 3 759 120 €TTC. A cette somme s'ajoute le prix des parkings 6 612 €TTC/unité, soit pour 30 emplacements un coût de 198 360 €TTC ; au total un prix de 3 957 480 €TTC.

Cette valeur serait complétée par une somme de 834 528 € TTC représentant le coût des aménagements supplémentaires.

Le montant total de l'acquisition pour le département s'élèverait donc à 4 792 008 €TTC (bureaux aménagés et parkings).

En l'espèce, ce prix serait versé par tranche, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, s'agissant d'une VEFA.

Les services du Domaine ont été consultés sur la valeur vénale des locaux. Leur avis ne nous est pas encore parvenu. Cependant, l'acquisition en question ne sera concrétisée que sous réserve d'une estimation conforme.

En outre, le département devra également acquitter les honoraires de l'agence immobilière Colliers chargée de la commercialisation du bien, 119 800,02 €HT soit 143 760,24 €TTC, représentant 3% du montant HT + TVA de l'acquisition, ainsi que les frais annexes non connus à ce jour.

Compte tenu de l'opportunité que présente ce bien pour les services du Département, il est proposé de l'acquérir sous réserve de l'avis conforme des services du Domaine.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer à la Commission Permanente de prendre la délibération ci-après.

**Signé**  
**La Présidente du Conseil départemental**

Martine VASSAL