



**Direction Générale des
Services du Département**

Direction des Bâtiments, des Moyens
Généraux et du Patrimoine

Service Patrimoine Immobilier

Affaire suivie par : Camille GRISON
Poste: 01 39 07 72 18

2010-CG-2-2482

RAPPORT AU CONSEIL GENERAL

Séance du vendredi 19 février 2010

CESSION DES IMMEUBLES 9/11 RUE DES RÉSERVOIRS À VERSAILLES

Politique sectorielle	Moyens Généraux
Secteur d'intervention	Patrimoine Départemental
Programme	Bâtiments Annexes

Le Département est propriétaire de 2 immeubles sis 9-11 rue des réservoirs à Versailles, aujourd'hui vides et désaffectés. Dans ce cadre, afin d'éviter de devoir supporter d'importants coûts de gestion et dans l'optique de valoriser son patrimoine, le Département a souhaité céder ce bien et a engagé pour cela plusieurs procédures de cession qui n'ont pu aboutir, les offres présentées dans ce cadre ayant été jugées insuffisantes.

La présente assemblée, le 18 décembre 2008, a approuvé la remise en vente de ces biens par le biais d'un appel à candidature. Un cahier des charges de cession a donc été envoyé aux différents candidats ayant présenté une plaquette de présentation au notaire, justifiant de leur activité d'investisseur ayant des réalisations en Ile de France.

Ce cahier des charges prévoyait la définition d'un prix de réserve tenu secret (16 000 000 d'euros, fixé sur la base de l'estimation de France Domaine) et le versement échelonné du prix en 3 montants : 10% à l'acte de vente, 50% dans les 6 mois et 40% à la fin de la commercialisation de l'opération.

Une Commission « ad hoc », présidée par M. BEL s'est donc réunie les 16 et 30 juin dernier afin d'examiner les 4 propositions reçues :

- offre du groupe Eiffage Immobilier Ile de France : 12 500 000 €
- offre du groupe François 1^{er} Finances : 13 500 000 €
- offre du groupe Soferim : 8 000 000 €
- offre du groupe Strada : (non consultée dans le cadre de l'appel à candidature) : 15 500 000 €

Aussi, cette procédure d'appel à candidature n'a pas permis de trouver un acquéreur, aucune des offres n'atteignant 16 000 000 d'euros.

au sein de l'ASL. Pour la garantie de bonne fin de l'opération, les fonds de l'ASL ne sont pas détenus par le groupe François 1^{er} mais par un administrateur de biens indépendant qui libère ces fonds en fonction de l'avancement des travaux et sous le contrôle du cabinet d'avocat qui assiste juridiquement l'ASL.

Les investisseurs regroupés au sein de cette ASL pourront quant à eux bénéficier, en fonction de leur situation personnelle, du dispositif fiscal de la loi Malraux ou du dispositif issu de la loi de 1913 sur les monuments historiques.

Le dispositif permet aux propriétaires d'immeubles anciens situés dans certaines zones protégées qui effectuent des travaux en vue de leur restauration, de déduire l'intégralité de leur coût de leur revenu imposable, s'ils s'engagent à louer ces immeubles en non meublés pendant 9 ans, une fois la restauration achevée.

Le calendrier prévisionnel communiqué prévoit une signature de la promesse en décembre 2009 et signature de l'acte authentique en mars 2011. Le démarrage des travaux est prévu en septembre 2011 pour une livraison des lots en septembre 2013. Je vous précise que le planning sera à décaler compte tenu du report de la date de signature du compromis de vente.

Je souligne que les fonds ne seront versés au Département qu'à la signature de l'acte authentique de vente, soit courant 2011.

Les conditions suspensives demandées sont l'obtention des règlements de copropriété, l'obtention du permis de construire, et la faculté de substitution avec accord du Conseil Général par toutes personnes physiques ou morales du choix de l'acquéreur, avec reprise intégrale de tous ses engagements.

Je vous précise que cette Société a démontré ses capacités au travers de nombreuses références, à garantir et finaliser un projet de restauration de bâtiment classé monument historique (ex : château Bataille à Evry, le Prieuré de Locmaria à Quimper).


Dès lors, compte tenu de la qualité et du bien fondé des deux projets développés par ces deux sociétés, je vous propose de céder le bien à la société FRANCOIS 1^{er} FINANCES pour un montant de 13 700 000 d'euros.

Je vous précise que ce montant est conforme à l'estimation de France Domaine du 9 mars 2009 qui autorise un abattement de 15% par rapport au prix des 16 000 000 d'euros.

En conséquence, si ces propositions vous agréent, je vous prie de bien vouloir adopter les termes de la délibération suivante :

- Autorise M. le Président du Conseil Général à signer le compromis de vente puis l'acte authentique de vente lorsque les conditions suspensives auront été levées.
- Dit que tous les frais relatifs à cette vente, et notamment les honoraires du notaire seront à la charge de l'acquéreur.
- Dit que la recette sera imputée sur le chapitre 77 article 775 du budget départemental.

LE PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL



ALAIN SCHMITZ