

Rapport du Président

Commission permanente du
vendredi 16 décembre 2016

5^{ème} Commission
N° CP-2016-11-5-2

Service instructeur

DILO - Sous-direction de l'immobilier

Service consulté

DAJD

**VENTE A L'AMIABLE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DIT ESPACE RENAULT
A COLMAR, SUITE A APPEL D'OFFRES SOUS PLIS CACHETES**

Résumé : Après un appel d'offres sous plis cachetés, la vente de gré à gré de l'ensemble immobilier dit Espace Renault à Colmar est soumise à votre approbation.
Au vu des offres réceptionnées, des travaux de la Commission Technique et de l'avis écrit de la Ville de Colmar, il est proposé à la Commission Permanente d'autoriser la vente du bien à la société qu'elle désignera comme étant à l'origine de la meilleure offre.

Par délibération n°CP-2015-9-5-4 de la Commission permanente du 9 octobre 2015, le Département du Haut-Rhin a approuvé la mise en vente de l'ensemble immobilier dit Espace Renault à Colmar, par appel d'offres sous plis cachetés, suivie d'une procédure de vente de gré à gré ; cette procédure est actuellement dans sa phase terminale.

1. DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier dit Espace Renault à COLMAR (68000,) d'une superficie totale de 81,12 ares, est constitué de sol et bâtis répartis comme suit :

- Parkings – 50 avenue de la République / 19 rue de la Gare
- Immeuble Europe – 9 rue Bruat
- Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) – Accueil principal – 48A avenue de la République
- Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) – Bureaux annexes – 48 avenue de la République
- Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) – Ancienne villa Hild – 46A avenue de la République

L'estimation de France Domaine datée du 6 juillet 2016 est de 4 210 000 € pour l'ensemble des biens, y compris le bâtiment d'accueil de la MDPH et l'emprise foncière correspondante.

2. CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble de ces biens se situe en zone UA – Zone de type "Centre urbain" et sera cédé libre de toute location et de toute occupation.

Le candidat acquéreur fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives définitives nécessaires à la réalisation de son projet.

L'ensemble des diagnostics techniques immobiliers a été transmis aux candidats, y compris une étude relative à la pollution du site réalisée par un cabinet indépendant. Cette étude intègre des recherches historiques et quinze sondages de reconnaissance réalisés sur le terrain. Le rapport d'étude rappelle la présence d'une fosse détectée en 2003 et remplie potentiellement de matériaux pollués, mais précise également que les sondages n'ont mis en évidence aucun matériau suspect.

La purge du recours des tiers et la purge des droits de préemption légaux sont des conditions suspensives. Les candidats peuvent éventuellement assortir leur offre de prix d'une condition suspensive, exclusivement liée à l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet, avec engagement d'obtenir le permis de construire au plus tard 12 mois à compter de la signature du compromis de vente.

La vente est proposée sans autre garantie que la garantie d'éviction préalable à la vente. Tout acquéreur potentiel s'engage, du fait même de son offre, à n'élever, si la vente intervient à son profit, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité de l'ensemble immobilier vendu. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

3. LES OFFRES RECEPTIONNEES

Quatre offres de prix ont été réceptionnées dans le cadre de l'appel d'offres sous plis cachetés initial de la part des sociétés STRADIM, SCI SAINTE CROIX, SODICO IMMOBILIER et ICADE PROMOTION (voir tableau en annexe).

Conformément au cahier des charges, deux phases de négociations ont été entreprises à l'issue de la remise des premières offres :

1. Une négociation écrite avec les quatre candidats ayant déposé une offre : le périmètre des biens mis en vente a été élargi afin d'y intégrer le bâtiment d'accueil de la MDPH et l'emprise foncière correspondante ;
2. Puis, une négociation de gré à gré menée avec les deux candidats ayant présenté les meilleures offres à l'issue de la négociation écrite.

4. ANALYSE DES OFFRES

4.1. Offre de la société ICADE PROMOTION

L'offre initiale de 3 500 000 € a été réévaluée après négociation à 4 600 000 € net vendeur, assortie de conditions suspensives et d'un prix plancher de 4 000 000 €.

Le projet comprend la construction de 15 000 m² de plancher destinés à une résidence hôtelière, des bureaux, des logements et des commerces. Il **comporte notamment une tour «signal» d'une hauteur de 35 mètres (R+10)** et un espace public qui relie la rue de la Gare à l'avenue de la République.

Avantages de l'offre

- Le coût apparent est le plus intéressant pour la collectivité (4 600 000 €).
- La société présente de solides garanties : son capital est élevé (29 683 456 €) et son implantation est nationale.

- Une étude de marché a été réalisée et fournie à l'appui de l'offre.

Inconvénients de l'offre

- Cette offre comprend une condition suspensive qui prévoit de déduire des 4 600 000 € les coûts de dépollution du site (évacuation et traitement des terres polluées, amiante, plomb). L'application de cette clause nécessiterait en outre un suivi ultérieur rigoureux qui pourrait également s'avérer complexe et sujet à discussions entre l'acquéreur et le vendeur.
- Une condition suspensive est prévue, relative à d'éventuelles fondations spéciales dont le coût serait à déduire du prix de vente (4 600 000 €).
- Le paiement serait effectué en deux fois : 50 % lors de la signature de l'acte de vente, 50 % 1 an après.

4.2. Offre de la société SODICO IMMOBILIER

L'offre initiale de 3 000 000 € a été réévaluée après négociation à 4 140 000 € net vendeur.

Le projet comprend la construction de 12 000 m² de plancher destinés à des activités tertiaires, des logements, des commerces et des services. Il comporte notamment trois tours dont la plus haute compte 10 niveaux sur rez-de-chaussée (R+9+attique) et un espace public traversant.

Avantages de l'offre

- La proposition sur le prix est ferme et non soumise à déduction.
- Les conditions suspensives sont limitées à l'obtention des autorisations administratives et aux conditions suspensives d'usage.
- Le prix serait payé comptant au jour de la signature de l'acte de vente.

Inconvénients de l'offre

- Le capital de la société est limité (100 000 €) et son implantation est uniquement locale.
- Les références de projets équivalents sont limitées.

5. AVIS DE LA VILLE DE COLMAR

Les deux candidats ont été reçus le 3 novembre 2016 en Mairie de Colmar pour présenter leurs projets. A l'issue de ces entretiens qui se sont déroulés sans la présence d'un représentant du Département du Haut-Rhin, l'avis suivant a été formulé par la Ville de Colmar dans un courrier daté du 7 novembre 2016 :

« [...] au vu de la présentation faite le projet ICADE ne peut être éligible en ce qui me concerne. La densification extrême en plus le concept tend vers une « bunkérisation » du site avec coins et recoins qui à l'occupation vont poser problèmes.

[...]

Par contre, le projet présenté par SODICO est acceptable. Il présente une occupation aérée de l'espace. La présence de trois tours à hauteur différentielle apporte un plus. L'ouverture vers l'avenue de la République est aussi un avantage.

[...]

Pour moi, le seul projet éligible est celui de la société SODICO. Le permis de construire pourrait être délivré pour ce projet, moyennant quelques aménagements portant sur l'ouverture rue de la Gare. »

6. COMMISSION TECHNIQUE

Conformément à la procédure d'examen des offres décrite dans le cahier des charges de l'appel d'offre sous plis cachetés, les offres des entreprises ICADE PROMOTION et SODICO IMMOBILIER ont été examinées par une commission technique le 2 décembre 2016.

Le procès-verbal de cette commission est annexé au présent rapport.

7. PROPOSITION

Avec votre accord, la vente intégrera également la parcelle cadastrée sous section WD n° 59/8 avec 0,05 are, dont la cession à l'euro symbolique a été proposée au Département par la société CERTIE (CONCEPT ETUDES REALISATION ET TRANSACTIONS EUROPEENS) dans le cadre des négociations sur le bail des locaux situés 125a avenue d'Alsace à COLMAR, qui fait l'objet d'un rapport séparé.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- ✓ d'autoriser la vente de gré à gré de l'ensemble immobilier dit Espace Renault à Colmar (68000), situé sur les parcelles cadastrées ci-après, d'une superficie totale de 81,12 ares, au profit de la société à désigner par notre assemblée :
 - Commune de COLMAR,
 - section WD n° 22 lieu-dit « 48 avenue de la République », avec 0,37 are, sol,
 - section WD n° 23 lieu-dit « 48 avenue de la République », avec 6,09 ares, sol,
 - section WD n° 24 lieu-dit « 48 avenue de la République », avec 0,48 are, sol,
 - section WD n° 54 lieu-dit « 48 avenue de la République », avec 0,24 are, sol,
 - section WD n° 19 lieu-dit « 48 avenue de la République », avec 9,12 ares, sol,
 - section WD n° 20 lieu-dit « 48 avenue de la République », avec 0,03 are, sol,
 - section WD n° 25 lieu-dit « 46 avenue de la République », avec 2,82 ares, sol,
 - section WD n° 17 lieu-dit « rue Bruat », avec 0,18 are, sol,
 - section WD n° 18 lieu-dit « rue Bruat », avec 5,90 ares, sol,
 - section WD n° 9 lieu-dit « rue de la Gare », avec 51,10 ares, sol,
 - section WD n° 21 lieu-dit « avenue de la République », avec 4,74 ares, sol,
 - section WD n° 59/8 lieu-dit « avenue de la République », avec 0,05 are, sol,
- ✓ d'autoriser le Président ou son représentant à signer tous les documents afférents à cette vente amiable, notamment le compromis de vente et l'acte de vente qui seront établis par le notaire choisi par l'acquéreur, étant entendu que l'ensemble des frais et taxes ainsi que les émoluments du notaire et les éventuels honoraires de conseil se rapportant à la présente vente sont à la charge de l'acquéreur,
- ✓ de préciser que la recette correspondant au prix de vente des immeubles sera recouvrée au programme B 656, chapitre 77, fonction 0202, nature 775, code programme 3406 du budget départemental.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE PRESIDENT



Eric STRAUMANN

Eric STRAUMANN