



Commission des finances et des affaires générales

03010 - Acquisition bâtiments

Proposition d'acquisition de deux immeubles 5 et 7 rue du Verdon à Strasbourg dans le cadre du redéploiement des services centraux du Département du Bas-Rhin implantés à Strasbourg

Rapport n° CP/2017/435

Service gestionnaire :

M450 - Service Opérations foncières

Résumé :

Le présent rapport a pour objet de proposer à la Commission Permanente de décider de l'acquisition de deux immeubles mitoyens situés 5 et 7 rue du Verdon à STRASBOURG dans le cadre de l'opération de redéploiement des services centraux du Département du Bas Rhin implantés à Strasbourg.

A la suite de la mise en place du nouveau projet d'administration, le Département du Bas-Rhin a engagé une réflexion générale sur l'occupation des bâtiments départementaux. Cette démarche s'inscrit également dans la rationalisation des dépenses du Département dans le domaine immobilier.

C'est dans ce cadre qu'a été conçue l'opération de redéploiement des services centraux sur les trois principaux sites, propriétés du Département à Strasbourg, à savoir l'Hôtel du Département, un ensemble immobilier sis 6 rue du Verdon et l'Espace Vauban sis rue Hirn.

L'opération répond à plusieurs objectifs :

- rapprocher les équipes d'une même Mission ;
- renforcer la proximité et la coordination entre les équipes du Département et leurs partenaires institutionnels. Ces rapprochements au sein des locaux départementaux doivent consolider l'efficacité et la visibilité du travail en commun ;
- dégager des économies de fonctionnement permettant ensuite d'investir dans le service aux publics et la qualité de vie des usagers et des agents.

Les taux d'occupation actuels de l'Hôtel du Département et de l'Espace Vauban, suite à la réorganisation des Missions et aux transferts de personnels liés aux transferts de compétence en application de la loi NOTRe (EMS, Région), permettent d'y accueillir de nouveaux agents et ainsi d'envisager la résiliation par anticipation du bail du site Ponts Couverts, soit une réduction prévisionnelle de la dépense publique liée au fonctionnement de la collectivité d'environ 500K€.

La résiliation par anticipation dudit bail du site « Ponts Couverts » implique un redéploiement des 73 agents en résidence administrative sur ce site, à destination de l'Hôtel du Département, permettant notamment de rassembler les agents de la Mission éducation, sport et jeunesse sur un seul site.

Parallèlement, l'arrivée de la Mission action sociale de proximité à l'Hôtel du Département, permettra à la Mission aménagement, développement et emploi, actuellement hébergée sur 2 sites, Hôtel du Département et Espace Vauban, de se rassembler à l'Espace Vauban

au sein d'une plateforme d'ingénierie publique regroupant également les partenaires du Département (ATIP, EPF, GIE VIAHABITAT, HH GESTION ALSACE, etc.).

Le site actuel de la rue du Verdon, fort de ses 3 bâtiments, développant une surface totale de 5.385 m², pour un total de 293 agents en résidence administrative, n'est toutefois pas en capacité d'accueillir les 30 agents de la Mission enfance et famille en provenance de l'Espace Vauban. Par ailleurs, le site de la rue du Verdon pose également des problèmes organisationnels et fonctionnels aux Missions affectées sur cet ensemble immobilier, qui s'y trouvent à l'étroit.

Une opportunité immobilière, située à proximité immédiate du site de la rue du Verdon a été identifiée comme étant susceptible de répondre à ce besoin de surfaces supplémentaires pour réorganiser efficacement ces services.

Concrètement, il s'agit de deux immeubles d'un ensemble immobilier constitué de 3 immeubles mitoyens mais non communicants et de 83 emplacements de parking situés sur la parcelle cadastrée en section ET n° 451/1.

L'acquisition de 2 immeubles a été négociée, sis respectivement 5 et 7 rue du Verdon à Strasbourg (en face du site du Département) et de 61 emplacements de parking.

Ces 63 lots de copropriété appartiennent à 2 propriétaires juridiques distincts, à savoir :

- **le 5 rue du Verdon** est composé d'un immeuble à usage de bureaux édifié en R+2 d'une surface développée indicative de 1.161 m² et de 40 emplacements de parking aériens (soit 41 lots de la copropriété).

L'avis rendu par France Domaine le 14 septembre 2017 détermine une valeur vénale de 785 000 € pour l'immeuble sis 5 rue du Verdon.

Il est proposé à la Commission Permanente de décider de l'acquisition de ces 41 lots pour un montant de 830 000 €, augmenté des honoraires d'intermédiaire de 39 840 € ce qui forme un coût d'acquisition de 869 840 €, émoluments du notaire en sus ;

- **le 7 rue du Verdon** est composé d'un immeuble à usage de bureaux édifié en R+1 d'une surface développée indicative de 645,55 m² et de 21 emplacements de parking aériens (soit 22 lots de la copropriété).

L'avis rendu par France Domaine le 14 septembre 2017 détermine une valeur vénale de 450 000 € pour celui sis 7 rue du Verdon.

Le prix d'acquisition pour ces 22 lots est de 435 000 € augmenté des honoraires d'intermédiaire de 20 880 € ce qui forme un coût d'acquisition de 455 880 €, émoluments du notaire en sus ;

Parallèlement à cette acquisition, il a été estimé des coûts pour réaliser des travaux de rafraîchissement pour un montant de 180 000 €.

Compte tenu de ce qui précède, il est proposé à la Commission Permanente de décider que le Département du Bas-Rhin engage l'acquisition de 63 lots de copropriété correspondant à l'ensemble immobilier situé 5 et 7 rue du Verdon à Strasbourg pour un montant total de 1 505 720 €, hors frais de notaire, comprenant un coût de travaux de rafraîchissement prévisionnel de 180 000 €.

Il est proposé que les actes d'acquisition soient passés sous la forme d'un acte authentique.

Identifiant de l'AP	Libellé de l'AP	Montant de l'AP	Montant disponible sur l'AP (non engagé)	Montant proposé
VERDON2017 2017/1	Acquisition Rénovation Verdon	2 000 000 €	2 000 000 €	1 505 720 €

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

La Commission Permanente du Conseil Départemental, statuant par délégation et sur proposition de son président :

- *vu l'avis de France Domaine saisi le 25 août 2017, rendu le 14 septembre 2017 ;*
- *décide de l'acquisition du bien immobilier situé 5 rue du Verdon à STRASBOURG et correspondant à 41 lots de la copropriété au prix de 869 840 € versé à la SCPI CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT, frais de notaire en sus ;*
- *décide de l'acquisition du bien immobilier situé 7 rue du Verdon et correspondant à 22 lots de la copropriété au prix de 455 880 € versé à la Société M2B, frais de notaire en sus ;*
- *décide de la réalisation de travaux de rafraîchissement pour un coût prévisionnel de 180 000 € ;*
- *dit que les actes constatant ces ventes seront passés en la forme authentique dont le coût sera pris en charge par le Département du Bas-Rhin ;*
- *autorise le Président du Conseil Départemental à signer les actes authentiques d'acquisition des biens immobiliers susvisés.*

Strasbourg, le 25/09/17

Le Président,

Frédéric BIERRY