

Commission permanente

Réunion du 27 avril 2020

N° : 7531

38
2A5-03

Objet de la délibération :

**VALENCE - EX ECOLE JULES FERRY QUARTIER
VALENSOLLES - VENTE DU TENEMENT IMMOBILIER**

Rapporteur : Mme Marie-Pierre MOUTON

Vu la délibération du Conseil départemental en date du 19 juin 2017,
Vu l'article L.3211-1 du Code général des collectivités territoriales,
Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale des finances publiques du 21 novembre 2019,
Vu l'inscription des crédits au chapitre 024
Vu le rapport de la Présidente du Conseil départemental indiquant que :

Le Département a acquis à la ville de Valence le tènement de l'ancienne école Jules Ferry situé 20 rue Jules Guesde à Valence le 10 octobre 2017. Il s'agit d'un tènement immobilier de 700 m² habitable environ à rénover entièrement, datant des années 50, sur une parcelle de 1598 m², cadastrée DI n°142, dans le quartier de Valensolles.

Le Département avait pour projet de démolir les bâtiments et de construire sur le terrain un pôle regroupant deux Centres Médico-sociaux. Les projets ayant été modifiés le Département n'a plus l'utilité de ce site.

Il a donc été décidé de le mettre en vente. Aussi, le Pôle Gestion Immobilière de la Direction des Bâtiments a été chargé de sa mise en vente.

La Ville de Valence et l'Agglo interrogés, n'ont pas souhaité se porter acquéreur de ce bien. Drôme Aménagement Habitat était intéressé pour la somme de 50 000€, cette offre a été déclinée.

L'immeuble a donc été mis en vente sur le site leboncoin.fr le 09 décembre 2019. Depuis, une vingtaine de visites a été effectuée et 9 offres ont été reçues dont une seule inférieure au prix demandé (250.000 €). Une deuxième consultation a donc été organisée afin de départager les candidats. Il leur a été proposé de faire une nouvelle offre de prix et de préciser leur projet, ainsi que les conditions suspensives à indiquer dans le compromis de vente.

Ce tènement fait partie de l'îlot Ferry au sein du quartier de Valensolles, qui fait actuellement l'objet d'un projet de renouvellement urbain de la part de la ville de Valence. Les visiteurs ont donc été invités à prendre contact avec la Ville de Valence afin d'être informés des principes d'aménagement définis et des contraintes liées aux règles d'urbanisme.

La ville de Valence a précisé ses attentes sur ce secteur : elle souhaite que soit privilégiée la réalisation de programme en accession ou du locatif privé en second choix et qu'il y ait une diversité de typologie proposée dans la taille des logements. La réalisation de logements seniors peut être envisagé dès lors qu'ils ne constituent pas l'essentiel du programme.

LES CANDIDATS A L'ACHAT :

- **1ère offre** d'un montant de **235.000 €**

Projet : des logements destinés à la location à titre de résidence principale

Candidat non reconsulté au vu du montant de son offre inférieure au prix demandé.

- **2ème offre** d'un montant de **250.000 €**, confirmée le **20/02/2020** à 10h00.
 . Projet : de rénovation pour la réalisation de 12 logements, du T2 au T6 avec une vingtaine de places de stationnement, dans le but à terme d'en revendre la majorité
 . Conditions suspensives à prévoir au compromis :
 - obtention des prêts bancaires pour le financement de l'achat et des travaux
 - réalisation des diagnostics techniques
 - obtention du permis de construire

- **3ème offre** d'un montant de **250.000 € puis le 20/02/2020 de 280.000 €**
 . Projet : 15 appartements en location
 . Conditions suspensives à prévoir au compromis : prêt bancaire pour l'achat du bien
 . Financement : Demande de prêt pour l'acquisition du bien, soit 280 000€. Pas de prêt pour les frais d'acte et les travaux qui seront financés sur ses fonds propres.

- **4ème offre** du 17/02/2020 d'un montant de **290.000 €**
 . Projet : de démolition et construction neuve pour un programme de logements mixtes (conventionnés, en accession, locatifs) avec des partenaires sociaux, en lien avec la Commune pour sa définition
 . Conditions suspensives à prévoir au compromis :
 - obtention du Certificat d'urbanisme opérationnel positif
 - obtention du PC pour 1.898,42m² de surface plancher minimum
 - absence de toute contrainte archéologique, de fondations spéciales, de pollution
 - servitudes liées à l'assiette foncière ne remettant pas en cause la faisabilité du projet
 - certificat de non exercice de son droit de préemption par la Ville
 - validation d'acquisition de l'immeuble à construire par tout organisme public ou privé en l'état futur d'achèvement
 - obtention des financements nécessaires à l'opération.

- **5ème offre** d'un montant **de 250.000 € puis le 12/02/2020 de 300.000 €**
 . Projet : de réhabilitation, investissement locatif, création de 15 logements en duplex avec parkings et espaces verts
 . Conditions suspensives à prévoir au compromis :
 - obtention du PC pour modifications des ouvertures en façades
 - prêt bancaire.
 . Financement : apport de 60 000 € et demande de prêt pour l'achat et les travaux

- **6ème offre** d'un montant **de 250.000 € puis le 21/02/2020 de 300.000 €**
 . Projet : programme d'investissement locatif et d'accession à la propriété, de rénovation d'habitat intermédiaire de 10 logements, du F2 au F4 en RDC et R+1 avec pour chacun un jardin privatif ou une terrasse, parking et espaces verts, pour certains accessibles aux PMR ; le rdc de l'appartement actuel sera transformé en local d'activité (commerciale ou libérale)
 . Conditions suspensives à prévoir au compromis :
 - obtention du permis de construire
 - obtention d'un financement en VEFA uniquement pour la rénovation du bien

- **7ème offre** d'un montant **de 250.000 € puis le 19/02/2020 de 305.000 €**
 . Projet : investissement locatif avec 2 possibilités :
 - création de 18 logements en R+2 (F1-F2-F3-F4), 25 places de parking et espaces verts
 - ou 7 maisons jumelées d'un étage avec jardin et avec 1 place de parking ET 6 appartements en R+2 (F1-F2-F3) avec 14 places de parking et des espaces verts
 . Conditions suspensives à prévoir au compromis : obtention du permis de construire
 . Financement : sans prêt bancaire

- **8ème offre** :
 . Projet : programme de promotion immobilière en accession avec déconstruction de l'existant et construction d'un immeuble :
 . 2 offres proposées le 22/01/2020 en fonction du projet validé par la ville de Valence :
 - 1ère offre pour un montant de **272.000 €** : 17 logements en R+2
 - 2ème offre pour un montant de **320.000 €** : 21 logements en R+2+attique (3ème niveau avec terrasses spacieuses).
 . Les conditions suspensives à prévoir au compromis sont les mêmes pour les 2 projets, à savoir :
 - obtention du permis de construire
 - réalisation de sondages géologiques

- garantie financière d'achèvement des travaux
- frais de démolition et désamiantage éventuel ne dépassant pas

. Financement : achat comptant

● **9ème offre de M. Edouard LECOEUR** des 13 et 20/02/2020 d'un montant de **420.000 €**

. Projet comportant 2 hypothèses en R+2 :

- soit réalisation en rénovation de 21 logements avec terrasse, de 50 à 70 m²
- soit démolition et construction neuve de 24 logements avec terrasse, de 70 m²

. Conditions suspensives à prévoir au compromis : obtention du permis de construire

. Financement : non précisé.

DESAFFECTATION – DECLASSEMENT :

Le bâtiment n'ayant pas été utilisé, l'état actuel des lieux ne le permettant pas, il n'a de ce fait jamais été affecté à un service public. Il n'est donc pas nécessaire de prononcer sa désaffectation et son déclassement.

La Commission permanente après en avoir délibéré ; **DÉCIDE :**

- d'accepter la vente de l'ancienne école Jules Ferry située 20 rue Jules Guesde à Valence, parcelle cadastrée section DI n°142,
- de retenir l'offre d'achat n°9 de Monsieur Edouard LECOEUR, mieux-disante, dont le projet semble convenir aux attentes de la ville de Valence, pour la somme de 420.000 €, avec la condition suspensive d'obtention du permis de construire,
- d'autoriser Madame la Présidente du Conseil départemental à signer, au nom du Département de la Drôme, le compromis de vente si nécessaire et l'acte de vente avec Monsieur Edouard LECOEUR ou avec toute société envers laquelle il se désisterait de ses droits et dont il serait membre, étant précisé que les frais de l'acte seront à la charge de l'acquéreur,
- et, si nécessaire, de donner mandat à un clerc de notaire de l'étude notariale recevant les actes pour représenter le Département lors de la signature des actes authentiques en cas d'impossibilité pour ladite collectivité d'être présente.

Pas d'observation ? **ADOPTÉ** en conséquence des votes ainsi exprimés.

La Présidente du Conseil départemental,



Marie-Pierre MOUTON

VOTE	Quorum	✓	Etaient présents l'ensemble des membres à l'exception de :
<u>Votants</u>			
Pour	37		M. CHABOUD
Contre	0		Mme ZAMMIT-HELMER (Rep. M. MORIN)
Abstention	0		M. CHALEON (Rep. Mme ANTHOINE)
Non-participation	0		M. COMBES (Rep. Mme ROCHAS)
Unanimité		✓	