

ÉQUIPEMENT FONCIER D'ADMINISTRATION

- Recyclage / Reconversion Densification / Intensification
 Démolition / Reconstruction Démolition / Renaturation

Hôtel Valbelle

Aix-en-Provence (13)

Une "sous-préfecture" transformée en logements



© @l'expresse

Le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône (CD13) était propriétaire de l'Hôtel Valbelle, un hôtel particulier classé au titre des Monuments Historiques, dans le centre-ville d'Aix-en-Provence. L'État a déménagé pour accueillir les bureaux de la sous-préfecture. En 2016, l'État a souhaité déménager la sous-préfecture en périphérie du centre ville (afin qu'elle soit plus accessible et plus fonctionnelle) et a mis fin à la mise à disposition de l'Hôtel Valbelle. Le CD13 a souhaité vendre ce bien qui n'était plus en adéquation avec les politiques poursuivies par le CD13, et qui nécessitait d'importants travaux de réhabilitation. Il a proposé prioritairement la vente à la commune, qui n'y a pas répondu favorablement. La vente de l'Hôtel a alors été soumise à une mise en concurrence. C'est la société Mignet Aix 24, filiale du groupe Inovalis qui a remporté la procédure et a acquis l'hôtel en octobre 2017. Elle souhaite réhabiliter le bien et le transformer en logements appartements de standing ou luxe. La livraison est prévue pour fin 2020.



OBJECTIFS

L'objectif du projet est de réhabiliter le bien, le diviser en lots et les revendre à des particuliers pour qu'ils transforment les anciens bureaux en logements de luxe. 32 logements sont prévus.

ENVIRONNEMENT URBAIN

Tissu dense de centre ville historique, composé d'immeubles collectifs mitoyens à usages mixtes (habitat et rez-de-chaussée commerciaux), de forme homogène (toit de tuile, façades en chaux, R+3/R+4), implantés en front de rue, insérés dans un réseau de rues sinueuses.

REPÉRAGE FONCIER

Le CD13 a réalisé un audit interne pour estimer la taille de son patrimoine et ses utilisations. Parmi ce patrimoine, le Conseil départemental a identifié les biens dont les coûts de gestion / réhabilitation étaient trop importants mais ayant un fort potentiel de classification et libre de toute obligation, comme l'Hôtel Valbelle.

ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	Conseil départemental des Bouches du Rhône
MAÎTRISE D'ŒUVRE	Inovalis (interne)
EXPLOITANT DU SITE	Mignet Aix 24, filiale d'Inovalis
EMPRISE FONCIÈRE	1 900 m ²
FINANCEURS / INVESTISSEURS	Mignet Aix 24, filiale d'Inovalis

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

- » Réalisation d'un inventaire objectif du patrimoine par le Conseil départemental.
- » Priorisation des ventes de biens ayant un fort potentiel (classification patrimoniale, situé en centre-ville), étant trop coûteux et obsolètes. La vente de l'Hôtel Valbelle représentait une opération financière importante.
- » Volonté du CD13 d'être rigoureux sur la vente : cession par la procédure de mise en concurrence (appel à candidature).
- » Définition de critères déterminants pour la sélection du lauréat : "le plus offrant", "preuve de solvabilité", "intégration de la qualité patrimoniale". L'acheteur présentait tous ces critères.

RÈGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

- » Le site est intégré au sein d'un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) qui n'interdit pas le changement de destination mais interdit de facto la démolition du bien.
- » Facilité d'obtention du permis de construire : pas de recours contentieux.

SUBVENTIONS, AIDES

- » Bien éligible au dispositif Malraux : réduction d'impôt pour des travaux de restauration d'immeubles situés en PSMV.
- » Bien éligible à la loi Monuments Historiques : déduction d'impôt pour la rénovation des biens classés ou inscrits.

MOBILISATION DES ÉLUS

- » La commune est restée vigilante sur le projet du fait de son intégration dans le PSMV.
- » Liens continus entre le Conseil départemental et la Préfecture.
- » L'élu du Conseil départemental chargé du projet également élu au conseil municipal d'Aix, a pu faire le lien entre différents acteurs.
- » Vigilance de l'État sur le projet.

AUTRES LEVIERS

- » Le CD13 a eu le choix de sélectionner le candidat répondant au mieux à ses critères : l'appel à candidature a reçu une dizaine de propositions.
- » Rapidité de la procédure de sélection : le dossier de candidature d'Inovalis remplissait tous les critères, à savoir des négociations rapides (clauses suspensives acceptables), surenchérissement par la sélection d'un architecte de renom pour la réhabilitation du patrimoine (architecte conseil de la DREAL).

CONTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

- » Longueur de la procédure de définition du programme : nécessité d'études et validations nombreuses, intervention de l'Architecte des bâtiments de France (protection au titre des Monuments Historiques), conformité aux dispositions du PSMV.
- » Longueur de la procédure de montage du dossier pour la demande de permis de construire : volonté des parties de consolider la demande pour minimiser les risques de recours.

CONTRAINTES FINANCIÈRES

- » Incertitude sur les financements : l'Hôtel Valbelle disposait d'un fort potentiel, réalisable à condition de trouver un investisseur pourvu d'une assiette financière suffisamment conséquente.

AUTRES CONTRAINTES

- » Le projet de vente concernant l'Hôtel Valbelle était lancé avant 2015. La première publicité prévoyait un lot Hôtel Valbelle /Hôtel Castillon, tous deux soumis à obligation de mise à disposition au profit de l'État. Mais celui-ci ne souhaitait pas mettre fin à la mise à disposition de l'hôtel Castillon (logement du sous-préfet) car il ne disposait pas d'un bien de remplacement. Le Conseil Départemental a donc dû faire une autre publicité pour séparer les deux biens.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LA DIFFICULTÉ LIÉE AU PROJET
» Les fonds obtenus pourront être réinvestis dans les politiques du Conseil départemental	» Risque que la partie classée Monuments Historiques ne soit plus accessible au public

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

» Secteur dynamique en termes d'achat / vente de biens immobiliers à destination d'habitation. Les biens mutent peu du fait de la présence de nombreux Monuments Historiques et du cumul de leurs périmètres de protection. Les mutations du quartier se concentrent sur l'accessibilité et l'aménagement de la voirie.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » Sur le patrimoine du CD13 à Aix-en-Provence : Hôtel de Castillon (cours Mirabeau) : en cours de relance de marché.
- » Sur le patrimoine d'État : la mobilisation du foncier et ses établissements en faveur du logement, notamment social, est facilitée dans les zones tendues par la diminution du prix des terrains détenus par une décote sur la valeur vénale initiale. Les listes régionales (arrêté préfectoral) listent les biens susceptibles de bénéficier de cette décote.
- » Sur la transformation de bureaux en logement : la loi ELAN encourage la transformation de bureaux en logements.

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Pour les biens de l'Etat : <https://cessions.immobilier-etat.gouv.fr/recherche?page=1&q=Marseille>
Les listes régionales (arrêté préfectoral) listent les biens de l'État et ses établissements susceptibles d'être édés pour du logement.
- » Pour les biens de collectivités : croisement des données de propriété / usage / coûts de gestion.

Sources

<https://www.sherlockhome.fr/achat-appartement-aix-en-provence/hotel-valbelle>

<https://www.laprovence.com/article/actualites/3799756/la-sous-prefecture-transformee-en-residence-de-standing.html>

<https://www.nouvellespublications.com/aix-en-provence-inovalis-va-transformer-l-ancienne-sous-prefecture-en-residence-de-luxe-1115.html>

<https://france3-regions.francetvinfo.fr/provence-alpes-cote-d-azur/bouches-du-rhone/aix-en-provence/aix-provence-ancienne-prefecture-transformee-residence-luxe-1359237.html>

<https://www.lemoniteur.fr/article/residence-de-luxe-dans-l-ancienne-sous-prefecture.1037759>

<http://www.guyliegeois.fr/?p=1555>

https://votreargent.lexpress.fr/diaporama/diapo-photo/impots/6-programmes-au-banc-d-essai-pour-defiscaliser-grace-aux-monuments-historiques_1939425.html

<http://villedaix.canalblog.com/archives/2016/02/14/33367098.html>

https://cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-06/PACA_LR5juillet2017_0.pdf

http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/bilan_2018_paca.pdf

Contact

Jean-Marc PERRIN
Élu chargé du patrimoine
Conseil départemental 13
06 48 14 48 24