

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

-----  
**EXTRAIT  
DU  
REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU  
CONSEIL DE COMMUNAUTE**  
-----

**Séance du 16 janvier 2004  
(convocation du 5 janvier 2004)**

Aujourd'hui Vendredi Seize Janvier Deux Mil Quatre à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

## **ETAIENT PRESENTS :**

M. JUPPE Alain, M. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. DAVID Alain, M. DUCHENE Michel, Mme EYSSAUTIER Odette, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. GUICHARD Max, M. HOUDEBERT Henri, M. LABISTE Bernard, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. ANZIANI Alain, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, Mme BRUNET Françoise, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, Mme CASTANET Anne, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHAUSSET Gérard, M. CHAZEAU Jean, Mme COLLET-LEJUIF Sylvie, Mme CONTE Marie-Josée, M. CORDOBA Aimé, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, Mme CURVALE Laure, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DESSERTINE Laurence, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, Mme DUMONT Dominique, M. DUTIL Silvère, Mme FAORO Michèle, M. FAYET Guy, M. FEUGAS Jean-Claude, M. FLORIAN Nicolas, M. GRANET Michel, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, M. JOUVE Serge, M. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, M. LABARDIN Michel, Mme LIMOUZIN Michèle, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PALVADEAU Chrystèle, Mme PARCELIER Muriel, M. POIGNONEC Michel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth, Mme VIGNE Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

## **EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

M. CANIVENC René à M. LABARDIN Michel  
M. FELTESSE Vincent à M. SEGUREL Jean-Pierre  
M. FREYGEFOND Ludovic à M. LABISTE Bernard  
M. GELLE Thierry à M. FLORIAN Nicolas  
M. LAMAISON Serge à M. BRANA Pierre  
M. MARTIN Hugues à M. PONS Henri  
M. ROUSSET Alain à Mme. CARTRON Françoise  
M. SAINTE-MARIE Michel à M. TAVART Jean-Michel  
M. BAUDRY Claude à M. ANZIANI Alain  
M. BENOIT Jean-Jacques à M. JOUVE Serge  
M. BOCCHIO Claude à Mme. BRUNET Françoise  
M. BREILLAT Jacques à M. CAZABONNE Alain  
M. CASTEL Lucien à Mme. CARLE DE LA FAILLE Marie Claude  
M. CASTEX Régis à M. REBIERE André  
Mlle. CHARBIT Myriam à Mlle. COUTANCEAU Emilie

M. DANE Michel à Mme. NOEL Marie-Claude  
M. DELAUX Stéphan à M. DAVID Jean-Louis  
M. FERILLOT Michel à M. BELIN Bernard  
M. GOURGUES Jean-Pierre à M. MERCIER Michel  
M. HERITIE Michel à M. HOUDEBERT Henri  
Mme. JORDA-DEDIEU Carole à Mme. FAYET Véronique  
Mme. LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis  
M. LOTHAIRE Pierre à M. MANSENCAL Alain  
M. MAMERE Noël à M. HURMIC Pierre  
M. MILLET Thierry à M. MERCHERZ Jean  
M. MONCASSIN Alain à Mme. FAORO Michèle  
Mme. MOULIN-BOUDARD Martine à M. BRON Jean-Charles  
M. REDON Michel à M. JAULT Daniel  
M. SAVARY Gilles à M. RESPAUD Jacques

M. BANAYAN Alexis à M. BANNEL Jean-Didier (jusqu'à 10 H 45)  
M. CAZENAVE Charles à M. CANOVAS Bruno (jusqu'à 10 H 45)  
Mme DESSERTINE Laurence à M. CAZABONNE Didier (jusqu'à 10 H 45)  
M. GUICHOUX Jacques à M. DOUGADOS Daniel (jusqu'à 10 H 50)  
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. MOULINIER Maxime (jusqu'à 11 H 15)

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**Cession du bâtiment A de la SNCF et ses terrains attenants - Promesse de vente - Convention des modalités de versement de l'indemnité de reconstitution**

Monsieur BRANA présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Dans le cadre de deux projets prévus au PDU, le tramway et le pôle intermodal Saint-Jean, la Communauté urbaine de Bordeaux souhaite faire l'acquisition d'un bien appartenant au domaine de l'Etat, remis en dotation à la SNCF.

L'ensemble immobilier est composé :

- d'un bâtiment désigné ci-après « bâtiment A » à usage mixte de bureaux, et de stockage avec une surface de 2 800 m<sup>2</sup> utiles,
- d'une partie d'un bâtiment et d'une surface utile de 130 m<sup>2</sup> à usage de stockage,
- d'une cour bitumée.

La superficie des terrains à céder est de 3 465 m<sup>2</sup>.

Ces terrains sont nécessaires pour la réalisation de la gare routière (espace de régularisation pour les véhicules de transports de voyageurs, le bâtiment d'exploitation) et pour la passerelle du tramway longeant le pont du Guit.

La promesse synallagmatique a pour objet de fixer les conditions de la cession du bien précité de la part de la SNCF au profit de la CUB.

Dans ladite promesse sont fixées les modalités suivantes :

**\* Le montant de la cession (Art. 2.1)**

1- Valeur vénale du terrain

La valeur vénale déterminée par les services fiscaux s'élève à 658 350 € HT soit 190 € HT le m<sup>2</sup>.

.../...

## 2- Indemnité de reconstitution

Elle comprend la reconstitution des locaux actuellement occupés du bâtiment A et l'accès à la Direction régionale de la SNCF par la rue Amédée Saint-Germain. Evaluée par les services fiscaux, elle s'élève à 3 755 000 € HT.

### \* **Les modalités de paiement (Art. 2.2)**

- 1- Le paiement de la valeur vénale du terrain s'effectuera à la signature de l'acte authentique.
- 2- L'acquéreur la CUB, paiera l'indemnité de reconstitution en 4 versements payables comme suit :
  - 10 % soit 375 500 € HT à la signature de la promesse de vente.
  - 20 % soit 751 000 € HT après réalisation de la condition suspensive concernant le déclassement de l'immeuble, c'est à dire au plus tard 2 mois après la signature de ladite convention.
  - 30 % soit 1 126 500 € HT après la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives ou après l'engagement du vendeur à ne plus s'en prévaloir, c'est à dire au plus tard 5 mois après la signature de ladite convention.
  - 40 % soit 1 502 000 € HT à la signature de l'acte authentique.

### \* **La phase provisoire de relogement (Art. 3)**

Le calendrier de travaux de construction de la passerelle du tramway met en évidence la nécessité de la prise de possession par la CUB des terrains libérés le 01/04/05.

Pour cela, la SNCF envisage une solution de relogement provisoire de certains services occupant actuellement le bâtiment A sous la forme d'installation de bungalows et de la localisation de bureaux hors emprise SNCF. La CUB devra indemniser la SNCF du coût de cette phase de relogement provisoire, soit 500 000 € TTC.

Ces frais seront pris en charge par la mission Tramway et de plus feront l'objet de 2 versements l'un de 200 000 € à la signature de promesse de vente et l'autre de 300 000 € après réalisation de la condition suspensive liée au déclassement des biens cédés.

### \* **Les intérêts de retard (Art. 4)**

- liés au retard de paiement, seront facturés de plein droit à l'acquéreur.
- liés au retard de libération des terrains et du bâtiment au 01/04/05, seront facturés de plein droit au vendeur.

.../...

**\* Les conditions particulières à la charge de l'acquéreur (la CUB) sont précisées notamment (Art. 6) :**

- 1- la démolition du bâtiment A et de la partie du bâtiment également objet de la promesse de vente,
- 2- la constitution d'une servitude de passage pour piétons permettant l'accès de la gare Saint-Jean à la Direction régionale SNCF situé au sud du pont du Guit,
- 3- la réalisation d'une clôture entre les terrains objet de la promesse de vente et les parcelles SNCF occupées par la Direction régionale de la SNCF,
- 4- le dévoiement de tous réseaux existants en tréfonds (conduite de gaz, collecteur d'eaux pluviales, câble de télécommunication...),
- 5- les aménagements sur voirie (rue Amédée Saint-Germain) à réaliser pour le futur accès à la Direction régionale SNCF.

**\* Les conditions suspensives (Art. 7)**

La promesse de vente sera soumise, dès lors qu'il n'est pas établi de la part du vendeur un manquement ou un défaut de diligence aux conditions suivantes :

- obtention de la décision ministérielle de déclassement de l'immeuble concerné par la promesse de vente dans le délai de 2 mois après sa signature.
- renouvellement de l'avis du directeur des services fiscaux de la Gironde sur les conditions financières de la vente dans le délai de 4 mois après signature de la promesse de vente.
- obtention par le vendeur de la décision administrative nécessaire à la reconstitution d'un accès routier sur Amédée Saint-Germain dans le délai de 4 mois à la signature de ladite promesse.
- obtention des permis nécessaires à la construction d'un bâtiment dédié en partie au relogement de locaux existants dans le bâtiment A dans un délai de 5 mois après la signature de ladite promesse.

Dans la promesse de vente, il est précisé que dans le cas où une de ces conditions n'est pas réalisée dans les délais convenus, une prorogation à la promesse de vente, consentie par les parties au moyen d'un avenant sera possible.

.../...

**\* Entrée en jouissance (Art. 9)**

La CUB aura la jouissance des biens vendus après libération des terrains et au plus tard le 01/04/05. Si l'acte authentique n'était pas signé à cette date, une convention fixant les modalités de mise à disposition des biens cédés au profit de la CUB serait nécessaire.

L'acte authentique sera signé dès la réalisation des conditions suspensives et après libération du terrain, au plus tard le 15/05/05.

Pour permettre le paiement en 4 fois de l'indemnité de reconstitution du bâtiment A et l'accès à la Direction régionale de la SNCF, une convention fixant les modalités de versement a été établie.

Les modalités relatives à l'indemnité de reconstitution présentées ci-dessus sont précisées dans ladite convention.

**En conséquence, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir autoriser Monsieur le Président :**

- à signer la promesse de vente,
- à signer la convention de modalités de versement de l'indemnité de reconstitution,
- à signer l'acte authentique.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.  
Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 16 janvier 2004,

Pour expédition conforme,  
par délégation,  
le Vice -Président,

M. PIERRE BRANA

**REÇU EN  
PRÉFECTURE LE  
3 FÉVRIER 2004**

