

**PESSAC - rue Eugène et Marc Dulout - Aménagement du Pôle Intermodal -
Cession d'un volume à la Société DELTA IMMOBILIER - Cession en état futur
d'achèvement de trois volumes à la Communauté Urbaine - Autorisations -
Décision -**

Monsieur JOUVE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Par délibération n° 2004/0364 en date du 28 mai 2004, le Conseil de Communauté a autorisé son Président à engager les négociations avec l'ensemble des partenaires de l'opération d'aménagement du futur Pôle Intermodal, rue Eugène et Marc Dulout à PESSAC, et notamment avec la société DELTA IMMOBILIER chargée de concevoir sur une parcelle de terrain communautaire un ensemble immobilier dont le rez-de-chaussée sera dévolu à l'aménagement de l'espace intermodal.

Le Comité de Pilotage, composé de l'ensemble des partenaires institutionnels, la Communauté Urbaine de Bordeaux, la Région Aquitaine, la commune de Pessac, la SNCF et RFF s'est réuni le 7 juin 2004 et a validé le plan de financement global de l'opération.

Afin d'engager maintenant la phase opérationnelle du projet, il convient de formaliser le cadre contractuel des opérations foncières nécessaires à sa réalisation en autorisant la cession au profit de la société DELTA IMMOBILIER qui l'accepte, de l'emprise foncière issue d'une superficie de base approximative de 1 264 m², située rue Eugène et Marc Dulout à PESSAC, cadastrée BR 404, et comprenant le volume déclassé élevé au dessus du parking communautaire souterrain, au prix hors taxes de deux cent quatre vingt dix sept mille quatre cent quarante euros (297 440 € HT), pour une surface de 1 352 m² SHON, sur la base de l'estimation domaniale établie en date du 15 janvier 2004 à raison de 220 € le m² hors taxes.

Par ailleurs, il y a lieu de formaliser les engagements respectifs de l'aménageur et de l'Etablissement communautaire dans le cadre d'un contrat de réservation au terme duquel la société DELTA IMMOBILIER s'engage à céder en état futur d'achèvement, à la Communauté Urbaine qui l'accepte, trois volumes situés en rez-de-chaussée de l'immeuble, conformément à l'état descriptif de division en volumes qui sera établi, correspondant aux aménagements nécessaires à la SNCF, à RFF et à la Communauté Urbaine, pour un prix global d'acquisition estimé à 1 268 960 euros TTC, étant précisé que les Services Fiscaux de la Gironde dans un rapport sommaire en date du 6 juillet 2004 ont

estimé le coût des travaux d'aménagement, à 621 600 euros hors taxes (soit 743 440 € TTC), représentant un coût final d'acquisition, foncier compris, de 846 400 euros.

Le différend d'appréciation avec les Services Fiscaux apparaît résulter d'une lecture insuffisamment éclairée d'un coût réel des travaux à réaliser selon le devis quantitatif et estimatif qui a été réalisé le 12 mai 2004, lequel a reçu, après contrôle, l'agrément des Services Techniques communautaires.

Ce devis se décompose en effet en deux parties, dont l'une correspond au coût des travaux individualisés du Pôle, ne pouvant prêter à confusion, mais dont l'autre est effectivement de lecture plus délicate puisque s'agissant de pourcentages affectés à chaque niveau de construction, du coût de travaux communs, de fondation, de façade, de superstructure en général, etc...

Pourtant ces pourcentages tiennent compte au mieux des ratios de surface et de hauteur sous plafond, au-delà d'un simple calcul simplifié de surface de plancher par exemple.

Enfin il faut rappeler toutes les contraintes liées à l'opération, à savoir l'existence d'un parking souterrain, la présence de voies ferrées, et la configuration des lieux, mais aussi l'exigence de qualité architecturale imposée à la fonctionnalité de cet équipement public de centralité urbaine.

Dans ces conditions et si tel est votre avis, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

A – AUTORISER MONSIEUR LE PRESIDENT

- à céder à la société DELTA IMMOBILIER, qui l'accepte, l'emprise foncière, située rue Eugène et Marc Dulout à PESSAC, cadastrée BR 404, comprenant le volume déclassé élevé au dessus du parking communautaire souterrain, au prix de 297 440 euros hors taxes, soit 355 740 euros TTC sur la base de l'estimation des Domaines précitée, soit 220 euros HT/m², dans le cadre de l'aménagement du Pôle Intermodal de PESSAC.

- à acquérir auprès de la société DELTA IMMOBILIER, en état futur d'achèvement, trois volumes situés au rez-de-chaussée de l'immeuble réalisé par ladite société, selon l'état descriptif de division en volumes, en cours d'établissement et correspondant aux aménagements nécessaires à la SNCF, à RFF et la CUB, pour un prix total d'acquisition estimé à un million deux cent soixante huit mille neuf cent soixante euros (1 268 960 euros TTC).

- à passer outre l'avis des Services Fiscaux en date du 6 juillet 2004, pour les raisons exposées ci-dessus, compte tenu du caractère d'intérêt général de l'opération d'aménagement projetée.

- à signer tous documents relatifs aux opérations foncières nécessaires aux aménagements précités et notamment le contrat de réservation avec la société DELTA IMMOBILIER.

- à réitérer, autant que de besoin, les termes de la délibération du Conseil de Communauté, en date du 28 mai 2004, à l'exception de ceux relatifs aux dispositions financières.

B – DECIDER

- que le prix correspondant à la cession du volume à la société DELTA IMMOBILIER sera inscrit en recettes au budget de l'exercice en cours
- que le montant correspondant à l'acquisition des trois volumes sera inscrit en dépenses au budget principal (05) de l'exercice en cours, Chapitre 21, Compte 2115, Fonction 8220 CRB D 320 Programme TAB02.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 24 septembre 2004,

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

M. PIERRE BRANA

