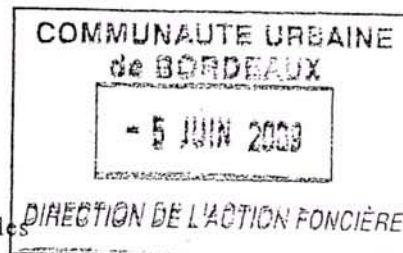


FRANCE DOMAINE
208 rue Fernand Audeguil
33061 BORDEAUX CEDEX
Tél : 05 56 00 13 50
Fax : 05 56 00 13 51

Bordeaux, le 27 mai 2009



N° 2009_167V1257_CUB_ARENA_ZAC des

Quais.doc

Suivie par : René Claude SABOURET.

Téléphone : 05 56 00 13 60

Télécopie : 05 56 00 13 51

Réception sur rendez-vous.

Courriel : serge.maruejols-benoit@dgfip.finances.gouv.fr

Vos références : 1718/JM/BD

COMMUNAUTE URBAINE DE
BORDEAUX



Direction de l'Action Foncière
Esplanade Charles de Gaulle
33076 BORDEAUX CEDEX

Monsieur le Président,

Par lettre en référence, vous avez bien voulu demander un nouvel avis de France Domaine sur la valeur vénale des parcelles concernées par le projet de salle de spectacle "ARENA" et de l'espace commercial qui lui est attaché.

Il s'agit des parcelles cadastrées AX 61, 95, 101, 102, 103, 106, 118p, 127, 128 et AW 144 pour une superficie approximative de 80 000 m² correspondant aux îlots M1, M2 et J de la ZAC des quais à FLOIRAC.

La salle de spectacle ARENA sera située sur l'îlot M1, les îlots M2 et J accueilleront les surfaces commerciales et un parking en silo. L'emprise totale est d'environ 50 000 m² avec une SHON de 68 000 m² pour une surface commerciale de 29 500 m² plus 3 000 m² de services.

Vous indiquez que la CUB s'engage à modifier le zonage des îlots M1 et M2 pour être en conformité avec l'utilisation effective et vous souhaitez que cet élément soit pris en compte dans l'évaluation des terrains. Ces terrains étant de fait à vocation commerciale, et le Plan Local d'Urbanisme devant être modifié en ce sens, l'estimation peut se faire en tenant compte de l'utilisation effective des terrains.

Au vu de ces éléments et de l'état du marché immobilier la valeur vénale de l'ensemble peut être estimée comme suit :

- Ilots J et M2 : $(13\,818\text{ m}^2 + 39\,090\text{ m}^2) \times 80\text{ €} = 4\,232\,840\text{ €}$
- Ilot M 1 : $26\,033\text{ m}^2 \times 30\text{ €} = 780\,900\text{ €}$
- Total : 5 013 540 € arrondi à 5 000 000 €

Compte tenu d'une marge de négociation de plus ou moins 10%, un prix global de vente de 4 900 000 € apparaît acceptable.

Ainsi que le préconise la Cour des Comptes dans son rapport annuel 2009, pour la vente des biens de l'état, il serait souhaitable que la CUB insère une clause de sauvegarde qui lui permette de récupérer tout ou partie de la plus value éventuellement réalisé à l'occasion d'une revente des terrains ou d'une partie des terrains.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction de la Comptabilité Publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

le gérant intérimaire,
Chef des Services du Trésor Public de la Gironde,

Philippe MAIZY