



S.I.R.D.
135, rue de l'Industrie
38170 SEYSSINET-PARISSET

tél : 04.76.21.85.26
fax : 04.76.49.03.79

N/Réf : DELCOM **59-12**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
Du Comité syndical
du 25 octobre 2012**

Le vingt-cinq octobre deux mille douze, à dix-huit heures, le Comité du SIVOM, dûment convoqué s'est réuni au complexe sportif Aristide Bergès de Seyssinet-Pariset, sous la présidence de Christian COIGNÉ, Président du SIRD

Date de convocation : 15 octobre 2012

Nombre de délégués en exercice : 18 Présents : 13 Votants : 15

Présents : Michel BAFFERT, Valérie BELLE, Yannick BOULARD, Martine BROUZET(2), Aldo CARBONARI, Christian COIGNÉ, Gisèle FRIER, Jacques GAUTHIER, Véronique GONNET, Marylin MASTROMAURO(2), Patrick MOLINARO, , Denis ROUX, Jacqueline TESSAIRE

Absents excusés : Jeanine CARRIER, Claudine DIDIER, François GILABERT, Guy JULLIEN, Marcel REPELLIN

Secrétaire de séance : Véronique GONNET

Président de séance : Christian COIGNÉ

Rappel du quorum : 10

OBJET : ADMINISTRATION GENERALE

Délibération de principe sur l'acquisition en VEFA des nouveaux locaux du SIRD et de la MIPE

Rapporteur : Christian COIGNÉ

Le Président expose :

La ville de Fontaine a souhaité que soit engagé, début 2012, un projet d'aménagement urbain du secteur « Fontaine cœur de ville-Jean Macé- Nelson Mandela » situé entre les rues de la Liberté, le Boulevard Joliot Curie et l'avenue du Vercors. La société ADIM Régions, filiale du groupe VINCI réalisera ce réaménagement global du secteur regroupant services, commerces, logements, bureaux, et espaces verts, animé par une forte ambition environnementale.

La société ADIM région, s'engage à répondre à 2 enjeux majeurs.

Développer un éco-quartier :

- Promotion des modes de déplacement doux, piétons et cycles.
- Limitation des surfaces imperméabilisées.

Maîtriser les consommations énergétiques des bâtiments :

- Atteinte du niveau RT 2012 pour l'ensemble des bâtiments.
- Sensibilisation des futurs utilisateurs à leur consommation énergétique.

L'ensemble des constructions seront aux normes BBC.

Le projet est composé de trois tranches :

Tranche 1 :

- Création d'un bâtiment de bureaux pour une SHON projetée d'environ 2850 m², début des travaux début 2013

Tranche 2 :

- Création de locaux professionnels ou de services ou de bureaux pour une SHON d'environ 1100 m²
- de deux bâtiments d'habitation dont une résidence de jeunes actifs de 110 logements pour une SHON totale d'environ 3300 m², et, un immeuble de 25 logements éligibles au financement Prêt Social Location accession pour une SHON d'environ 2100 m²

Tranche 3 :

- création d'un bâtiment de logements en accession pour une SHON projetée d'environ 2580 m² et un bâtiment de logements en locatif social pour 1400 m² environ
- de locaux professionnels ou de services ou de bureaux pour une SHON de 200 m²

Concernant la **Tranche 1 de l'opération : Création d'un bâtiment de bureaux pour une SHON projetée d'environ 2850 m²,**

La Société **SCI KRUGER** (composée d'ADIM et de Vinci), **vendeur**, est titulaire d'une promesse unilatérale de vente datée du 25 juillet 2012 consentie par la Commune de FONTAINE portant sur une parcelle de terrain à bâtir, située à **FONTAINE (Isère), 26 et 28 rue de la Liberté**, d'une superficie totale de 2.344 m² environ.

Cette parcelle est à détacher des parcelles cadastrées sur ladite commune section AH numéros 281 et 737.

DELCOM 59-12

L'acquisition notariée du terrain par la SCI KRUGER auprès de la Commune de FONTAINE constitue une condition suspensive de la réalisation de l'opération.

Sur cette base, La SCI KRUGER doit édifier sur le terrain correspondant à la parcelle ci-dessus, un immeuble de bureaux de 2.851 m² de surface de plancher avec 62 places de stationnement attachées dont 33 en sous-sol.

A cet effet, la SCI KRUGER, a obtenu un permis de construire le 19/09/2012, PC N°038 169 12 F 0021, autorisant la réalisation de cet ensemble immobilier.

Cet immeuble sera soumis au régime de la copropriété, les biens vendus seront constitués de plusieurs lots de copropriété. Chaque stationnement constituera également un lot de copropriété. Les espaces verts, voiries de dessertes et autres équipement communs, ainsi que le sol, constitueront les parties communes générales de cette copropriété.

Parallèlement, le SIRD est confronté depuis plusieurs années au manque de locaux et de fonctionnalité pour ses services emploi, administratifs et techniques. Plusieurs sites de travail sont ainsi éclatés sur le territoire au détriment de la coordination.

Par courrier du 03.10.12 la société ADIM région a fait parvenir au SIRD une proposition de VEFA pour l'acquisition de Bureaux au sein du projet Jean Macé Cœur de ville, sur la commune de Fontaine.

– Au regard de nos besoins le SIRD souhaiterait acquérir en VEFA (vente en l'état de futur achèvement), *Le Lot n°2* du bâtiment de bureaux dont les caractéristiques sont rappelées ci-dessus :

Les biens et droits immobiliers vendus au SIRD consisteraient en :

- * La totalité du 1^{er} étage, soit une surface utile de 814 m² se décomposant en :
 - 784 m² de surfaces privatives,
 - et 30 m² environ de quote-part de parties communes

Etant précisé qu'au lot de bureau sera attaché la jouissance exclusive privative d'une terrasse de 89m² à laquelle on accède par un escalier, ladite terrasse étant considérée comme non accessible au sens de la réglementation « accessibilité applicable aux établissements recevant du public ».

- * 10 places de stationnement à savoir :
 - 6 places non boxées en sous-sol,
 - 4 places en surface à l'extérieur.

Les biens vendus correspondant à onze lots de copropriété (un pour les bureaux et 10 pour les emplacements de stationnement) avec les tantièmes des parties communes attachées. Les tantièmes de copropriété seront calculés selon les règles légales applicables en la matière.

Le projet de bureaux d'ADIM, pour le lot n°2, sera composé de la façon suivante :

- Espace d'accueil et d'attente
- 26 bureaux individuels
- 1 open space administratif
- 3 bureaux de direction
- 2 salles de réunion
- 1 salle du personnel
- 2 salles d'archive
- 1 espace informatique
- 1 salle de documentation
- 2 blocs sanitaires
- Une terrasse

Il est rappelé que les services emploi (MIPE et Mission locale) et l'ensemble des services administratifs et techniques seraient déplacés sur les nouveaux locaux. Le siège du syndicat également.

Prix d'acquisition : 1 939 660 € HT soit 2 319 833,36 € TTC TVA à 19.6%, comprenant les locaux de bureaux de 814m2 avec cloisonnement, la fraction des parties communes, et les places de parkings.

Echéancier de paiement

-Année 2013 :

la signature de l'acte authentique (échéance 1)	30%	695.950,00 €
A l'achèvement des fondations (échéance 2)	20%	463.966,67 €

-Année 2014 :

A la Mise hors d'eau du bâtiment (échéance 3)	30%	695.950,01 €
30 jours avant la date de livraison (échéance 4)	18%	417.570,01 €
A l'attestation de non contestation de la conformité (échéance 5)	2%	46.396,67 €

Livraison : 15 mois après la signature de l'acte, estimé à l'été 2014

Plan de financement

DEPENSES			2013	2014
Montant de l'opération	Montant HT	Montant TTC		
Cout acquisition	1 939 660 €	2 319 833,36	1 159 916,67 €	1 159 916,69 €
frais de Notaire	58 190 €	69 595,00	69 595 €	
réseau et Mobilier	83 612 €	100 000,00		100 000 €
TOTAL	2 081 462 €	2 489 428,36		
Besoin annuel de crédit			1 229 511,67 €	1 259 916,69 €

RECETTES		2013	2014	2015
Montant total				
Cession	580 000,00 €		580 000,00	
Emprunt	477 838,36 €	477 838,36		
FCTVA	374 590,20 €		179 555,10	195 035,10 €
Autofinancement	1 057 000,00 €	657 000,00	400 000,00	

Les frais de notaire seront à la charge du SIRD

-Vu l'avis des domaines du 11 octobre 2012,

Il est proposé au comité syndical d'approuver le principe de l'acquisition en vente en l'état de futur achèvement des nouveaux locaux du SIRD, sis 26/28 rue de la liberté à Fontaine, *lot n°2 d'un immeuble à usage de Bureaux*

Vu le rapport du Président

Le comité syndical

-AUTORISE le principe d'acquisition en vente en l'état de futur d'achèvement auprès de la SCI KRUGER, des nouveaux locaux du SIRD et de la MIPE. Sis 26/28 rue de la Liberté à Fontaine, d'une superficie 814 m² se décomposant en :

- 784 m² de surfaces privatives,
- et 30 m² environ de quote-part de parties communes
- Correspondant au lot n°2 d'un immeuble à usage de bureaux

DELCOM 59-12

Etant précisé qu'au lot de bureau sera attaché la jouissance exclusive privative de la terrasse, ainsi que

- * 10 places de stationnement à savoir :
 - 6 places non boxées en sous-sol,
 - 4 places en surface à l'extérieur.

Au prix de **1 939 660 € HT soit 2 319 833,36 € TTC, TVA à 19.6%**, comprenant les locaux de bureaux de 814m2 avec cloisonnement, la fraction des parties communes, et les places de parkings.

-CHARGE, Me AMBROSIANO, notaire, de représenter le SIRD sur ce dossier.

CONCLUSIONS ADOPTEES A L'UNANIMITE
Conforme au registre .

Fait à Seyssinet-Pariset, le 26 Octobre 2012
Le Président,

Christian COIGNÉ