

**BORDEAUX METROPOLE**  
-----  
**EXTRAIT DU**  
**REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU**  
**CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE**

**Séance du 29 mai 2015**  
**(convocation du 22 mai 2015)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Neuf Mai Deux Mil Quinze à 09 Heures 30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de BORDEAUX METROPOLE.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. JUPPE Alain, M. ANZIANI Alain, M. CAZABONNE Alain, M. DUPRAT Christophe, M. REIFFERS Josy, Mme BOST Christine, M. LABARDIN Michel, M. BOBET Patrick, M. DAVID Alain, M. RAYNAL Franck, M. MANGON Jacques, M. PUJOL Patrick, Mme JACQUET Anne-Lise, Mme MELLIER Claude, Mme VERSEPUY Agnès, M. DUCHENE Michel, Mme TERRAZA Brigitte, M. TOUZEAU Jean, Mme WALRYCK Anne, M. ALCALA Dominique, M. COLES Max, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, Mme FERREIRA Véronique, M. HERITIE Michel, Mme KISS Andréa, M. PUYOBRAU Jean-Jacques, M. SUBRENAT Kévin, M. TURBY Alain, M. TURON Jean-Pierre, M. VERNEJOUL Michel, Mme ZAMBON Josiane, Mme AJON Emmanuelle, M. AOUIZERATE Erick, Mme BEAULIEU Léna, Mme BERNARD Maribel, Mme BLEIN Odile, M. BONNIN Jean-Jacques, Mme BOUDINEAU Isabelle, M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume, M. BOUTEYRE Jacques, Mme BOUTHEAU Marie-Christine, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CALMELS Virginie, Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie, M. CAZABONNE Didier, Mme CAZALET Anne-Marie, Mme CHABBAT Chantal, M. CHAUSSET Gérard, Mme CHAZAL Solène, Mme COLLET Brigitte, M. COLOMBIER Jacques, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, M. DELLU Arnaud, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUBOS Gérard, Mme FAORO Michèle, M. FELTESSE Vincent, M. FETOUH Marik, M. FEUGAS Jean-Claude, M. FLORIAN Nicolas, Mme FORZY-RAFFARD Florence, M. FRAILE MARTIN Philippe, Mme FRONZES Magali, M. GARRIGUES Guillaume, M. GUICHARD Max, M. HICKEL Daniel, M. HURMIC Pierre, Mme IRIART Dominique, Mme JARDINE Martine, M. JUNCA Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISON Serge, Mme LAPLACE Frédérique, Mme LEMAIRE Anne-Marie, Mme LOUNICI Zeineb, Mme MACERON-CAZENAVE Emilie, M. MARTIN Eric, M. MILLET Thierry, M. PADIE Jacques, Mme PEYRE Christine, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, Mme POUSTYNNIKOFF Dominique, M. RAUTUREAU Benoit, Mme RECALDE Marie, M. ROBERT Fabien, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, Mme ROUX-LABAT Karine, Mme THIEBAULT Gladys, Mme TOURNEPICHE Anne-Marie, M. TOURNERIE Serge, Mme TOUTON Elizabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme VILLANOYE Marie-Hélène.

**EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

M. CAZABONNE Alain à M. JUPPE Alain à partir de 12h20  
M. PUJOL Patrick à M. SUBRENAT Kévin à partir de 12h20  
Mme VERSEPUY Agnès à M. LABARDIN Michel jusqu'à 10h10  
Mme KISS Andréa à Mme FERREIRA Véronique à partir de 12h55  
Mme AJON Emmanuelle à M. DELLU Arnaud à partir de 12h20  
M. CAZABONNE Didier à M. FLORIAN Nicolas à partir de 12h20  
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme CHABBAT Chantal à partir de 12h20  
Mme CUNY Emmanuelle à Mme DELATTRE Nathalie  
M. DAVID Yohan à M. DAVID Jean-Louis de 11h30 à 12h20  
Mme DELAUNAY Michèle à Mme FAORO Michèle à partir de 13h10  
M. DELAUX Stéphan à M. ROBERT Fabien à partir de 12h20  
Mme JARDINÉ Martine à Mme BOST Christine à partir de 12h20

M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick à partir de 11h50  
Mme LACUEY Conchita à M. PUYAUBRAU Jean-Jacques à partir de 12h20  
M. LAMAISON Serge à Mme DE FRANÇOIS Béatrice à partir de 12h20  
M. LE ROUX Bernard à Mme TOURNEPICHE Anne-Marie  
Mme LEMAIRE Anne-Marie à Mme JACQUET Anne-Lise à partir de 12h20  
M. LOTHaire Pierre à Mme DESSERTINE Laurence  
M. MILLET Thierry à Mme PEYRÉ Christine à partir de 11h30  
M. NJIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan à Mme PIAZZA Arielle  
M. POIGNONEC Michel à M. MARTIN Eric à partir de 11h35  
Mme RÉCALDE Marie à M. ANZIANI Alain à partir de 12h20  
M. SILVESTRE Alain à M. FRAILE MARTIN Philippe  
M. TRIJOULET Thierry à M. VERNEJOUL Michel à partir de 12h20

**EXCUSES :**

M. MAMERE Noël  
**LA SEANCE EST OUVERTE**

**Protocole partenarial - Opération Cœur-Bersol - Autorisation - Décision**

Monsieur REIFFERS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

**I. Contexte du projet**

Avec 15 000 emplois répartis en 900 entreprises, la zone d'activités Grand-Bersol située à cheval sur les communes de Pessac et Gradignan est un des sites économiques majeurs de la Métropole.

Il s'agit cela dit d'un site vieillissant qui nécessite d'importants travaux d'aménagement et d'interventions pour valoriser son potentiel foncier et immobilier. A cet effet, Bordeaux Métropole a engagé avec les deux communes concernées une étude préopérationnelle qui a débuté le 19 février dernier.

Cela dit, les besoins des entreprises ne permettent pas d'attendre la mise en œuvre de l'opération d'aménagement qui sera définie dans le cadre de cette étude.

Aussi, la commune de Pessac et Bordeaux Métropole ont convenu de lancer une première opération immobilière sur des terrains métropolitains idéalement situés à l'intersection des avenues Haut-Lévêque et Gustave-Eiffel.

**II. Processus de mise au point de l'opération « Cœur-Bersol »**

L'objectif de cette opération est triple :

1. créer une offre immobilière aujourd'hui insuffisante sur la zone, à savoir : un centre d'affaires, des bureaux divisibles à la location, quelques services et des ateliers de petite production qui pourront être dotés d'une partie showroom ;
2. générer une offre de services aux entreprises et aux salariés (notamment de restauration) sur une zone qui en est quasiment dépourvue ;
3. proposer une conception architecturale qui fasse référence sur la zone et marque une dynamique de requalification.

Au regard de la complexité de l'opération, il a été choisi de procéder à une consultation restreinte, de manière à inciter les opérateurs consultés à s'investir fortement dans la consultation.

Au terme de ce processus, initié au mois de mai 2014, l'opérateur REDMAN associé à l'agence d'architecture Hobo, a été choisi conjointement par la ville de Pessac en juillet 2014.

### **III. Principaux points du protocole**

#### Programme :

L'opération portera sur près de 20 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont environ 50% de bureaux, 40% de locaux d'activité et 10% de locaux dédiés aux services aux entreprises. Elle sera développée en trois tranches.

La première tranche sera lancée sans condition suspensive dès obtention du permis de construire. Elle devrait être livrée début 2017, développant environ 8 800 m<sup>2</sup> alliant bureaux (3 900 m<sup>2</sup> dont un centre d'affaires proposant des locaux de petite surface avec des baux très flexibles), ateliers de production (4 000 m<sup>2</sup>) et services et restauration (900 m<sup>2</sup>).

Les deux autres tranches sont conditionnées par le taux de commercialisation. Si l'opérateur ne parvient pas à remplir cette condition au plus tard le 31 mai 2020 pour les deuxième et troisième tranches, Bordeaux Métropole se réserve le droit d'annuler la cession de l'emprise foncière correspondante.

#### Prix de cession :

Le terrain sera cédé, libre de toute construction et dépollué, à un prix de 600 000 € HT pour la tranche n°1, 600 000 € HT pour la tranche n°2 et 550 000 € HT pour la tranche n°3. Ce prix a été déterminé dans le cadre de la consultation, sur la base des charges foncières constatées sur le secteur soit 150 €/m<sup>2</sup> surface de plancher (SP) de bureau, 90 €/m<sup>2</sup> SP pour les ateliers de production, 120 €/m<sup>2</sup> SP pour les show-room et les services, et 150 €/m<sup>2</sup> SP de commerce et restauration, en déduisant les coûts liés à l'aménagement de l'espace minéral en parvis. Il faut souligner que l'opérateur s'engage à réaliser la tranche n°1 et à ouvrir un centre d'affaires et une offre de restauration quand bien même les niveaux de loyer seraient inférieurs à ses prévisions.

L'avis de France Domaine sera sollicité au moment de la mise au point de la promesse de vente. Pour autant, cette vente satisfait les conditions prévues par la délibération n°2014/0470 portant sur le volet foncier de la stratégie d'accueil des petites et moyennes industries (PMI), petites et moyennes entreprises (PME) industrielles et artisanales qui permet de céder un bien à une valeur inférieure à la valeur domaniale lorsque cette vente s'inscrit dans un processus de consultation et que le programme comprend des locaux de production.

Les prix mentionnés sont indexés sur la base de l'indice ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires), avec une valeur de référence au 31 juillet 2014.

#### Risque associé à la réalisation de l'opération :

Le protocole accorde une attention particulière aux conditions de réalisation de l'opération, de manière à maximiser sa faisabilité dans les délais visés. Ainsi, il définit un loyer objectif pour chaque catégorie de locaux (afin de ne pas être hors-marché), des conditions suspensives strictement encadrées (niveau de précommercialisation, condition de financement bancaire) ainsi qu'un mécanisme de sortie (engagement de l'opérateur à céder le permis de construire à un tiers agréé par Bordeaux Métropole et à son coût de revient si les conditions suspensives ne sont pas satisfaites dans les délais prévus).

## Engagements de Bordeaux Métropole :

Les engagements de Bordeaux Métropole dans ce protocole portent sur :

- la réhabilitation du terrain d'assiette de la tranche n°1 (désamiantage, démolition, dépollution) et sa cession à REDMAN au plus tard le 1<sup>er</sup> mars 2016 ;
- la possibilité accordée à l'opérateur d'utiliser à titre provisoire le terrain voisin pour la desserte de l'opération
- la reprise en gestion des espaces destinés à devenir des espaces publics (promenade) dès lors qu'ils auront été conçus conformément aux dispositions du guide de conception des espaces publics de la Métropole ;
- la mise en relation de REDMAN avec les structures d'animation et de développement économique du territoire ;
- l'accompagnement du projet, notamment en ce qui concerne l'instruction et la délivrance des permis de construire, afin de contribuer à la tenue du calendrier de réalisation du projet.

## Suivi du protocole :

Le suivi du protocole sera assuré par une équipe projet associant Bordeaux Métropole, la ville de Pessac et REDMAN.

**Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante**

**Le Conseil de Bordeaux Métropole,**

**VU** l'article L5217-2 du code général des collectivités territoriales ;

**VU** le Plan local d'urbanisme en vigueur ;

**VU** la délibération n°2014/0470 portant sur le volet foncier de la stratégie d'accueil des PMI PME industrielles et artisanales ;

**ENTENDU** le rapport de présentation ;

**Considérant** que l'opération Cœur-Bersol contribuera à accroître et à diversifier l'offre immobilière et de services aux entreprises et aux employés, permettant ainsi l'accueil et le développement de nouveaux établissements et la création de nouveaux emplois sur la zone de grand-Bersol ;

**Considérant** que REDMAN Atlantique et Bordeaux Métropole voient un intérêt réciproque à préciser notamment la nature et le calendrier prévisionnel des transactions foncières qui devront intervenir entre eux afin de leur permettre de réaliser leurs opérations respectives ;

**DECIDE**

**Article 1 :** d'approuver le protocole partenarial tel qu'annexé à la présente délibération ainsi que ses annexes,

**Article 2 :** d'autoriser Monsieur le Président à signer ce même protocole partenarial.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 29 mai 2015,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE  
5 JUIN 2015  
  
PUBLIÉ LE : 5 JUIN 2015

M. JOSY REIFFERS