



## Protocole partenarial

---

Opération Cœur-Bersol

---

## **ENTRE LES SOUSSIGNES,**

La société REDMAN ATLANTIQUE, société par actions simplifiées au capital de vingt mille euros, inscrite au registre du commerce de Paris sous le numéro 794 380 527, domiciliée 43, avenue Marceau, 75 116 PARIS.

représentée par Hervé LE NAOUR

dûment habilité à l'effet des présentes en vertu du pouvoir joint aux présentes

ci-après dénommée « L'OPERATEUR »

## **ET**

BORDEAUX-METROPOLE,

domiciliée Esplanade Charles de Gaulle - 33 076 Bordeaux Cedex,

représentée par son Président, M. Alain JUPPE, dûment habilité par délibération du Conseil de Métropole en date du ... mai 2015

ci-après dénommée « BORDEAUX-METROPOLE »

## **ET**

La Commune de Pessac,

domiciliée Place de la 5<sup>e</sup> République – BP 40096 – 33604 Pessac Cedex

représentée par son Maire, M. Franck RAYNAL, dûment habilité par délibération du Conseil municipal en date du 30 mars 2015 ;

ci-après dénommée « LA COMMUNE »

## **IL EST EXPOSE CE QU'IL SUIT,**

L'opération Cœur-Bersol portée par L'OPERATEUR s'inscrit dans le périmètre de la zone d'activités Grand-Bersol. Sur ce secteur, l'intervention de LA METROPOLE et de la COMMUNE consiste à créer les conditions permettant de conforter le développement des activités économiques dans le cadre de l'objectif métropolitain de créer 100 000 nouveaux emplois à l'horizon 2030. Sont particulièrement visées les activités à contenu technologique, les activités de production, et sur certains secteurs, les activités tertiaires et de services

De ce point de vue, l'opération Cœur-Bersol portée par L'OPERATEUR contribue à :

- l'implantation de jeunes entreprises grâce à la création d'une offre immobilière constituée de surfaces locatives modulables ;
- l'amélioration de l'environnement de travail des entreprises et des salariés par le développement d'une offre de services (centre d'affaires, restauration, services marchands) utiles aux entreprises et aux employés de la zone de Grand-Bersol
- l'enclenchement d'une dynamique de requalification de l'ensemble de la zone de Grand-Bersol via un projet architectural et un parti d'aménagement ambitieux et en rupture avec les projets passés.



L'OPERATEUR a été retenu au terme d'un processus de consultation restreinte copiloté par LA METROPOLE et LA COMMUNE pour la cession d'un terrain communautaire d'environ 2,8 ha sis avenue Gustave Eiffel à Pessac.

**Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :**

## **ARTICLE 1 : OBJET DU PROTOCOLE**

---

Le présent protocole :

- précise les conditions dans lesquelles L'OPERATEUR prévoit de réaliser l'opération Cœur-Bersol ;
- identifie les emprises que L'OPERATEUR acquerra auprès de LA METROPOLE pour réaliser l'opération ;
- précise les modalités de travail retenues entre les parties pour faciliter la réalisation et la commercialisation de l'opération Cœur-Bersol.

Le présent protocole reprend les principaux éléments figurant au cahier des charges de la consultation des opérateurs et à l'offre de l'OPERATEUR. A ce titre, les clauses indiquées correspondent aux motifs qui ont présidé à la sélection de l'OPERATEUR.

## **ARTICLE 2 : DESCRIPTIF DE L'OPERATION**

---

### **2.1. Terrain d'assiette**

Le projet Cœur-Bersol porte sur un terrain d'assiette d'environ 30 519 m<sup>2</sup> comprenant une partie des parcelles cadastrées 318HH82, 318HH84 et 318HH86 de la Commune de Pessac.

Un extrait du plan cadastral délimitant l'assiette foncière de l'opération est annexé au protocole (annexe II).

### **2.2. Programme**

L'opération consiste à réaliser environ 20 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ventilés de la manière suivante :

	Tranche n°1	Tranche n°2	Tranche n°3
Bureaux	3 880 m <sup>2</sup>	3 500 m <sup>2</sup>	2 140 m <sup>2</sup>

<b>Ateliers</b>	4 000 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>	1 900 m <sup>2</sup>
<b>Restauration et services</b>	860 m <sup>2</sup>	850 m <sup>2</sup>	430 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL PLANCHER</b>	8 740 m <sup>2</sup>	6 350 m <sup>2</sup>	4 470 m <sup>2</sup>
<b>Stationnement intégré</b>	40 utés	20 utés	20 utés
<b>Stationnement en plein air</b>	210 utés	80 utés	80 utés
<b>TOTAL STATIONNEMENT</b>	250 utés	100 utés	100 utés
<b>Parvis sur Avenue Gustave Eiffel*</b>	3 680 m <sup>2</sup>	1 730 m <sup>2</sup>	1 010 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL Parvis</b>	3 680 m <sup>2</sup>	1 730 m <sup>2</sup>	1 010 m <sup>2</sup>

\* sous réserve de compatibilité du PLU à la date de dépôt des dossiers de demande d'autorisation de construire

## 2.3 Parti d'aménagement

L'OPERATEUR a été sélectionné sur la base d'un projet présentant notamment les caractéristiques suivantes :

- un front bâti cohérent sur l'avenue Gustave Eiffel composé de rez-de-chaussée modulables pouvant accueillir de la restauration, des services de proximité à l'exclusion de commerces ou services de destination) ou des show-room et dans les étages des bureaux ;
- une promenade piétonne le long de cette façade aménagée avec des matériaux qualitatifs et dotée dans sa partie centrale d'une place pouvant accueillir de l'événementiel ;
- une façade tertiaire sur l'avenue Haut-Lévêque ;
- l'implantation à l'arrière d'ateliers (ou locaux PME/PMI) desservis par une voie parallèle à l'avenue Gustave-Eiffel.

L'OPERATEUR s'engage à respecter les principes de ce parti d'aménagement, auquel il pourra apporter des adaptations élaborées en lien avec les services de la COMMUNE et de LA METROPOLE.

## 2.4 Modalités de réalisation

### 2.4.1 Phasage

L'opération CŒUR-BERSOL se décompose en trois tranches, comme indiqué en ANNEXE VI.

Conformément aux engagements qu'il a pris dans son offre, l'OPERATEUR s'engage à lancer la tranche n°1 dès levée des conditions suspensives indiquées en ANNEXE VIII et ce, sans condition de précommercialisation.

L'OPERATEUR s'engage également à lancer la réalisation de chacune des tranches n°2 et suivantes de l'opération une fois levées les conditions suspensives indiquées en ANNEXE VIII des présentes, dans la limite d'un délai maximal de un (1) an après la date de livraison de la tranche précédente. Pendant cette période, et jusqu'au 31 mai 2020 au plus tard, LA METROPOLE propose de réserver au bénéfice de l'OPERATEUR le terrain dont elle est propriétaire compris dans les parcelles cadastrées 318HH84 et 318HH82. A contrario, elle se réserve le droit de céder ou d'utiliser comme bon lui semble ce terrain si les délais sus-mentionnés ne sont pas respectés par l'OPERATEUR.

#### *2.4.2 Conditions suspensives*

La réalisation de l'OPERATION est assujettie à la levée des conditions suspensives précisées en ANNEXES VIII et IX.

L'OPERATEUR s'engage à lancer la construction dès que ces conditions auront été levées, et s'agissant de la tranche n°1, à l'exclusion de condition de précommercialisation.

L'opérateur s'engage à justifier de ses démarches en vue de lever la condition suspensive de financement, notamment en produisant dans un délai de deux mois à compter de l'obtention du Permis de construire un accord de principe émanant d'un établissement bancaire, fixant les conditions de financement proposées et les conditions à lever pour sa mise en place. L'opérateur justifiera alors dans le même délai d'un avancement de sa commercialisation compatible avec les conditions de financement proposées par l'établissement bancaire.

En cas de non levée des conditions suspensives, l'opérateur s'engage à accepter la cession de son projet, en ce compris l'ensemble des études réalisées et autorisations administratives obtenues, contre indemnisation des coûts réels qu'il aura engagés, à tout tiers agréé par la METROPOLE et LA COMMUNE.

#### *2.4.3 Commercialisation*

L'OPERATEUR assure la commercialisation des locaux composant l'opération CŒUR-BERSOL. Dans le cas où il envisagerait la cession d'un terrain nu, l'OPERATEUR réservera un droit de préférence à la COMMUNE ou à LA METROPOLE au prix au m² auquel ce terrain a été acquis indexé sur la base de l'indice ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires), la valeur de référence étant le 31 juillet 2014.

### **ARTICLE 3 : ARTICULATION AVEC LE PROJET GRAND-BERSOL**

---

L'opération CŒUR-BERSOL portée par l'opérateur s'inscrit dans la perspective d'une opération de requalification de l'ensemble de la zone d'activités de Grand-Bersol, dénommée opération GRAND-BERSOL.

Parmi les éléments portés à la connaissance de l'OPERATEUR figurent notamment les principes suivants, sans engagement de niveau de prestation ni de délais de réalisation :

- des aménagements le long de l'avenue Haut-Lévêque.
- la requalification de l'avenue Gustave-Eiffel avec un effort particulier aux abords du carrefour avec la rue Thomas Edison appelée à devenir le principal espace public de la zone ;
- l'aménagement d'un réseau d'itinéraires cyclables et piétons ;
- le redéveloppement du site qui doit être libéré par la société Thales fin 2017 (date communiquée par l'entreprise) ;
- l'implantation de la société Aquanal sur une partie de la parcelle cadastrée 318HH86.

L'OPERATEUR, LA METROPOLE et la COMMUNE DE PESSAC s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour bien articuler CŒUR-BERSOL et GRAND-BERSOL, ce qui passe par :

- une communication des calendriers respectifs ;
- une information mutuelle régulière sur les évolutions de chacune des opérations ;
- une association à titre consultatif pour la conception des espaces ouverts au public et de la façade des bâtiments.

#### **ARTICLE 4 : ROLES ET ENGAGEMENTS DES PARTIES**

---

Les montants indiqués dans les articles qui suivent

##### **4.1. Rôle et engagements de L'OPERATEUR**

L'OPERATEUR porte la réalisation de l'opération CŒUR-BERSOL, et assure à ce titre le dépôt de l'ensemble des autorisations administratives s'y rapportant, la maîtrise d'ouvrage des voiries et réseaux internes à l'opération, la maîtrise d'ouvrage des constructions composant l'opération et leur commercialisation.

A ce titre, et compte-tenu de ce qui a été précédemment exposé, L'OPERATEUR s'engage, pour mener à bien son opération, à :

- Déposer au plus tard le 1<sup>er</sup> juin 2015 l'ensemble des dossiers d'autorisations administratives nécessaires à la réalisation de la tranche n°1 respectant le parti d'aménagement décrit à l'article 2.3 du présent protocole ;
- Acquérir au plus tard dans un délai de 3 mois, à compter de la levée de la dernière condition suspensive, une surface d'environ 16 177 m<sup>2</sup> de terrain correspondant à l'assiette de la première tranche (tranche n°1) de l'opération délimitée en ANNEXE II, et ce aux conditions prévues à l'article 5 ;
- Engager au plus tard dans un délai de 3 mois à compter de la levée de la dernière condition suspensive la réalisation de la tranche n°1 de l'opération, cela sans condition suspensive de précommercialisation ;

- Assurer l'existence d'une offre de restauration et d'un centre d'affaires proposant des locations de bureaux de très courte durée et des services mutualisés au plus tard trois (3) mois après la livraison des constructions de la tranche n°1, et cela pour une durée minimale de un (1) an au terme de laquelle il sera libéré de cet engagement en cas de demande manifestement insuffisante ;
- Proposer dans la tranche n°1 une offre de bureaux à un prix de marché pour le relogement des services de la Ville de Pessac implantés à la date de signature du présent protocole sur la parcelle cadastrée 318HH82.

#### **4.2. Rôle et engagements de LA METROPOLE**

LA METROPOLE est compétente en matière d'aménagement, d'action foncière, de développement économique, de voirie, d'assainissement, de transports et déplacements. A ce titre, elle s'engage à :

- Procéder à un remembrement foncier afin de pouvoir détacher une parcelle d'environ 16 177 m<sup>2</sup> de terrain correspondant à l'assiette foncière de la première tranche (tranche n°1) de l'OPERATION ;
- Démolir et dépolluer pour un usage compatible avec l'OPERATION cette emprise ;
- Céder à l'OPERATEUR au plus tard le 1<sup>er</sup> mars 2016 cette emprise, sans condition suspensive et aux conditions décrites à l'Article 5 ;
- Réserver au bénéfice de l'OPERATEUR, la possibilité d'acquérir en deux tranches (tranche n°2 et tranche n°3) les 13 816 m<sup>2</sup> environ de terrain délimités en ANNEXE II et correspondant à l'assiette foncière de ces deux tranches de l'opération ;
- accorder à L'OPERATEUR, afin de lui permettre d'assurer la desserte de la phase I de son opération, un droit de passage et d'usage à titre précaire et révocable à la date de livraison de cette phase la parcelle cadastrée 318HH84 ;
- reprendre en gestion les espaces destinés à devenir des espaces publics (promenade) dès lors qu'ils auront été conçus conformément avec les dispositions du guide de conception des espaces publics de la METROPOLE ;
- mettre en relation L'OPERATEUR avec les structures d'animation et de développement économique intervenant auprès du Campus et des entreprises de Pessac.

#### **4.3. Rôle et engagements de la COMMUNE**

LA COMMUNE est compétente en matière de délivrance et d'instruction des autorisations du droit des sols.

A ce titre, elle s'engage :

- à faire ses meilleurs efforts pour que le calendrier et le programme d'objectifs partagés entre les parties et annexé au présent protocole soit respecté, en lien avec les services communautaires, instructeurs des compétences de la METROPOLE ;
- à identifier au plus tard à la date de livraison de la tranche n°1 de l'opération une solution de relocalisation de ses services implantés à la date de signature du présent protocole sur la parcelle 318HH82

## **ARTICLE 5 : PRIX DU FONCIER**

---

Tous les montants indiqués au présent article s'entendent hors taxes, valeur 31 juillet 2014. Ils seront indexés sur la base de l'indice ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires).

Dans l'éventualité où un dispositif de fiscalité de l'aménagement (Taxe d'Aménagement Majorée ou régime de participations en ZAC) serait institué, ces montants seront révisés à la baisse de manière à ce que le coût de revient de la charge foncière augmenté des taxes d'urbanisme soit constant pour l'OPERATEUR.

Le foncier d'assiette de l'OPERATION sera cédé par la METROPOLE à l'OPERATEUR aux prix suivant, cohérents avec les valeurs des niveaux de charges foncières constatées alentour pour des programmes équivalents :

- 600 000 € HT (SIX CENT MILLE EUROS HORS TAXES) pour la tranche n°1 ;
- 600 000 € HT (SIX CENT MILLE EUROS HORS TAXES) pour la tranche n°2 ;
- 550 000 € HT (CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES) pour la tranche n°3.

Ces montants correspondent au programme décrit à l'article 2.2. En cas de modification du programme, d'un commun accord entre les signataires du présent protocole, les prix seront modifiés sur la base des valeurs unitaires suivantes :

- 150 €/m<sup>2</sup> SP de bureau ;
- 90 €/m<sup>2</sup> SP d'atelier (y compris bureaux d'accompagnement) ;
- 120 €/m<sup>2</sup> SP de show-room et activités de services ;
- 150 €/m<sup>2</sup> SP de commerce et restauration.

## **ARTICLE 6 : MODALITES DE TRAVAIL ET DE COORDINATION**

---

### **6.1. Equipe projet**

Une équipe projet est mise en place entre les parties pour assurer la mise au point de l'opération Cœur-Bersol et accompagner sa réalisation au plus près des délais constitutifs du calendrier prévisionnel annexé au présent protocole.

Cette équipe est constituée :

- du représentant de l'OPERATEUR ;
- de son maître d'œuvre ;
- d'un représentant de la Direction des entreprises et de l'attractivité de LA METROPOLE ;
- d'un représentant de la Direction territoriale sud de LA METROPOLE ;
- de l'adjoint au Maire délégué à l'économie de LA COMMUNE ;
- d'un représentant des services de la COMMUNE.

L'équipe projet se réunit en principe une fois par mois jusqu'à l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives et la finalisation de la commercialisation de l'opération.

## **6.2. Calendrier prévisionnel**

Un calendrier prévisionnel détaillant les principales étapes du projet figure en ANNEXE VII du présent protocole. Les parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour respecter les échéances de ce calendrier d'objectif et à s'adresser mutuellement des sollicitations en cas de décalage de l'une ou l'autre des tâches qui doivent être accomplies par elles ou par un tiers.

## **6.3. Autorisations d'urbanisme**

L'OPERATEUR finalise l'ensemble des démarches et dossiers nécessaires au dépôt des autorisations administratives concernant l'opération « Cœur-Bersol », conformément au parti d'aménagement décrit à l'article 2.3 des présentes.

LA METROPOLE (Direction territoriale Sud) s'assure de la bonne constitution de l'ensemble de ces pièces et organisent, en tant que de besoin, les échanges qui s'avèreraient nécessaires avec des tiers, et notamment avec les services de l'Etat compétents en matière environnementale et exerçant la police de l'eau.

## **6.4. Réalisation et commercialisation**

L'OPERATEUR informe régulièrement LA METROPOLE et la COMMUNE du calendrier de réalisation de son opération.

Porteur de l'ambition de faire de CŒUR-BERSOL une vitrine de la zone d'activités GRAND-BERSOL, l'OPERATEUR propose de sélectionner les utilisateurs qu'il accueillera dans ses murs selon les critères mentionnés en ANNEXE VIII. A cet effet, une grille de suivi de la commercialisation est renseignée par L'OPERATEUR et partagée tous les deux mois entre les parties. Cette grille devra permettre aux parties de partager des informations relatives :

- aux caractéristiques des lots commercialisés : prix, surface, destination, constructibilité associée...
- à celles des acquéreurs et des utilisateurs finaux : nature d'activité, taille d'établissement, chiffre d'affaires annuel moyen...

## **ARTICLE 7 : DUREE DU PROTOCOLE**

---

Le protocole prend effet à la date de sa signature. Il prend fin à la date de livraison de la dernière tranche (tranche n°3) de l'OPERATION et au plus tard le 30 décembre 2019.

## **ARTICLE 8 : LISTE DES ANNEXES AU PROTOCOLE**

---

Le présent protocole est renseigné par les annexes suivantes :

ANNEXE I : PLAN DE SITUATION

ANNEXE II : PLAN DE DECOUPAGE PARCELLAIRE

ANNEXE III : CAHIER DES CHARGES DE LA CONSULTATION ORGANISEE PAR LA METROPOLE ET LA COMMUNE

ANNEXE IV : OFFRE REMISE PAR L'OPERATEUR

ANNEXE VI : PHASAGE DE L'OPERATION

ANNEXE VII : CONDITIONS SUSPENSIVES A LA REALISATION DES TRANCHES N°1 ET SUIVANTES DE L'OPERATION

ANNEXE VIII : CRITERES DE SELECTION DES UTILISATEURS

Toutes ces annexes font partie intégrante du protocole et engagent, le cas échéant, les parties.

## **ARTICLE 9 : EXECUTION - MODIFICATIONS - RESILIATION DU PROTOCOLE**

---

Les parties s'engagent à exécuter le présent protocole de bonne foi et à s'informer mutuellement de toute difficulté qu'elles pourraient rencontrer dans sa mise en œuvre.

Le présent protocole pourra être modifié par voie d'avenant conclu entre les parties suivant des modalités similaires à celles qui ont prévalu pour sa signature.

Il ne pourra être résilié que d'un commun accord entre l'ensemble des parties.

## **ARTICLE 10 : LITIGES**

---

En cas de litige entre les parties sur les termes ou sur le respect du présent protocole, la recherche d'une résolution amiable sera en premier lieu privilégiée.

La ou les parties requérantes adresseront leurs griefs par courrier recommandé avec accusé de réception aux autres parties, qui disposeront d'un délai d'un (1) mois pour y répondre suivant les mêmes modalités.



A défaut d'accord amiable dans un délai de (3) trois mois à compter de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception exposant les griefs, les parties disposent de la faculté d'engager une démarche contentieuse auprès du tribunal administratif de Bordeaux.

Fait à Bordeaux, en (3) trois exemplaires originaux, le

Pour la société  
Redman,

.....

Pour la Commune  
de Pessac,

M. Franck RAYNAL  
Maire

Pour la Communauté urbaine  
de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole au 1<sup>er</sup> janvier 2015

M. Alain JUPPE  
Président

ANNEXE I : PLAN DE SITUATION

ANNEXE II : PLAN DE DECOUPAGE PARCELLAIRE

ANNEXE III : CAHIER DES CHARGES DE LA CONSULTATION ORGANISEE PAR  
LA METROPOLE ET LA COMMUNE

ANNEXE IV : OFFRE REMISE PAR L'OPERATEUR

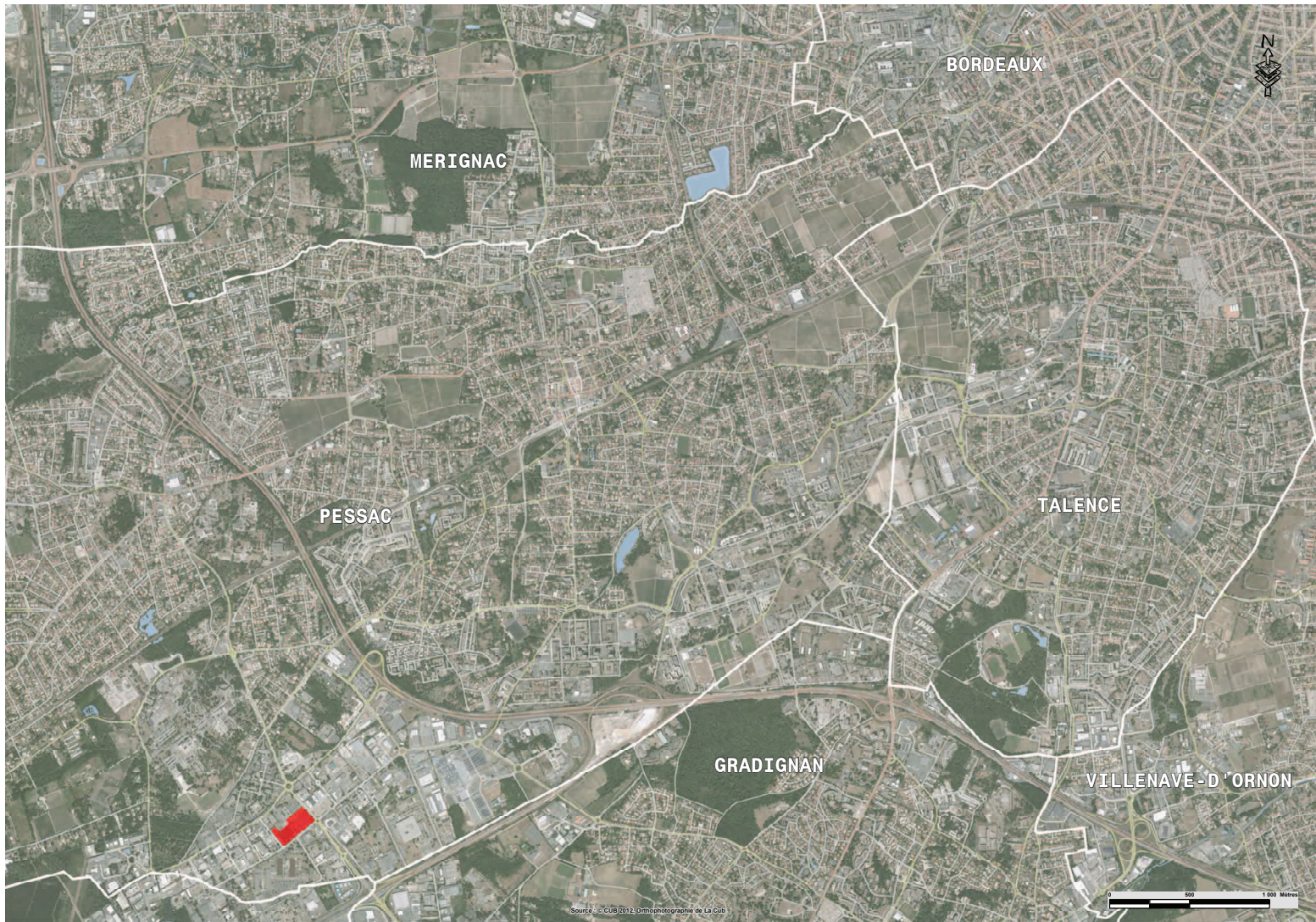
ANNEXE V : PHASAGE DE L'OPERATION

ANNEXE VI : CALENDRIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

ANNEXE VII : CONDITIONS SUSPENSIVES A LA REALISATION DES TRANCHES N°1 ET  
SUIVANTES DE L'OPERATION

ANNEXE VIII : CRITERES DE SELECTION DES UTILISATEURS

## Annexe I : plan de situation



## Annexe II : plan de découpage parcellaire

Commune :  
Pessac

Número d'ordre du document d'arpentage :  
Número d'ordre du registre de constatation des droits :  
Cachet du service d'origine :

CABINET DE GEOMETRE-EXPERT  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISE

CERTIFICATION  
(Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)  
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :  
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;  
B - En conformité d'un piquetage :  
effectué sur le terrain;  
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 12/2014, par M Fabrice CARTI, géomètre à Bordeaux  
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463  
A \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

Section : HH  
Qualité du plan : régulier <20/03/80  
Echelle d'origine : 1/1000  
Echelle d'édition : 1/1250  
Date de l'édition : 01/12/2014  
Support numérique :

Document d'arpentage dressé par  
M. Fabrice CARTI  
à : BORDEAUX  
Date : 01/12/2014  
Signature :

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux même le piquetage.  
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc ...).  
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualifié de l'autorité expropriant).

D.A. Numérique

### Annexe III : cahier des charges de la consultation



# PESSAC-Cœur-Bersol

## Cahier des charges de la consultation

2 juin 2014

La Cub est propriétaire d'environ 4 ha de foncier à vocation économique situés sur l'îlot dit "Cœur-Bersol" à Pessac, rues Jean Perrin et Gustave Eiffel (cf. PJ n°1).

L'îlot Cœur-Bersol a vocation à accueillir un pôle de services et d'activités économiques de pointe qui assure la fonction de vitrine et de centralité de la zone d'activités de Grand-Bersol.

D'ores-et-déjà, le principe de l'implantation d'une première entreprise - la société Aquanal - a été retenu. C'est là l'occasion de lancer une première tranche de l'opération Cœur-Bersol, sur 2 ha environ de foncier (cf. PJ n°2).

D'un commun accord avec la Ville de Pessac, nous souhaitons consulter le groupe DPG-Pouyenne pour qu'il nous indique quel projet il envisagerait pour cette première tranche, sur la base du cahier des charges suivants :

### 1 - composition du site :

- l'opération devra proposer un fonctionnement global de l'ensemble de l'îlot Cœur-Bersol (intégrant donc l'immeuble de bureaux détenu par Proudreed) permettant d'optimiser la valorisation du foncier en offrant des espaces de qualités aux futurs usagers ;
- la conception du projet devra exprimer le caractère emblématique du site.

### 2 - programme :

- entreprise Aquanal (1500 m² de bureaux, salles blanches et entrepôt de plein pied avec accès et stationnement dédiés, le tout en pleine propriété) ;
- locaux PME/PMI (surface à définir) ;
- centre d'affaires offrant des bureaux à louer à la journée ou au mois ;
- offre de restauration à la fois attractive et (au moins pour partie) accessible au plus grand nombre ;
- offre de services marchands aux salariés ;
- programme complémentaire à définir de concert avec la Ville de Pessac et la Cub.

### 3 - prix :

- déterminé par compte-à-rebours en fonction du programme définitif

Cette consultation est restreinte (deux opérateurs sondés, dont le groupe DPG) de manière à ce que le risque de vos études amont soit limité.

L'objectif est de retenir l'opérateur qui acquerra le foncier d'ici l'été.



Si vous êtes intéressé et d'accord avec ce modus operandi, nous vous proposons de participer à une première réunion en mairie de Pessac (la date vous sera communiquée dans les plus brefs délais).

D'ici là, et tout au long de ce processus, nous vous demandons de respecter la plus stricte confidentialité sur ce projet. Dans la mesure où vous souhaiteriez prendre attache avec des commercialisateurs, des exploitants ou des investisseurs pour étudier la faisabilité de votre projet, nous vous demandons de bien vouloir nous en prévenir en amont.

Propriété Cub :



Terrain cédé :





Annexe IV : offre remise par l'opérateur



**UN CŒUR POUR PESSAC BERSOL**  
**BUREAUX – COMMERCE - ACTIVITES**



---

## **SOMMAIRE**

- 1. PRÉAMBULE**
- 2. ENJEUX – PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE**
- 3. PROGRAMME**
- 4. MONTAGE – PHASAGE DE L'OPÉRATION**
- 5. CHARGE FONCIÈRE**
- 6. VUE D'AMBIANCE**

## 1. PRÉAMBULE

---

## PRÉAMBULE

- Répondre aux attentes du **MARCHÉ**
- Concevoir et réaliser un projet **URBAIN**
- Proposer des Offres de **Services**
- **Qualité** fonctionnelle / Qualité d'usage
- **Pérennité**

## PRÉSENTATION DE REDMAN

- Le groupe REDMAN intervient, dans le secteur de l'immobilier d'entreprise et industriel, en site urbain ou de périphérie.
  - ° Bureaux   ° Activité   ° Commerce   ° Logement   ° Hôtellerie
  - ° Vecteur de développement économique
- Implantée à PARIS, AIX EN PROVENCE et BORDEAUX, en cours d'implantation à LYON, LILLE et NANTES, la force de REDMAN, c'est avant tout **la passion et l'expérience** qui caractérisent son équipe de **professionnels aguerris**, offrant à l'ensemble de nos clients une démarche homogène sur le territoire national.
- Le groupe a un partenariat structurel avec le fond 123 Venture qui gère 1 milliard d'euros de fonds et apporte à REDMAN les moyens nécessaires au développement de ses projets.
- La performance de REDMAN repose sur la synergie des **compétences techniques, juridiques, financières, urbanistiques et commerciales**, mises en œuvre par l'ensemble des membres de la société, pour imaginer des **solutions nouvelles**.





## PRÉSENTATION DE HOBO ARCHITECTURE

Hobo est un cabinet d'architecture Girondin installé depuis 2009 au château du Prince Noir à Lormont.  
Spécialiste de l'immobilier d'entreprise : bâtiment tertiaire / industriel / activité.  
Hobo intervient sur l'ensemble du territoire national.



Tour Carle Vernet  
BORDEAUX



SIRAH – SEM route des lasers  
PESSAC



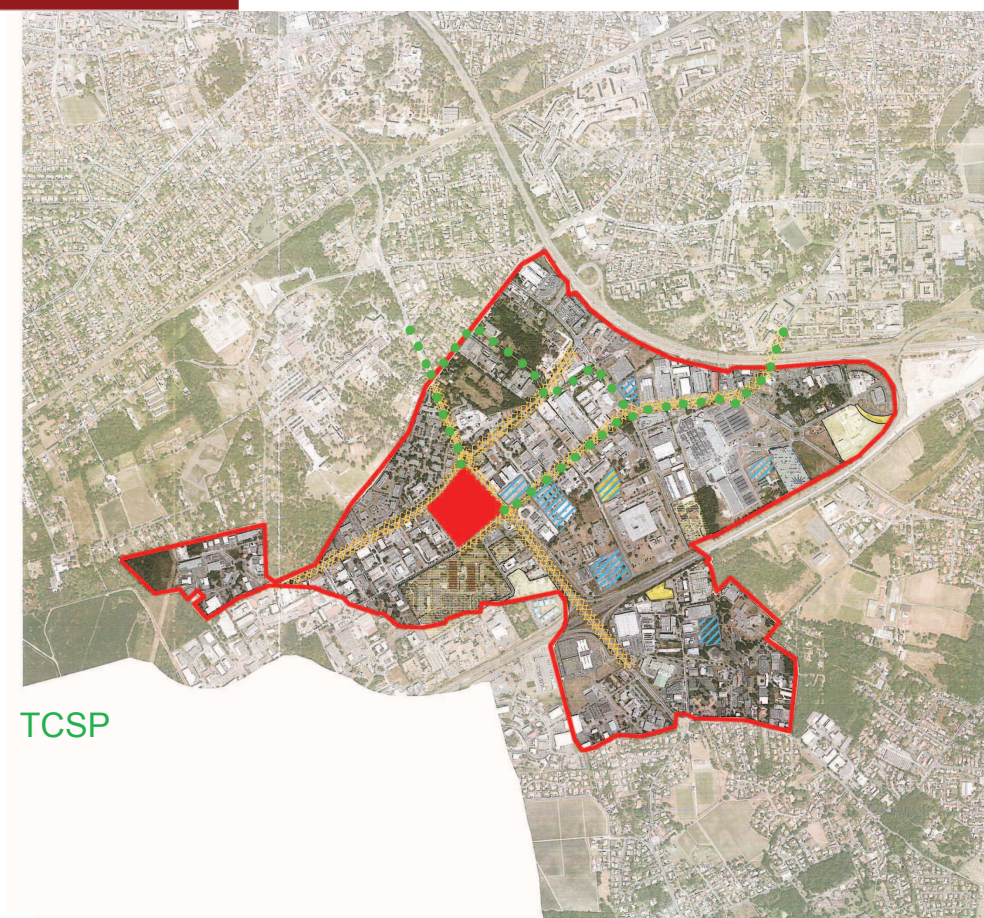
SOGEA  
PESSAC



CATHERINEAU  
SAINT –MÉDARD-EN-JALLES



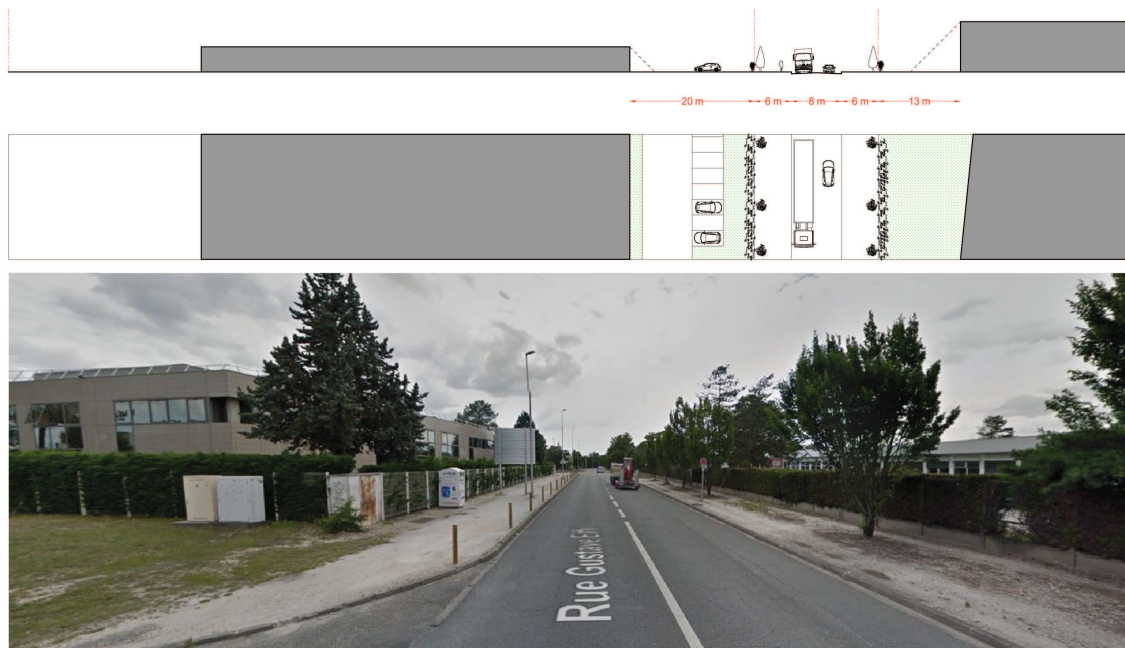
## 2. « UN CŒUR POUR BERSOL »



TCSP







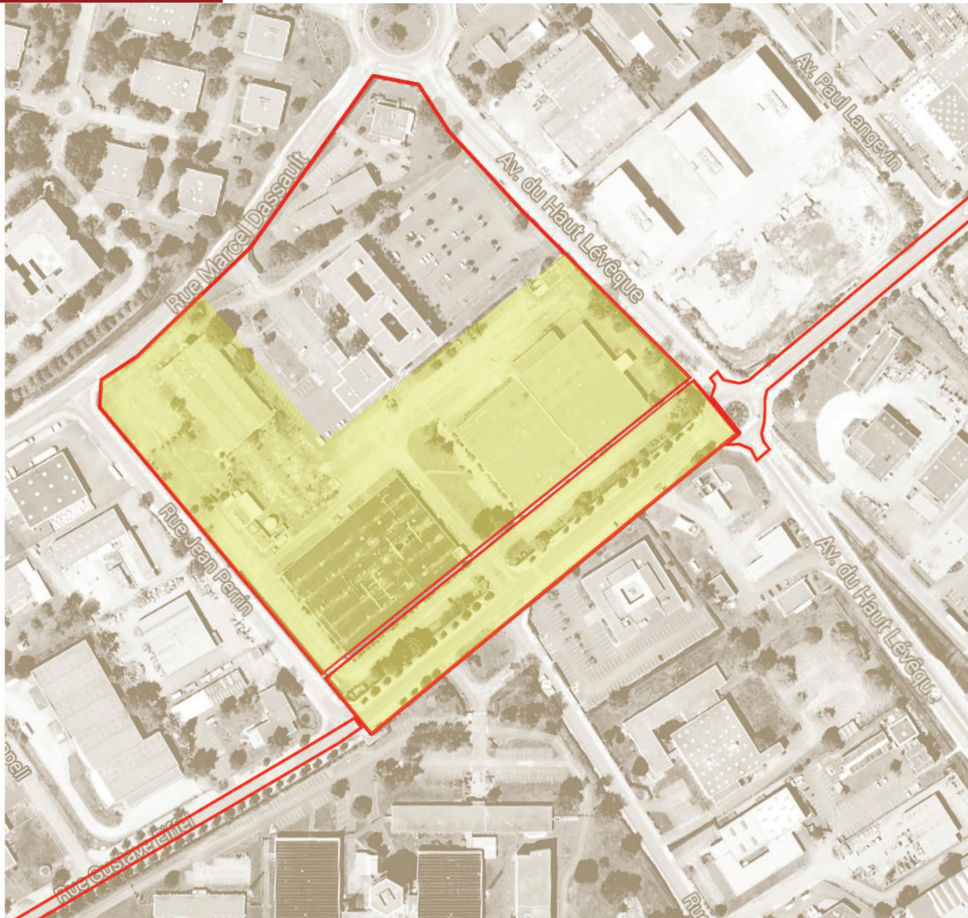






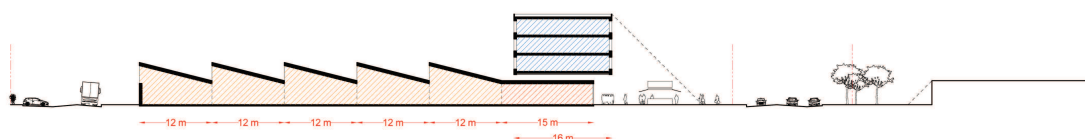
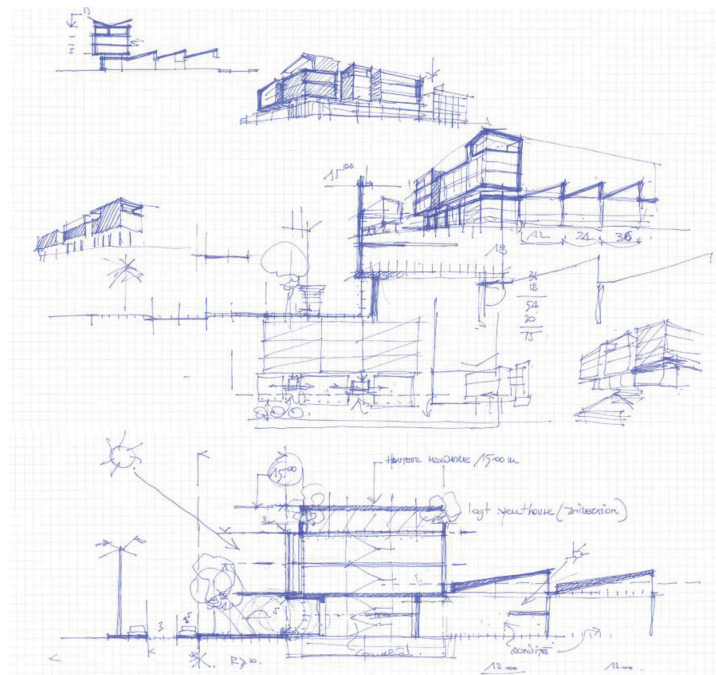


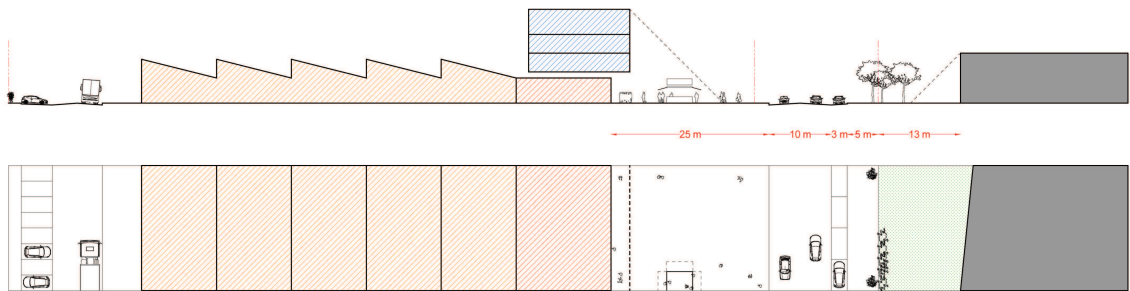






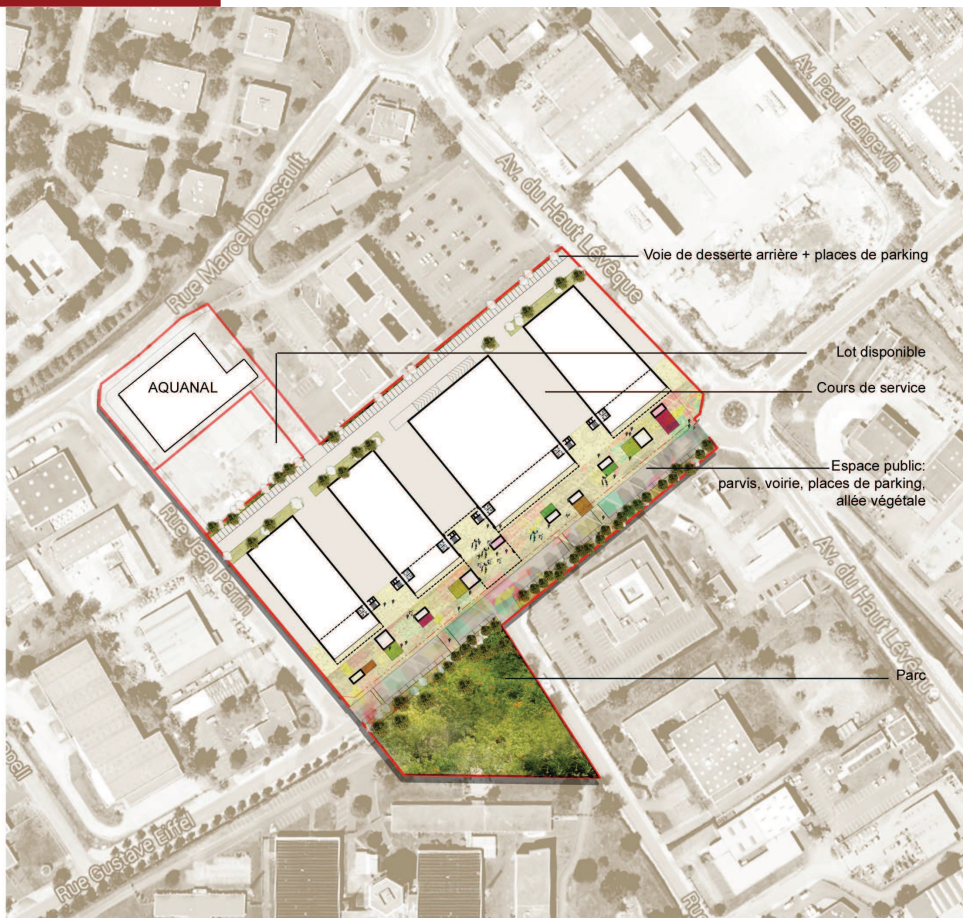
Références

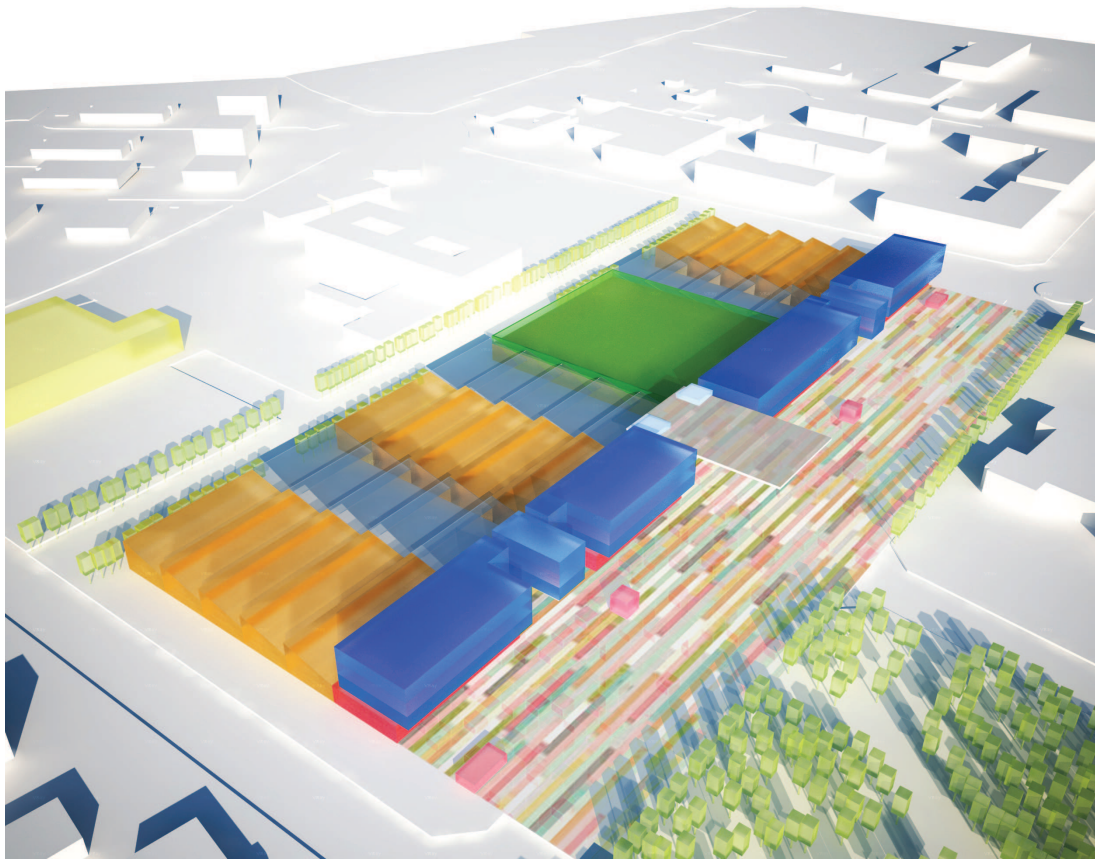




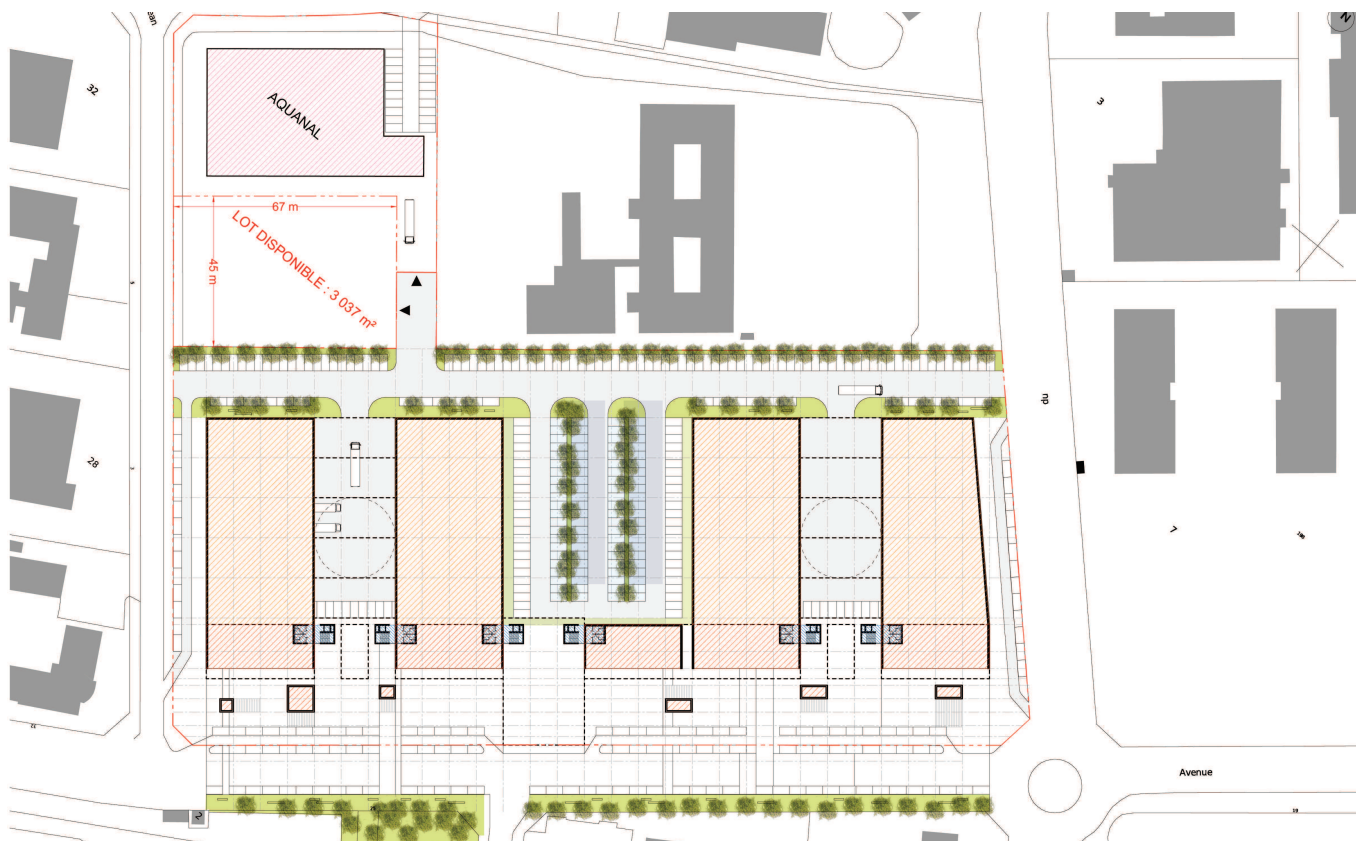




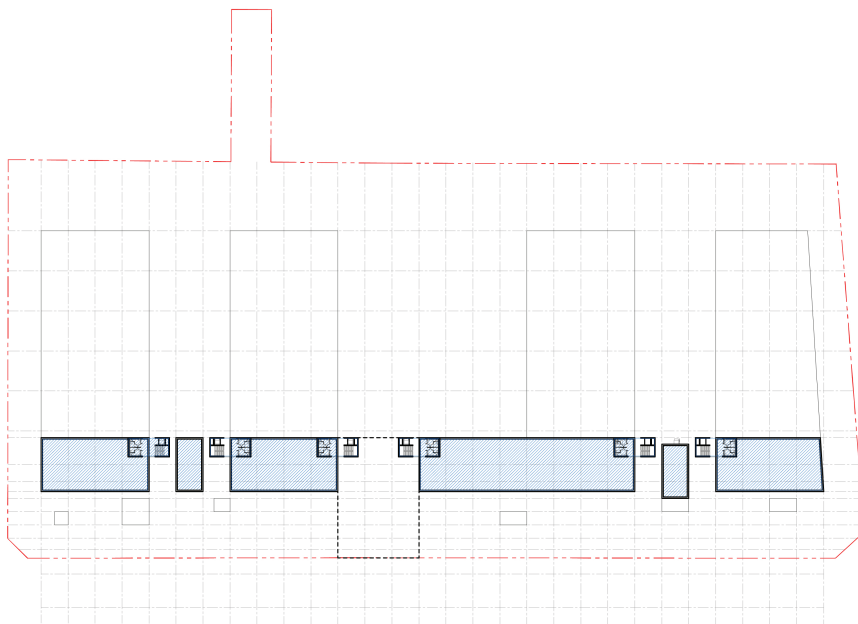








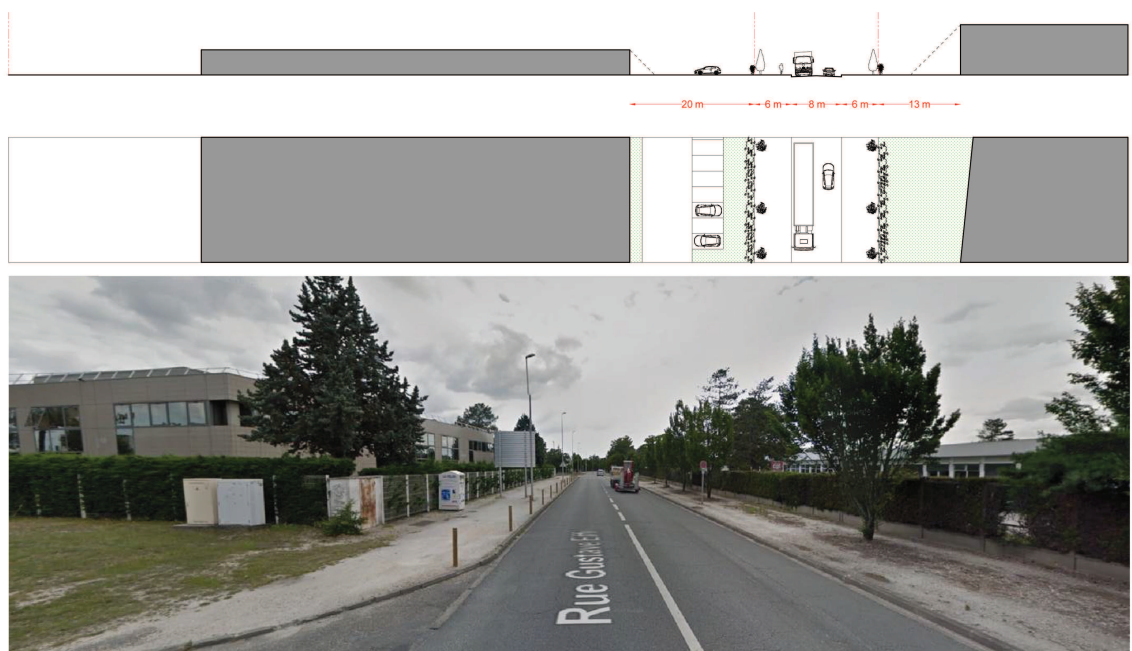




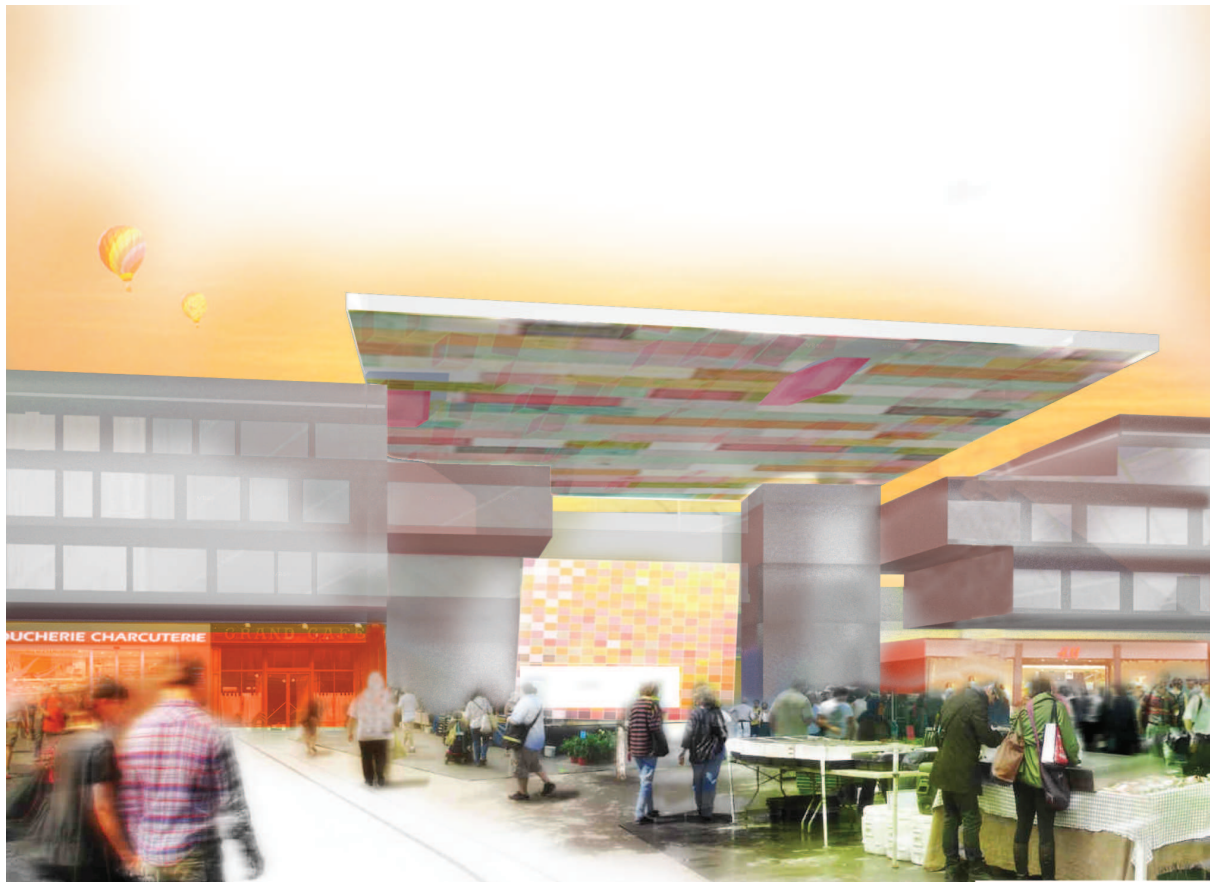








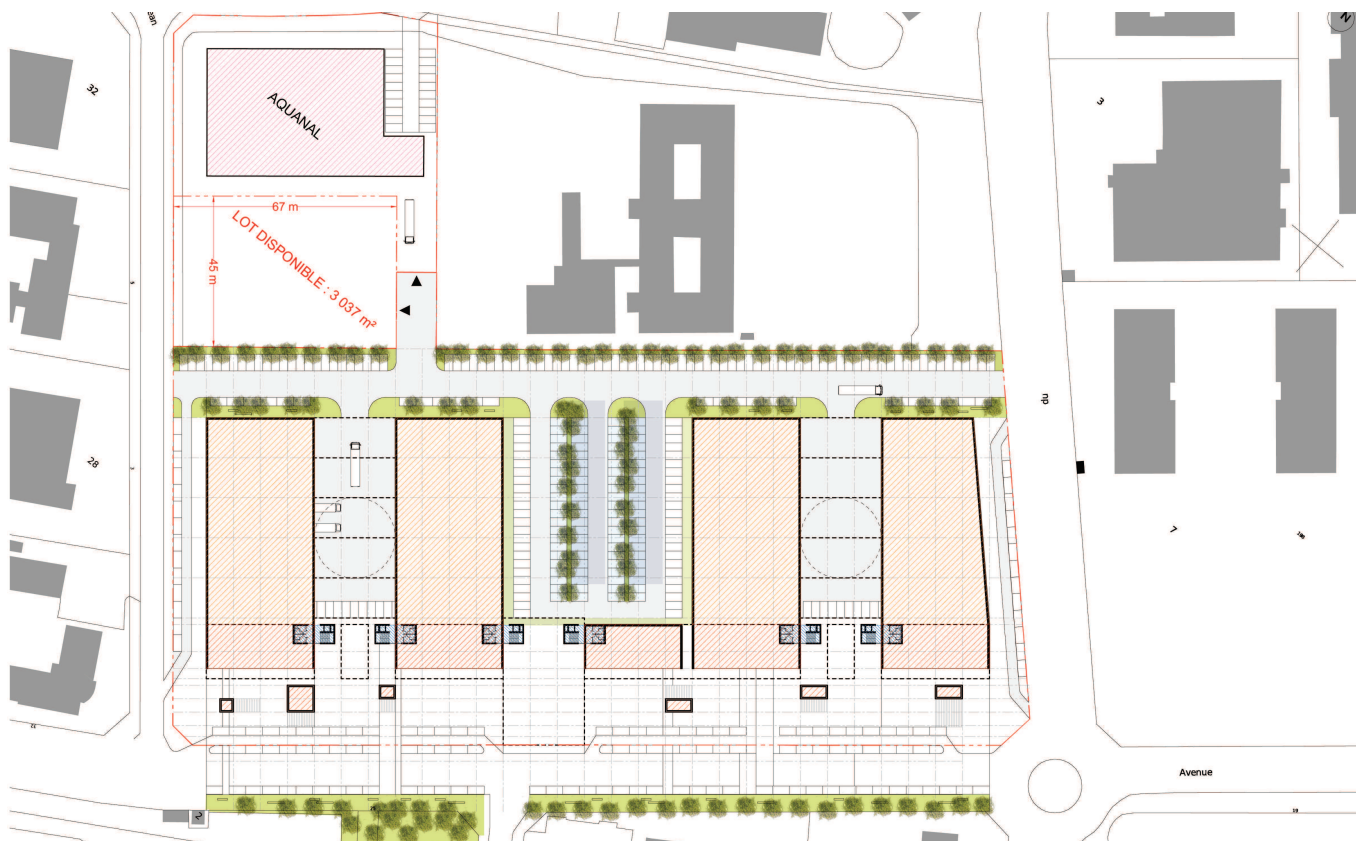


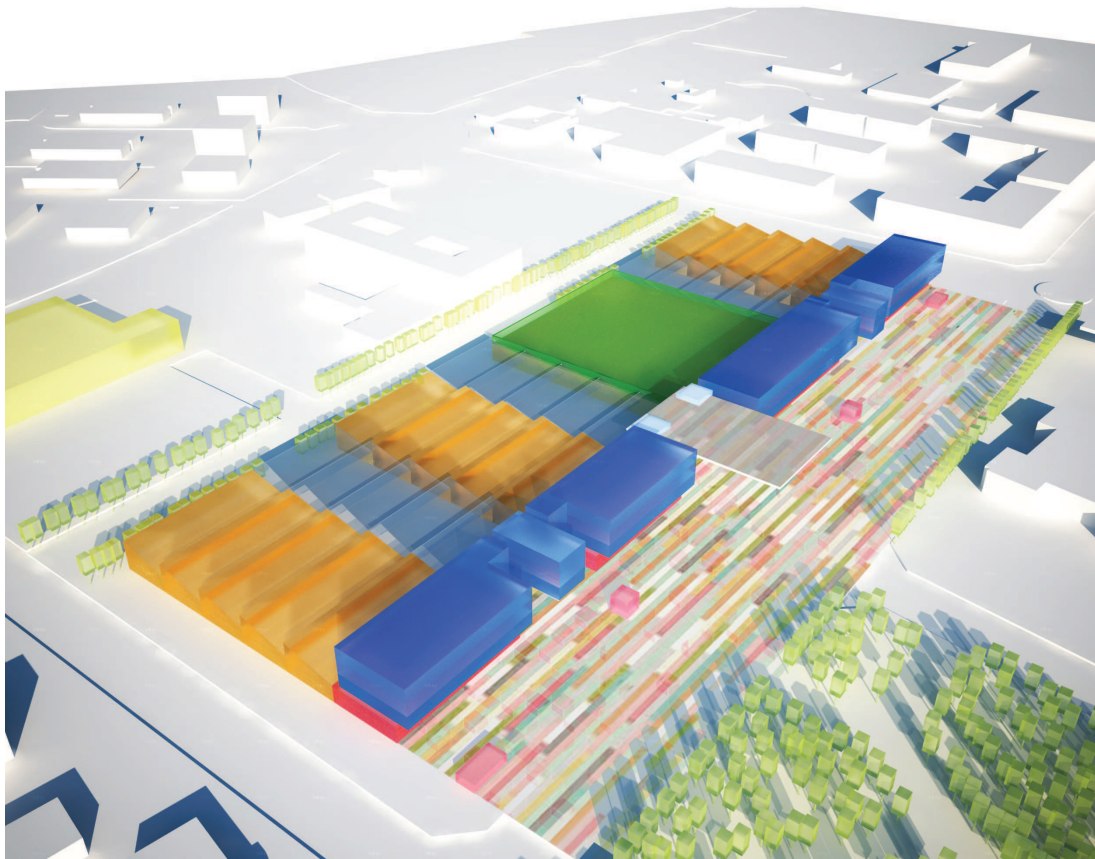




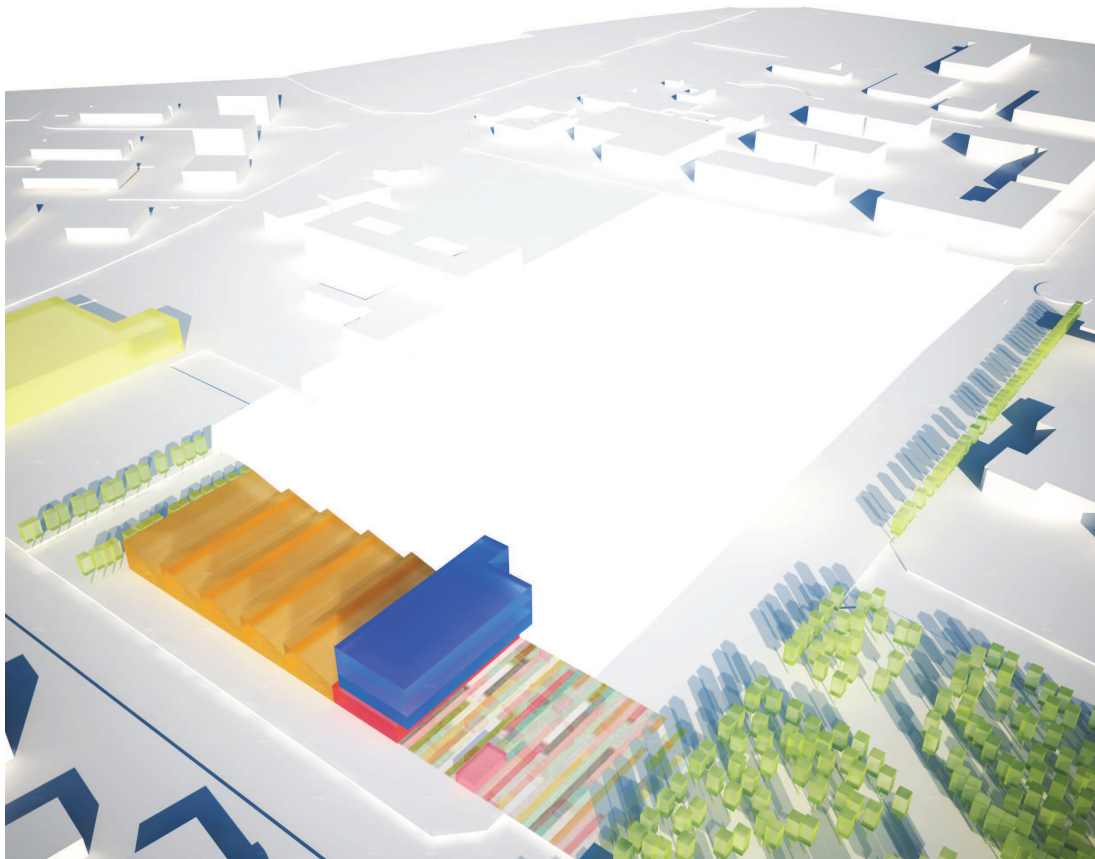




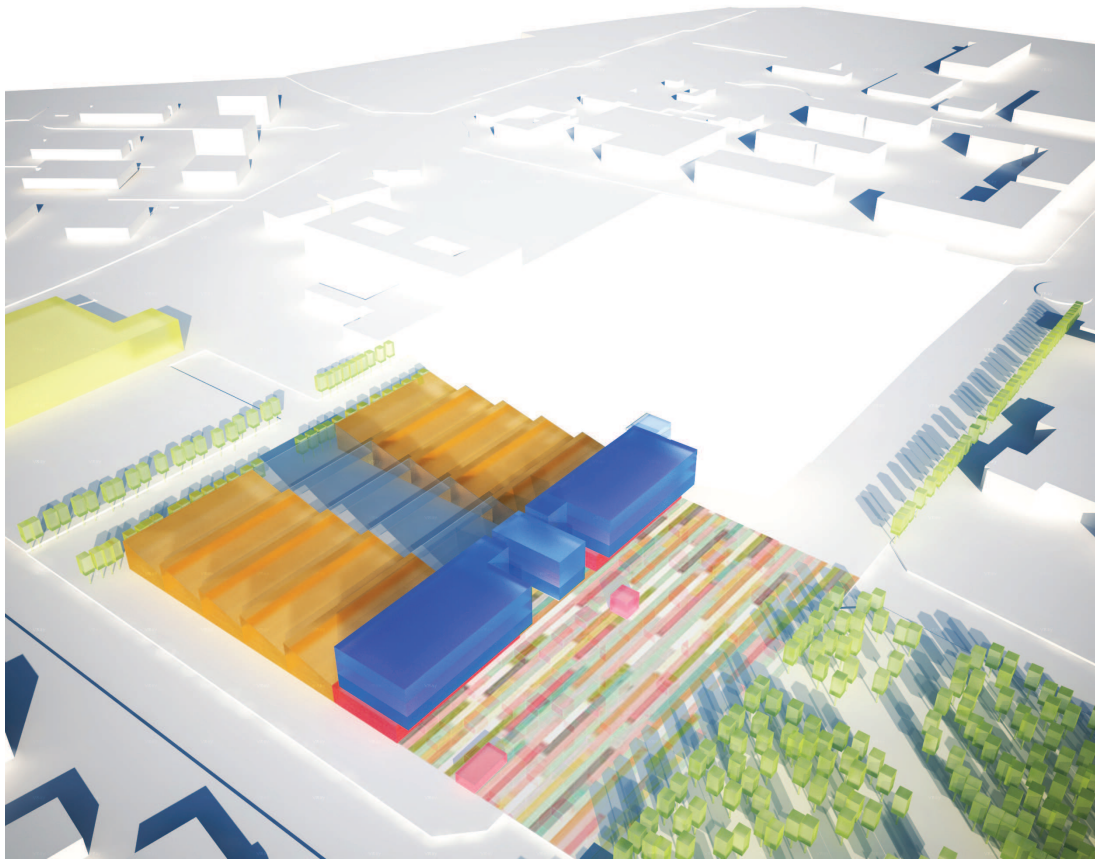




Phasage : 4 étapes

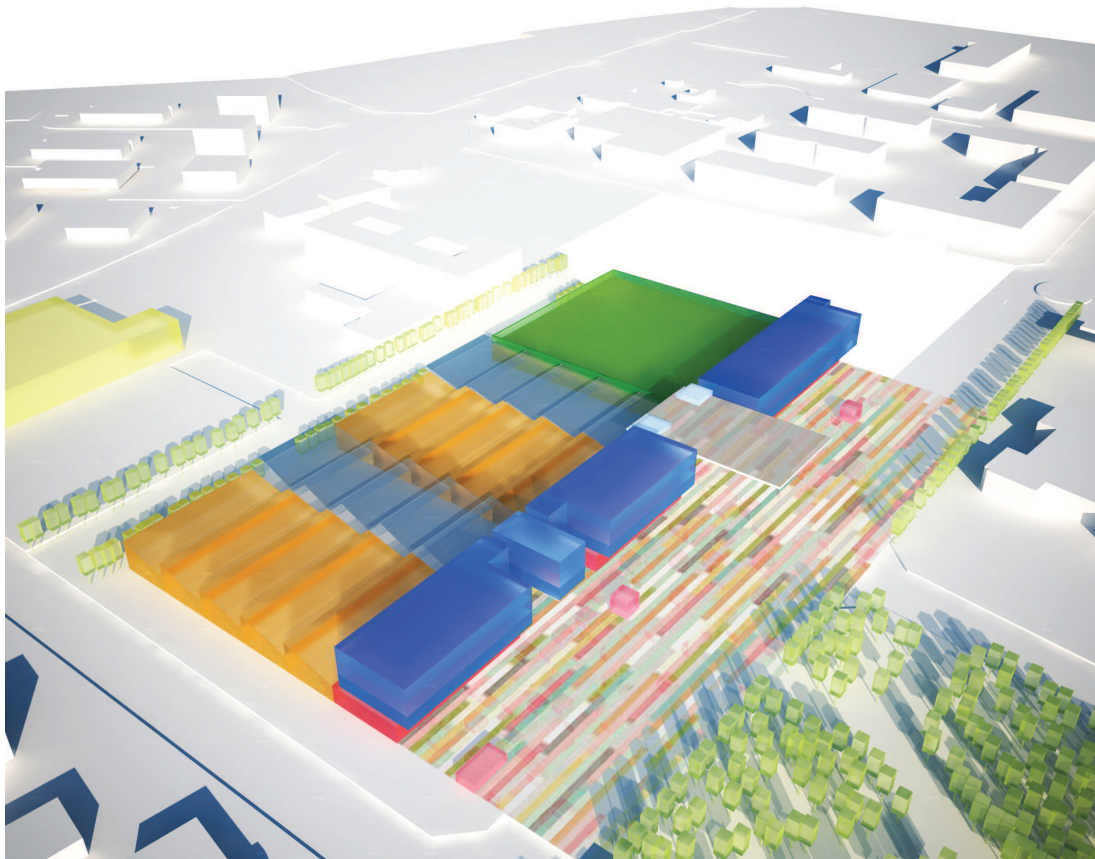


Phase I

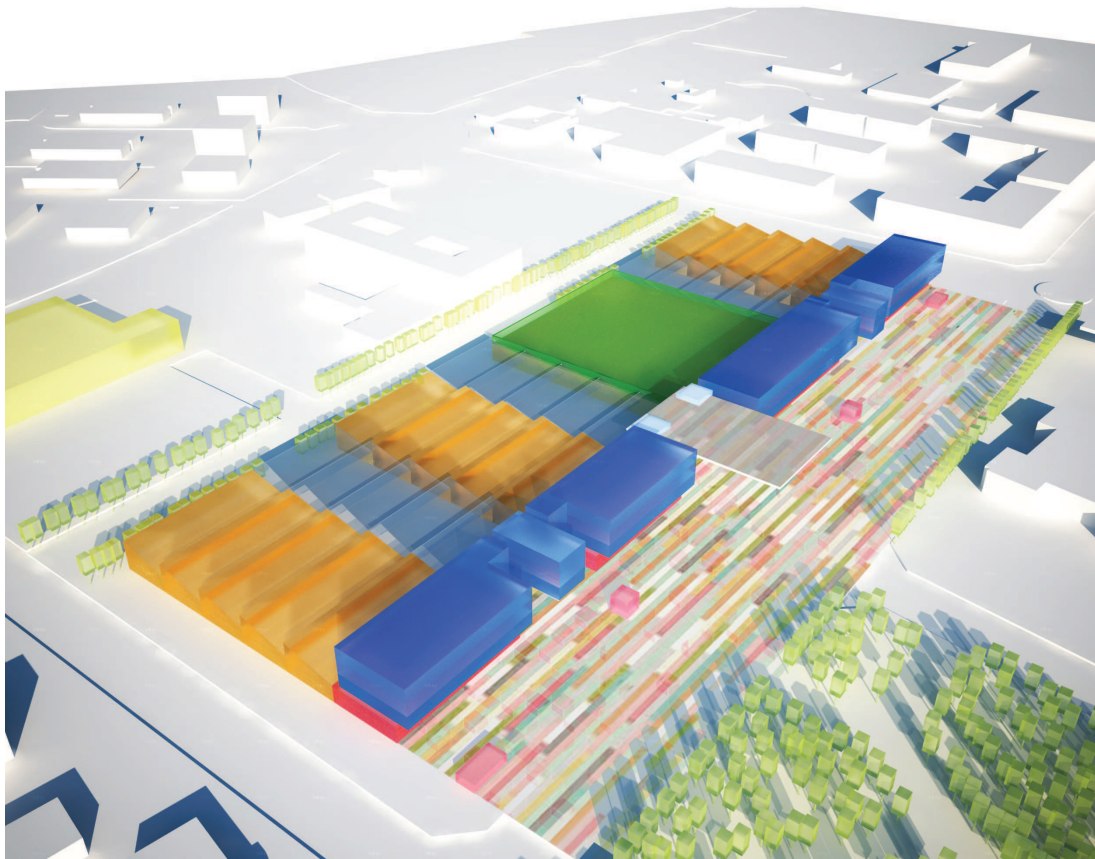


Phase II





Phase III



Phase IV



### 3. PROGRAMME



## PROGRAMME

Le programme a été établi pour répondre aux attentes du marché suivant notre perception et sur la base des données de nos partenaires commercialisateurs, utilisateurs et investisseurs dont nous avons joint pour certains les lettres d'intérêts et note d'analyse en pièce jointe.

Le marché de Pessac Bersol se caractérise par :

- Accès routiers uniques
- Demande élevée en bureaux et activités (manque d'offre et de foncier – il ne reste que 1 500 m2 à commercialiser sur le programme de 8 000 m2 d'Enora Park)
- Valeurs locatives bureaux : 125 à 135 € HT-HC/m2/an
- Valeurs locatives locaux d'activité : 55 à 65 € HT-HC/m2/an (hors quote part de bureaux)

Le programme doit privilégier la flexibilité des usages et la fonctionnalité urbaine pour répondre aux besoins du plus grand nombre d'aujourd'hui et de demain.

Notre projet est conçu en rupture par rapport aux projets dédiés (ex : Aquanal) et doit permettre, également, à des activités qui occupent des locaux obsolètes à Pessac Bersol de maintenir leur activité sur ce secteur en favorisant le renouvellement du parc immobilier.

## PROSPECTS

Prospects	Typologie	Surface (m2)	Vente/Location	Nom
Assurance	Bureaux	5 000	Location	Confidentiel
SSII	Bureaux	1 500	Vente	SCRIBA*
SSII	Activité	750	Vente	SCRIBA*
Exp. comptable	Bureaux	1 000	Vente	Confidentiel
BTP	Activité	5 000	Location	Vinci
Energie	Activité	3 200	Location	Confidentiel
Médical	Activité	1 500	Vente	Confidentiel
BTP	Bureaux	2500	Vente	Confidentiel
Centre auto	Commerce /Activité	2 000	Vente	Vulco*
Centre d'Affaire	Bureaux	500	Location	Régus/Buroclub/BBS
Restaurant	Commerce	500	Location	Confidentiel

## SURFACES

Les surfaces sont exprimées par phase en m2 de Surface de Plancher (SDP) développée pour les locaux, et en nombre de places pour les parkings.

	PHASE 1	PHASE 2	PHASE 3	PHASE 4	TOTAL
<b>BUREAUX</b>	580	2 140	3 500	2 140	<b>8 360</b>
<b>CENTRE D’AFFAIRE</b>	580	0	0	0	<b>580</b>
<b>BUREAUX VILLE</b>	580	0	0	0	<b>580</b>
<b>COMMERCES/RIE</b>	430	430	850	430	<b>2 140</b>
<b>ACTIVITÉS</b>	2 000	2 000	2 000	1 900	<b>7 890</b>
<b>PARKINGS AÉRIEN</b>	100	100	150	100	<b>450</b>

## 4. MONTAGE — PHASAGE DE L'OPÉRATION

## VOLET FINANCIER

Les locaux développés seront portés par Redman et ses partenaires investisseurs et proposés aussi bien à la location qu'à la vente aux conditions du marché à savoir :

	LOYERS HT/HC/M2 SDP - /U PKG	PRIX DE VENTE /M2 SDP - /U PKG
BUREAUX	130	1 800
CENTRE D'AFFAIRE	130	1 800
BUREAUX VILLE	130	nc
COMMERCES/RIE	80	1 100
ACTIVITÉS	65	900
PARKINGS SUPER	400	5 500
PARKINGS AÉRIEN	compris	compris

---

## PHASAGE

Le développement de l'opération ne nécessite pas l'obtention d'un Permis d'Aménager.

Le découpage du foncier par Lots correspondant au besoin d'Aquanal et à chacune des phases envisagées pourra se faire à partir d'une simple déclaration préalable.

## PHASE 1

La phase 1 sera lancée sous conditions suspensive d'obtention des autorisations administrative (Permis de Construire).

*NB* : Compte tenu des prospects identifiés, cette phase ne nécessite pas de conditions de pré-commercialisation pour être lancée

	<b>SURFACE (M2 SDP) DÉVELOPPÉE ET NB DE PLACES DE PARKING</b>
<b>BUREAUX</b>	580
<b>CENTRE D'AFFAIRE</b>	580
<b>BUREAUX VILLE</b>	580
<b>COMMERCE/RIE</b>	430
<b>ACTIVITÉS</b>	2 000
<b>PARKINGS AERIEN</b>	100

## PHASE 2

La phase 2 sera lancée (acquisition foncière et lancement des travaux) sous conditions suspensives d'obtention des autorisations administrative (Permis de Construire), et de pré-commercialisation de 50% du programme de la phase 2.

	SURFACE (M2 SDP) DÉVELOPPÉE ET NB DE PLACES DE PARKING
BUREAUX	2 140
CENTRE D'AFFAIRE	0
BUREAUX VILLE	0
COMMERCE/RIE	430
ACTIVITÉS	2 000
PARKINGS AERIEN	100



## FONCIER ACTIVITÉS

Le foncier d'environ 3 000 m2 qui pourra recevoir une activité dédiée type Aqualan, pourra être soit acquis par Redman, ou vendu directement par la CUB à un utilisateur.

	SURFACE (M2 SDP) DÉVELOPPÉE ET NB DE PLACES DE PARKING
BUREAUX	0
CENTRE D'AFFAIRE	0
BUREAUX VILLE	0
COMMERCE/RIE	0
ACTIVITÉS	Foncier de 3 000 m2
PARKINGS AERIEN	0

## PHASE 3

La phase 3 sera lancée (acquisition foncière et lancement des travaux) sous conditions suspensives d'obtention des autorisations administrative (Permis de Construire), et de pré-commercialisation de 50% du programme de la phase 3.

	<b>SURFACE (M2 SDP) DÉVELOPPÉE ET NB DE PLACES DE PARKING</b>
<b>BUREAUX</b>	3 500
<b>CENTRE D'AFFAIRE</b>	0
<b>BUREAUX VILLE</b>	0
<b>COMMERCE/RIE</b>	850
<b>ACTIVITÉS</b>	2 000
<b>PARKINGS AERIEN</b>	150

## PHASE 4

La phase 4 sera lancée (acquisition foncière et lancement des travaux) sous conditions suspensives d'obtention des autorisations administrative (Permis de Construire), et de pré-commercialisation de 50% du programme de la phase 4.

	<b>SURFACE (M2 SDP) DÉVELOPPÉE ET NB DE PLACES DE PARKING</b>
<b>BUREAUX</b>	2 140
<b>CENTRE D'AFFAIRE</b>	0
<b>BUREAUX VILLE</b>	0
<b>COMMERCE/RIE</b>	430
<b>ACTIVITÉS</b>	1 900
<b>PARKINGS AERIEN</b>	100

# DÉLAIS

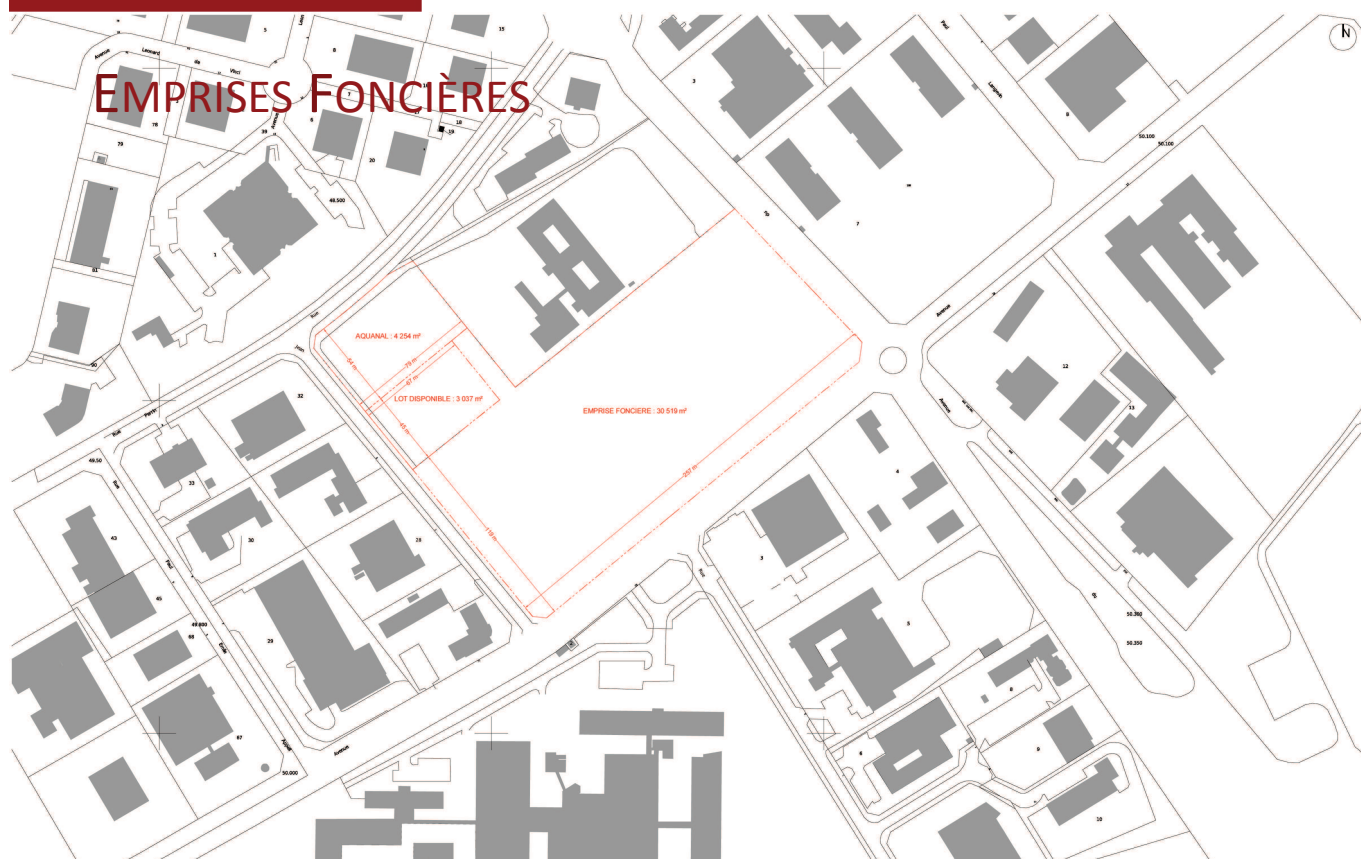
## PLANNING AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES - PESSAC BERSOL

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>CAS PAR CAS et ETUDE D'IMPACT</b>															
Dépôt auprès de la DREAL d'une demande d'examen au cas par cas															
Délai d'instruction															
Réception de l'arrêté confirmant la nécessité de fournir une étude d'impact															
Réalisation de l'étude d'impact															
<b>LOI SUR L'EAU</b>															
Dépôt de la déclaration loi sur l'eau															
Délai d'instruction															
Avis de l'autorité environnementale															
<b>DECLARATION PREALABLE</b>															
Dépôt de la déclaration préalable															
Instruction des demandes de permis d'aménager hors zone ABF															
Obtention															
Délai de recours des tiers et de retrait administratif															
<b>PERMIS DE CONSTRUIRE</b>															
Dépôt de la demande de permis de construire															
Instruction des demandes de permis de construire soumis à étude d'impact *															
Dans le cadre de l'instruction -> Envoi à l'autorité environnementale **															
Instruction par l'autorité environnementale (2 mois max.)															
Avis de l'autorité environnementale (sur étude d'impact)															
Demande au TA de la désignation d'un commissaire enquêteur															
Arrêté de mise à l'enquête															
Délais de publicité (15 j minimum)															
Enquête publique															
Rapport du commissaire enquêteur															
Validation de l'enquête en conseil municipal															
Obtention du PC															
Délai de recours des tiers et de retrait administratif															

\* : Majoration du délai de droit commun de 2 mois du fait de la soumission à enquête publique  
 \*\* : Le délai dans lequel la ville doit saisir n'est pas réglementé

## 5. CHARGE FONCIÈRE

# EMPRISES FONCIÈRES





## CHARGE FONCIÈRE

La valorisation totale du foncier (hors emprise projet Aquanal) est de 2 Millions d'Euros pour une emprise foncière d'environ 33 556 m2, dont environ 3 500 m2 aménagés en place publique.

	DÉCOMPOSITION DU PRIX DU FONCIER PAR PHASE (K€)
PHASE 1	250
PHASE 2	350
FONCIER ACTIVITÉ (AMÉNAGÉ)	250
PHASE 3	600
PHASE 4	550
Total	2 000

## 6. VUES D'AMBIANCE



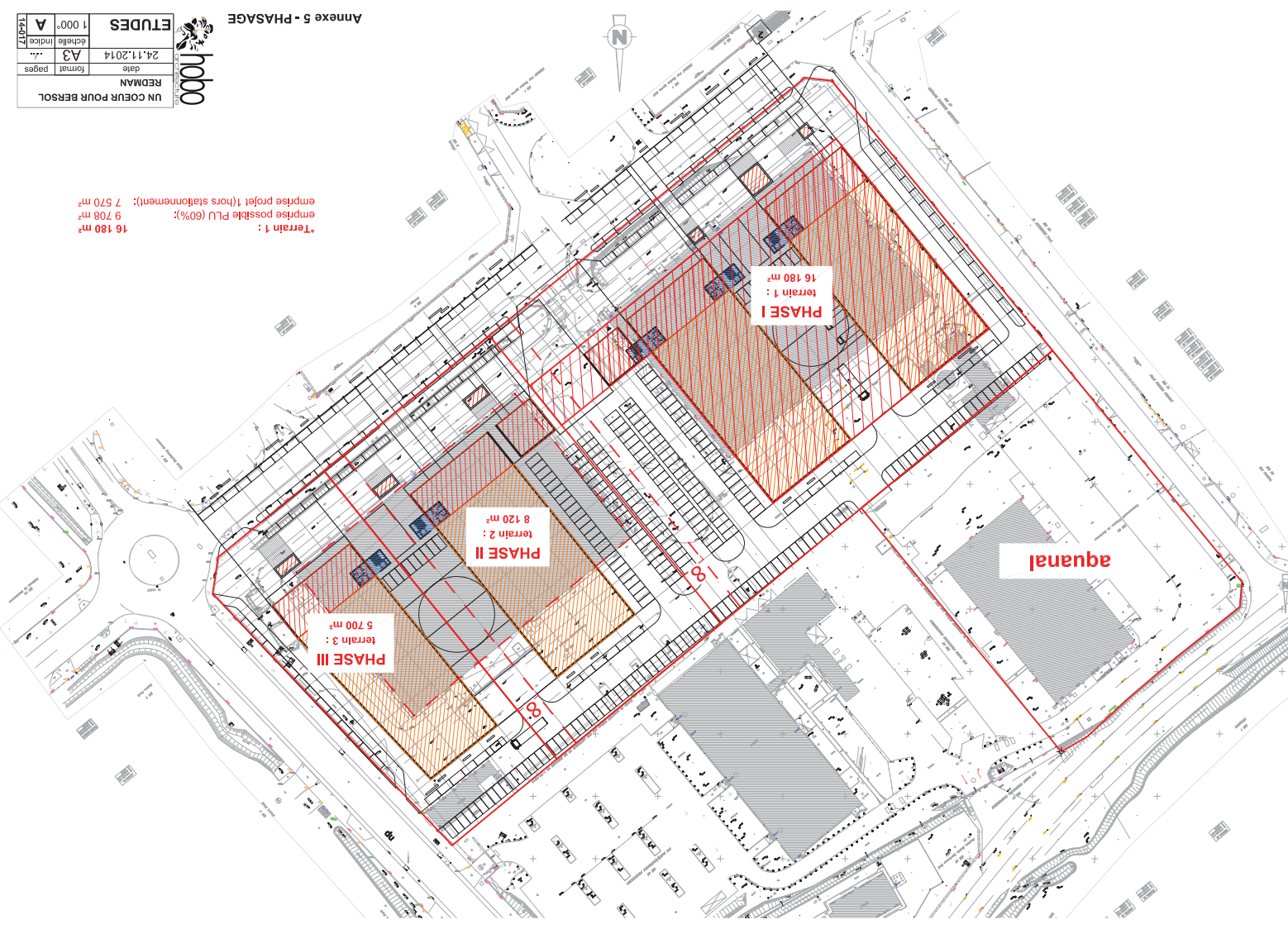
43 avenue Marceau  
75016 PARIS  
Tel: + 33 (0)1 40 69 04 25  
Fax: + 33 (0)1 40 69 04 26

13 avenue de Pythagore  
33700 MERIGNAC  
Tel : + 33 (0)5 56 98 92 25  
Mob : 06 76 86 61 12

[www.redman.fr](http://www.redman.fr)



Annexe V : phasage



Annexe 5 - PHASAGE



UN COEUR POUR BERSOL	REDMAN	pages	A3	date	24.11.2014	feuille	A	indice	1 000
ETUDES									
14-017									

\*Terrain 1 :  
emprise possible PLU (60%): 9 708 m²  
emprise projet (hors stationnement): 7 570 m²  
16 180 m²



## Annexe VI : calendrier prévisionnel

## Annexe VI - Calendrier Prévisionnel de l'Opération - Pessac Cœur Bersol

[illegible]

## Annexe VI - Calendrier Prévisionnel de l'Opération - Pessac Cœur Bersol

[illegible]

## Annexe VI - Calendrier Prévisionnel de l'Opération - Pessac Cœur Bersol

[illegible]

## Annexe VII : conditions suspensives

## ANNEXE VII – Conditions suspensives à la réalisation des tranches n°1 et suivantes de l'opération

### A – Conditions suspensives communes à toutes les tranches

- 1- Conditions suspensives auxquelles aucune des parties ne peut renoncer
  - a. Droit de préemption
  - b. Justification de l'origine de propriété
  - c. Justification de la situation hypothécaire
- 2- Conditions suspensives auxquelles seul l'acquéreur pourra renoncer
  - a. Terrain d'assiette de la tranche considérée nu, libre de toute construction
  - b. Absence de propriétés mécaniques du sous-sol atypiques au regard des qualités constatées sur le secteur de Grand-Bersol et induisant un surcoût de construction significatif
  - c. Obtention de toutes les autorisations administratives, purgées de recours nécessaires à la réalisation de la tranche considérée
  - d. Obtention d'un financement bancaire d'un montant minimum égal à 80% du coût de revient de la tranche considérée, au taux maximum de 3,5% sur une durée de 15 ans. L'opérateur s'engage à justifier de ses démarches en vue de lever la condition suspensive de financement, notamment en produisant dans un délai de deux mois à compter de l'obtention du Permis de construire un accord de principe émanant d'un établissement bancaire, fixant les conditions de financement proposées et les conditions à lever pour sa mise en place. L'opérateur justifiera alors dans le même délai d'un avancement de sa commercialisation compatible avec les conditions de financement proposées par l'établissement bancaire. En cas de non levée des conditions suspensives, l'opérateur s'engage à accepter la cession de son projet, en ce compris l'ensemble des études réalisées et autorisations administratives obtenues, contre indemnisation des coûts réels qu'il aura engagés, à tout tiers agréé par la METROPOLE et LA COMMUNE.
- 3- Conditions suspensives auxquelles seul le vendeur pourra renoncer
  - a. Obtention par l'OPERATEUR d'un financement bancaire d'un montant minimum égal à 80% du coût de revient de la tranche considérée, au taux maximum de 3,5% sur une durée de 15 ans au plus tard 3 mois après l'obtention des autorisations administratives purgées de tous recours pour la tranche considérée.

### B – Conditions suspensives spécifiques aux tranches 2 et 3

- 1- Conditions suspensives auxquelles aucune des parties ne peut renoncer  
Sans objet
- 2- Conditions suspensives auxquelles seul l'acquéreur pourra renoncer
  - a. Condition de pré-commercialisation de 40% des surfaces du projet de la tranche considérée aux conditions minimales stipulées à l'annexe 4
- 3- Conditions suspensives auxquelles seul le vendeur pourra renoncer



## Annexe VIII : charte de commercialisation

## ANNEXE VIII – Charte de commercialisation

### Préambule

Le présent document est une charte liant Bordeaux-Métropole, la Ville de Pessac, et l'opérateur Redman. Il s'agit d'un document juridiquement non opposable visant à préciser les objectifs partagés par les cosignataires et de prévenir tout risque d'incompréhension à l'égard de la politique de commercialisation de l'opération Cœur-Bersol.

### Activités visées par le projet

L'objectif du projet cité en objet est de créer une offre immobilière adaptée aux besoins des entreprises de la zone d'activités de Grand-Bersol.

A cet effet, Redman s'engage à commercialiser ses programmes en respectant la grille suivante :

Critère	
Activités exclues en rez-de-chaussée	Activité générant des nuisances sonores, olfactives, aériennes, sanitaires incompatibles avec les autres activités accueillies sur le site
	Activités de commerce et de services dites « anormales » (i.e. activités fréquentées sur une base mensuelle ou annuelle : équipement de la personne, équipement du foyer, beauté-loisirs,...) ou non destinées à l'usage quotidien des entreprises du Grand Bersol et de leurs salariés
	TPE en sortie de pépinière, concepts innovants, entreprises locales, ratio d'emplois au m² élevé
	Drives
Activités favorisées en rez-de-chaussée	Showroom
	Restauration : préférence pour des concepts innovants et concepts proposant de l'after-work
	Services aux entreprises (conseils juridiques, financiers,..., reprographie,...)
	Services de proximité aux employés (D.A.B., pharmacie, tabac-presse, petite épicerie, conciergerie,...)
Modalités de commercialisation	Commercialisation à la location ou à la vente, étant entendu que la vente ne pourra s'effectuer qu'en blocs correspondant aux différentes tranches, sauf demande expresse de la commune de Pessac ou de Bordeaux-Métropole pour l'acquisition de plateaux isolés.
	Objectif de loyer hors-charge hors taxes aux conditions du marché, suivant slide « Volet Financier » de l'annexe IV « offre remise par l'opérateur ».
	Les activités faisant l'objet d'une relocalisation donneront lieu à un traitement d'ensemble et concerté de la problématique libération du site actuel/relocalisation dans le programme Cœur-Bersol

### Suivi

Les parties s'engagent à assurer le suivi de cette charte dans le cadre d'un groupe de travail qui se réunira tous les trois mois associant Bordeaux-Métropole, la commune de Pessac, et la société Redman