



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

Délibération

Séance publique du 23 septembre 2016

N° 2016-561

Convocation du 16 septembre 2016

Aujourd'hui vendredi 23 septembre 2016 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

Mme Emmanuelle AJON, M. Alain ANZIANI, M. Erick AOUIZERATE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Christine BOST, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, M. Max COLES, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Alain DAVID, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Marik FETOUEH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Max GUICHARD, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Michel HERITIE, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, Mme Conchita LACUEY, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRES, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Claude MELLIER, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Alain SILVESTRE, M. Kévin SUBRENAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Elisabeth TOUTON, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Marie-Hélène VILLANOYE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Daniel HICKEL
M. Jacques GUICHOUX à M. Michel VERNEJOUL
M. Jacques MANGON à M. Jacques BOUTEYRE
Mme Brigitte TERRAZA à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
M. Dominique ALCALA à Mme Anne WALRYCK
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Thierry TRIJOULET
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Jean-Louis DAVID
Mme Chantal CHABBAT à M. Jean-Jacques BONNIN
M. Gérard CHAUSSET à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE
Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à Mme Elisabeth TOUTON
Mme Magali FRONZES à M. Philippe FRAILE MARTIN
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Dominique IRIART
Mme Martine JARDINE à M. Arnaud DELLU
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Patrick BOBET
M. Eric MARTIN à M. Franck RAYNAL
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Marie-Hélène VILLANOYE
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI
M. Serge TOURNERIE à Mme Christine BOST

EXCUSE(S) :

Monsieur Fabien ROBERT.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Patrick PUJOL à Mme Anne-Lise JACQUET à partir de 12h
Mme Claude MELLIER à Mme Léna BEAULIEU à partir de 12h10
Mme Andréa KISS à Mme Josiane ZAMBON à partir de 12h20
Mme Anne BREZILLON à M. Stéphan DELAUX à partir de 10h35
Mme Brigitte COLLET à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à partir de 12h15
M. Yohan DAVID à Mme Nathalie DELATTRE à partir de 11h30
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Maribel BERNARD à partir de 12h20
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme Brigitte COLLET jusqu'à 11h15
Mme Anne-Marie LEMAIRE à Mme Frédérique LAPLACE à partir de 12h
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF jusqu'à 10h25
M. Michel POIGNONEC à M. Nicolas FLORIAN à partir de 12h
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 11h45
M. Jacques PADIE à M. Max GUICHARD à partir de 12h

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jacques COLOMBIER jusqu'à 10h et à partir de 11h20

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 23 septembre 2016 Direction générale Valorisation du territoire Direction du développement économique	Délibération N° 2016-561
--	---	---

Marché d'intérêt national (MIN) de Bordeaux Brienne - Société Pomona - Avenant n° 11 à la convention du 26 mai 1992 - Adoption - Autorisation

Monsieur Max COLES présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

La régie du Marché d'intérêt national (MIN) a sollicité la société Pomona (avenant 10 du 1^{er} octobre 2011) pour la restitution d'une zone de 234 m² non utilisée (ex. Passion Froid) pour constituer un lot nécessaire à un nouveau concessionnaire. Ce transfert s'est réalisé conformément à l'article 29 du traité de concession. La société Pomona a donné son accord à l'exclusion d'une zone de 65 m² constituée par un ancien local de charges (courrier du 05/12/13).

Cet ancien local était prévu pour la création d'un nouveau local d'archives par la société Pomona.

La régie a donc proposé une solution compensatoire à la réalisation de ce local d'archives, soit par la création d'une extension, soit par l'aménagement dans les locaux existants.

La société Pomona a opté, par courrier du 23 mai 2014, pour une solution à réaliser dans les locaux existants.

Ces différents échanges ont été retranscrits par la délibération n° 2014/02 du 27 février 2014 et adoptés par le conseil d'administration du MIN à travers les dispositions d'un projet d'avenant n 11 à la convention de concession du 26 mai 1992.

Cet avenant n'est pas apparu assez précis sur la définition de la solution compensatoire. Il a été décidé d'établir un avenant supplémentaire (n° 12) pour en préciser le contenu.

L'avenant n° 12 a été adopté par le Conseil d'administration du 30 juin 2014 et par le Conseil de la Communauté urbaine le 26 septembre 2014.

Le texte de l'avenant stipule que la régie s'engage, sur proposition du concessionnaire qui accepte, à réaliser sous sa maîtrise d'ouvrage l'aménagement intérieur d'un local existant intégré à la concession dont la société Pomona est titulaire. Le local est situé en partie sud de l'entrepôt, et jouxte la zone d'activité de mareyage.

Le local, tel que défini dans le présent document, sera de nature à satisfaire le besoin d'archivage et de local de charges.

Lors d'une réunion le 30 septembre 2014, la société Pomona a fait part de son souhait de mise aux normes de son local de charges actuel qui ne permettra pas de réaliser dans le même lieu, le stockage d'archives et le local de charges comme évoqué dans l'ancien projet d'avenant.

La mise aux normes du local de charges nécessite une extension de ce local et implique de trouver un autre lieu pour le local d'archives. Cela constitue des travaux supplémentaires non prévus dans les discussions antérieures.

Aussi, afin de trouver une issue à ce dossier, les avenants 11 et 12 n'ayant pas été signés par le concessionnaire, et dans le respect de l'article 29 de la concession et des prérogatives d'établissement public de la régie du MIN, des discussions ont été engagées au cours de l'année 2015.

Il est apparu que la solution la plus appropriée pour les deux parties est la réalisation d'un local d'archives en lieu et place du local à déchets actuel.

En effet, le système de gestion des déchets a été revu par la société en 2015 et a permis de libérer la zone de stockage des caissons de déchets.

La Régie a engagé une étude de faisabilité pour valider cette solution. L'étude a été réalisée par le bureau d'études OTCE. L'estimation financière à ce stade est de 169 860,00 € H.T. pour la réalisation de ce local (gros œuvre, second œuvre).

La structure projetée, afin de répondre aux besoins de stockage de la société, sera légèrement supérieure de 4 m² environ à l'emprise actuelle du local à déchets. Cette augmentation de surface se traduit par une augmentation de la longueur de 1,3 mètre compensée en partie par une diminution de la largeur en raison des murs coupe-feu.

La société Pomona a donné son accord de principe sur ce projet (partie travaux) par retour de mail le 12 janvier 2016.

La réalisation de ce local d'archives permettra également de libérer la zone de stockage en R+1 du bâtiment utilisé à titre transitoire depuis de nombreuses années dans des conditions non adaptées.

Ce local venant en compensation d'une surface rendue à la régie, il ne sera pas pris en compte, dans la redevance, la part travaux mais uniquement la mise à disposition d'un entrepôt en appliquant la valeur locative correspondante à ce type de bien.

Pour la mise en place de ce projet, il convient de compléter le traité de concession par un avenant n° 11 précisant certaines dispositions et les modalités d'application (document ci-joint).

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 le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L5217-2 ;

VU la délibération du conseil d'administration du MIN du 20 juillet 2016 ;

VU la convention de gestion signée le 21 mars 2011 entre la régie du MIN et la Communauté urbaine devenue Bordeaux Métropole le 1^{er} janvier 2015 ;

VU la convention pour l'aménagement et la concession d'un emplacement signée avec la société Pomona le 26 mai 1992, modifiée par avenants 1 à 10 ;

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT la nécessité de modifier, par avenant n° 11, la convention d'aménagement et de concession établie avec la société Pomona ;

DECIDE

Article unique : de valider l'avenant n° 11 à la convention "Pomona" ci-joint appelé à être établi entre la société concessionnaire, la régie du MIN et Bordeaux Métropole et d'autoriser Monsieur le Président à signer ce document.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 23 septembre 2016

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 5 OCTOBRE 2016	Pour expédition conforme, le Conseiller délégué,
PUBLIÉ LE : 5 OCTOBRE 2016	Monsieur Max COLES

SOCIETE POMONA
AVENANT N° 11 A LA CONVENTION DU 26 MAI 1992

ENTRE LES SOUSSIGNES :

▪ BORDEAUX METROPOLE

Représentée par Monsieur Alain JUPPE,
son Président, spécialement habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil de la
Métropole n°2016/ en date du

Désignée dans ce qui suit par « La Métropole »
DE PREMIERE PART

▪ La Régie Autonome du Marché d'Intérêt National de Bordeaux Brienne

Représentée par Madame Maribel BERNARD,
sa Présidente, spécialement habilitée aux fins des présentes par délibération du Conseil
d'Administration n°2016/17 en date du 20 juillet 2016

Désignée dans ce qui suit par « La Régie »
DE SECONDE PART

▪ La Société POMONA

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 6.567.380 €, dont le siège social est situé : 3, avenue du docteur Ténine, 92 164 ANTONY Cedex, inscrite au R.C.S de Nanterre sous le numéro 552 044 992

Représentée par Monsieur Philippe BARBIER, Président du Directoire,

Désignée dans ce qui suit par « Le Concessionnaire »
DE TROISIEME PART

Ci-après et collectivement désignées par « Les Parties »

.../...

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

La régie du Marché d'intérêt national (MIN) a sollicité la société Pomona (avenant 10 du 1^{er} octobre 2011) pour la restitution d'un espace de 234 m² non utilisé (ex Passion Froid) pour constituer un lot nécessaire à un nouveau concessionnaire. Ce transfert s'est réalisé conformément à l'article 29 du traité de concession. La société Pomona a donné son accord à l'exclusion d'une zone de 65 m² constituée par un ancien local de charges (courrier du 05/12/13).

Cet ancien local était prévu pour la création d'un nouveau local d'archives par la société Pomona.

La régie a donc proposé une solution compensatoire à la réalisation de ce local d'archives par la création d'une extension ou l'aménagement dans les locaux existants d'un local d'archives.

La société Pomona a opté par courrier du 23 mai 2014 pour une solution à réaliser dans les locaux existants.

Ces différents échanges ont été retranscrits par la délibération du conseil d'administration n° 2014/02 du 27 février 2014 qui avait adopté un projet d'avenant n° 11 à la convention de concession signée le 26 mai 1992 entre la société Pomona, la régie du MIN et la Communauté urbaine de Bordeaux.

Cet avenant n'est pas apparu assez précis sur la définition de la solution compensatoire. Il a donc été décidé d'établir un avenant supplémentaire (n° 12) pour en préciser le contenu.

L'avenant n° 12 a été adopté au conseil d'administration du 30 juin 2014 et au Conseil de la Communauté urbaine du 26 septembre 2014 mais n'a pas donné lieu à une signature par le concessionnaire, comme l'avenant n° 11.

Le texte de l'avenant stipulait que la régie s'engageait, sur proposition du concessionnaire qui l'acceptait, à réaliser sous sa maîtrise d'ouvrage l'aménagement intérieur d'un local existant intégré à la concession dont la société Pomona est titulaire. Le local est situé en partie sud de l'entrepôt, et jouxte la zone d'activité de mareyage.

Le local tel que défini dans le présent document devait être de nature à satisfaire le besoin d'archivage et de local de charges.

Lors d'une réunion le 30 septembre 2014, la société POMONA a fait part de son souhait de mise aux normes de son local de charges actuel ce qui ne permet pas de réaliser dans le même lieu, le stockage d'archives et le local de charges comme évoqué dans l'ancien projet d'avenant.

La mise aux normes du local de charges nécessite une extension de ce local et implique de trouver un autre lieu pour le stockage d'archives. Cela constitue des travaux supplémentaires non prévus dans les discussions antérieures.

Aussi afin de trouver une issue à ce dossier et dans le respect de l'article 29 de la concession et des prérogatives d'établissement public de la régie du MIN, des discussions ont été engagées au cours de l'année 2015.

Il est apparu que la solution la plus appropriée pour les deux parties est la réalisation d'un local d'archives en lieu et place du local à déchets actuel.

En effet, le système de gestion de gestion des déchets a été revu par la société en 2015 et a permis de libérer la zone de stockage des caissons de déchets.

La régie a engagé une étude de faisabilité pour valider cette solution. L'étude a été réalisée par le bureau d'études OTCE. L'estimation financière à ce stade est de 169.860,00 € H. T. pour la réalisation de ce local (gros œuvre, second œuvre).

La structure projetée afin de répondre aux besoins de stockage de la société sera légèrement supérieure de 4 m² environ à l'emprise actuelle du local à déchets. Cette augmentation de surface se traduit par une augmentation de la longueur de 1,3 mètres compensée en partie par une diminution de la largeur en raison des murs coupe-feu.

La société POMONA a donné son accord de principe sur ce projet (partie travaux) par mail le 12 janvier 2016.

La réalisation de ce local d'archives permettra également de libérer la zone de stockage en R+1 du bâtiment administratif de la régie, utilisé à titre transitoire depuis de nombreuses années.

Ce local venant en compensation d'une surface rendue à la régie, il ne sera pas pris en compte dans la redevance la part travaux mais uniquement la mise à disposition d'un entrepôt, en appliquant la valeur locative correspondante à ce type de bien.

CELA EXPOSE IL A ETE DIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les présentes dispositions modifient l'article 3-2 de l'avenant 10 susvisé suite à l'arrivée d'un nouvel opérateur dans le bâtiment.

Les parties prennent acte de la restitution par POMONA à la régie du MIN d'une zone de locaux de 234 m² concédée au titre de l'avenant 10 susmentionné.

Un relevé de surface établi par un géomètre a défini la nouvelle surface concédée à l'entreprise POMONA et sert de base au calcul de la redevance.

Les locaux et terrains ainsi concédés, sont donc constitués des éléments définis ci après, à l'exclusion de tout autre :

- une zone de locaux situés au rez-de-chaussée du bâtiment d'une surface au sol de 3.629 m² ;
- une zone de bureaux et locaux techniques, située à l'étage d'une surface de 1.061 m² ;
- une zone de terrain non bâti, située en partie sud du bâtiment d'une surface de 698 m².

Cette répartition effective depuis le 1^{er} mars 2014 et mise en attente du règlement complet du dossier a été régularisée après accord des parties conformément au courrier en pièce jointe.

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Prenant acte du fait que le concessionnaire ne peut aménager, contrairement à ses intentions, un local d'archives dans le local de charge de matériel roulant électrique

de 65 m² remis à la régie pour l'aménagement du local destiné à un nouvel opérateur, il est décidé ce qui suit :

- la régie s'engage, sur proposition du concessionnaire, qui accepte, à réaliser sous sa maîtrise d'ouvrage l'aménagement d'un nouveau local intégré à la concession dont la société POMONA est titulaire ;
- ce local est situé dans la partie sud de l'entrepôt. Il s'agit de l'ancien local à déchets. L'aménagement a été décrit dans l'étude de faisabilité ci jointe ;
- l'estimation des travaux a été évaluée à 169.860,00 € H. T. selon l'étude de faisabilité ci-jointe. La totalité des travaux seront à la charge de la Régie conformément à la notice explicative ci-jointe ;
- la régie assurera le gros œuvre et le second œuvre ;
- le nouvel espace créé aura une surface estimée à 70 m² hors murs périphériques.

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS FINANCIERES

L'article 6.1 de l'avenant n° 10 « Redevances » est remplacé par les dispositions suivantes :

L'espace où sera créé le local archives est classé en zone non bâtie. Sa surface sera soustraite à la zone non bâtie actuelle.

Le nouvel espace est réalisé en compensation d'un espace cédé. La redevance ne prendra pas en compte la part travaux. Il sera donc appliquée la redevance au titre de la mise à disposition d'un entrepôt.

Sous réserve de la confirmation de la surface après travaux, la redevance s'établira ainsi (base de calcul tarifs 2016) :

- redevance au titre des terrains non bâtis : 628 m ² (retrait de 70 m ² du local archives)	(soit 4,8673 € / m ²)	3.056,68 € H. T. / an
- redevance au titre des terrains bâtis : 3.629 m ² (sans modification)	(soit 9,7236 € / m ²)	35.286,78 € H.T. / an
- redevance au titre des bâtiments occupés : 3.629 m ² (sans modification)	(soit 75,1677 € / m ²)	272.783,53 € H. T. / an
- redevance au titre de la participation aux charges (sans modification)	(soit 3,0486 € / m ²)	11.063,36 € H. T. / an
▪ Montant annuel hors local archives :		322.190,35 € H. T. / an

Mise à disposition du local archives construit par la régie par une redevance au titre de l'entrepôt :

37,01 € / m ² charges (20 % de la redevance entrepôt tarif 2016)	2.590,70 € H. T. / an
	518,14 € / an

▪ Montant annuel du local archives :	3.108,84 € H. T. / an
Soit un montant annuel total de :	325.299,19 € H.T. / an

Cette redevance est acquittée par le concessionnaire sur factures trimestrielles de la régie payables à terme à échoir ou par prélèvement mensuel.

ARTICLE 4 - PRISE D'EFFET

Les dispositions financières décrites dans l'article 3 prendront effet dès la réception des travaux du local d'archives par le concessionnaire.

Cette réception est estimée pour le 2^e trimestre 2017. Cependant il est important de noter que l'obtention du permis de construire et les résultats de sondage du sol sont deux aléas indépendant de la volonté du maître d'ouvrage et qui peuvent influencer la date de réception des travaux.

ARTICLE 5 - CAUTIONNEMENT

A la prise d'effet du présent avenant, la caution renouvelable annuellement telle que définie par l'article 18 de la convention et correspondant au quart de la redevance annuelle d'occupation charges comprises, est fixée à 81.324,79 € (tarif 2016).

ARTICLE 6 - AUTRES DISPOSITIONS

Toutes les dispositions de la convention du 26 mai 1992 modifiée par avenants 1 à 10, et non modifiées par le présent avenant, conservent leur plein effet.

ARTICLE 7 - COMPETENCE JURIDICTIONNELLE

Les compétences éventuelles relatives au présent avenant relèveraient de la compétence du Tribunal administratif de Bordeaux.

Fait à Bordeaux,

En exemplaires.

Pour le Président de

Bordeaux Métropole,

Pour la Régie du MIN,

Pour la Société POMONA,

Le Conseiller Délégué

La Présidente

Le Président

et par délégation

Max COLES

Maribel BERNARD

Philippe BARBIER