

	Conseil du 16 juin 2017	<i>Délibération</i>
	Direction générale Valorisation du territoire Direction du développement économique	N° 2017-359

Appel à manifestation d'intérêt - Aménagement économique de Bordeaux Métropole - Autorisation

Madame Virginie CALMELS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Forte de son dynamisme démographique (10 000 habitants supplémentaires par an en moyenne) et touristique (la Métropole sera bientôt accessible en deux heures de train depuis Paris, son aéroport ne cesse de croître), Bordeaux Métropole, capitale régionale, a démontré son attractivité résidentielle et touristique.

Les grands sites de projet de la Métropole : OIN (Opération d'intérêt national) Bordeaux Euratlantique, et OIM (Opération d'intérêt métropolitain) Bordeaux Aéroparc et Inno'Campus sont la vitrine du dynamisme économique et urbain de la Métropole.

La demande des opérateurs et entreprises pour du foncier support du développement de leurs activités, est importante sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans le but de répondre aux attentes et besoins des créateurs d'emplois, les élus ont souhaité renforcer le rôle d'animateur et de facilitateur de la collectivité.

Pour ce faire, Bordeaux Métropole s'est dotée d'une « feuille de route pour accélérer la croissance et l'emploi et accompagner les entreprises et les talents », approuvée le 16 décembre 2016, qui définit la stratégie globale en réponse à ces besoins.

Cette feuille de route métropolitaine fixe un objectif de création de 100 000 emplois nets à horizon 2030. Trois axes y sont développés : s'engager pour la croissance auprès des grandes entreprises, mais aussi des PME (Petites et moyennes entreprises) et TPE (Très petites entreprises) majoritairement présentes dans le tissu économique métropolitain, valoriser les atouts du territoire métropolitain conduisant ainsi à la création de valeur, et coordonner les partenariats aux différentes échelles de territoire.

Les objectifs poursuivis sont à la fois de permettre le renforcement de la présence de filières d'excellence et d'entreprises rayonnantes et de maintenir et développer des activités économiques et productives plus « ordinaires » mais tout aussi essentielles. La volonté politique, en réponse à la diversité des besoins exprimés par les opérateurs économiques, est d'aboutir à un aménagement économique pour tous : pour tous les types d'entreprises en lien avec les 28 communes qui composent la Métropole, au-delà des grands territoires économiques (OIN, OIM, Parcs d'activités ...).

Dans ce cadre et face à cette attente, Bordeaux Métropole envisage d'organiser un appel à manifestation d'intérêt (AMI) qui aura pour objet la location ou la cession de terrains sur lesquels seraient réalisés par des acquéreurs et preneurs à bail des programmes d'immobilier d'entreprise sur des terrains disponibles.

Des démarches similaires ont déjà été menées dans d'autres collectivités (Inventons la Métropole du Grand Paris, Réinventer Paris, ou l'Appel des 30 à Lyon) qui ont montré leur efficacité en terme de visibilité et de projets innovants.

Ce projet a été présenté au Comité de pilotage Aménagement économique réuni le 23 mars 2017 qui a émis un avis favorable.

Les objectifs

L'appel à manifestation d'intérêt permettra, dans une première phase, la mobilisation de plusieurs fonciers sur neuf communes de la Métropole hors OIM (Bordeaux Aéroport et Inno' Campus) et OIN Bordeaux Euratlantique représentant 25 hectares environ. Ils appartiennent majoritairement à Bordeaux Métropole et aux communes de la métropole et pour certains à des propriétaires privés qui souhaitent valoriser leur bien en contribuant à cette démarche originale.

Le dispositif est destiné en priorité aux entreprises de l'économie productive sur l'ensemble du territoire de la Métropole, entreprises non identifiées dans les filières stratégiques mais pourvoyeuses de la majorité des emplois privés salariés.

Il permettra de proposer, dans le cadre d'un affichage global, aux investisseurs, opérateurs ou directement aux entreprises, un volume significatif de terrains constructibles et disponibles.

Enfin cette démarche sera particulièrement adaptée pour rechercher pour chaque foncier un équilibre permettant de renouveler l'immobilier d'entreprises avec des produits immobiliers innovants, plus urbains et mieux insérés dans leur contexte, tout en garantissant aux preneurs finaux (PME, PMI, ...) des prix de sortie (vente ou location) de marché leur permettant d'y accéder.

La mise en œuvre de l'AMI :

L'appel à manifestation d'intérêt sera lancé en juin 2017 (cf planning annexé).

Il consiste en une procédure de publicité et de mise en concurrence, organisée par Bordeaux Métropole, en vue de la cession ou de la location à titre onéreux de biens immobiliers à des opérateurs économiques qui vont édifier sur les terrains cédés ou loués des constructions à destination d'immobilier d'entreprise pour leur propre compte dans le respect du règlement du PLU (Plan local d'urbanisme).

De manière plus opérationnelle, il comprend :

- une phase 1 de formalisation des candidatures, avec un jury de sélection (novembre 2017) qui devrait retenir 3 équipes par site admises à présenter une offre. A ce stade, aucune offre financière ne sera requise.

- une phase 2 de formalisation des offres incluant le dépôt des offres initiales puis, après négociations, le dépôt des offres finales permettant au jury de proposer au Conseil de Métropole, aux Conseils municipaux (pour les fonciers communaux) et aux propriétaires privés (pour les fonciers privés) de désigner un lauréat (au plus tard juillet 2018)

Les lauréats seront définitivement retenus par délibération de Bordeaux Métropole et des communes concernées, au vu de l'avis des jurys.

La composition des jurys et leur fonctionnement seront précisés par arrêté du Président de Bordeaux Métropole pour chaque site.

D'ores et déjà les principes de composition des jurys (un par site) sont les suivants :

- le Maire de la commune concernée ou son représentant désigné par lui ;
- les Vice-présidents en charge des grands sites d'attractivité économique, du foncier et de l'économie de proximité ou leurs représentants désignés par eux ;
- des représentants techniques des services de Bordeaux Métropole, des communes concernées et de La Fab ;
- le cas échéant, s'il le souhaite, un représentant du propriétaire privé.

Les différents jurys pourront se réunir si le quorum (4 personnes) est atteint.

La liste des sites proposés avec leur localisation est annexée au présent rapport. Elle est encore susceptible d'évoluer de façon limitée quant au nombre de sites et à la superficie d'ensemble. Ce sont des fonciers mutables à court ou moyen terme, libres de toute occupation dans la plupart des cas. Les propriétaires ainsi que les élus des communes concernées ont donné un avis favorable à leur intégration dans l'AMI.

Des protocoles entre Bordeaux Métropole et les propriétaires privés seront mis au point pour formaliser l'accord de ces derniers.

Chacune des phases décisionnelles sera organisée par site en mobilisant Elus métropolitains et locaux directement concernés. Des Comités techniques regroupant l'ensemble des parties prenantes seront également mis en place pour l'élaboration des documents de cadrage et d'analyse des candidatures et offres par site.

Bordeaux Métropole confiera la mise en œuvre de l'AMI à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, dans le cadre de son contrat de prestation avec la Métropole.

Les dépenses pour Bordeaux Métropole sont estimées à 798 000 Euros TTC pour les 2 années 2017 et 2018. Elles comprennent l'ingénierie de conception et de sécurisation juridique du dispositif, la communication, les diagnostics techniques préalables et le suivi des sites jusqu'à la désignation des lauréats. Elles sont prévues dans le cadre du PPI (Programme pluri annuel d'investissement) Aménagement économique. Par ailleurs, la Caisse des dépôts et consignations envisage d'être partenaire de cette opération et apportera un appui financier pour les diagnostics techniques préalables.

Des subventions seront également recherchées dans le cadre du Programme d'investissements d'avenir (PIA3), ou auprès de la Région Nouvelle-Aquitaine et du Fonds européen de développement régional (Feder).

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 feuille de route économique approuvée par le Conseil de la Métropole le 16 décembre 2016,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT l'intérêt d'organiser un Appel à manifestation d'Intérêt portant sur l'aménagement de fonciers destinés à l'accueil de PME et PMI.

DECIDE

Article 1 : d'autoriser le lancement d'un appel à manifestation d'intérêt, tel que défini par la présente délibération.

Article 2 : de valider la liste des sites concernés par cet appel à manifestation d'intérêt, qui est jointe en annexe, étant précisé que cette liste peut être amenée à être modifiée.

Article 3 : d'autoriser le financement de cette opération estimée à 798 000 € pour les 2 années 2017 et 2018 et de prélever les crédits nécessaires au PPI Aménagement économique au budget principal.

Article 4 : d'autoriser M. le Président à signer tout acte en lien avec l'exécution de la présente délibération.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 16 juin 2017

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 21 JUIN 2017</p> <p>PUBLIÉ LE : 21 JUIN 2017</p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-présidente,</p> <p>Madame Virginie CALMELS</p>
---	---