

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 29 septembre 2017	N° 2017-520

Convocation du 22 septembre 2017

Aujourd'hui vendredi 29 septembre 2017 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 :

M. Alain JUPPE, Mme Dominique IRIART, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Patrick BOBET, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, Mme Andréa KISS, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, Mme Josiane ZAMBON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Alain ANZIANI à M. Thierry TRIJOLET
M. Michel LABARDIN à M. Daniel HICKEL
M. Michel HERITIE à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Jean TOUZEAU
M. Jean-Pierre TURON à Mme Josiane ZAMBON
M. Michel VERNEJOUL à Mme Andréa KISS
Mme Emmanuelle AJON à Mme Michèle FAORO
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas FLORIAN
Mme Michèle DELAUNAY à M. Vincent FELTESSE
Mme Magali FRONZES à M. Yohan DAVID
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à M. Nicolas BRUGERE
Mme Martine JARDINE à M. Arnaud DELLU
M. Bernard LE ROUX à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA
M. Alain SILVESTRE à M. Benoît RAUTUREAU

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jacques MANGON à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 12h30
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Anne-Lise JACQUET jusqu'à 10h25
Mme Anne WALRYCK à M. Michel DUCHENE à partir de 10h20
M. Alain TURBY à M. Kévin SUBRENAT jusqu'à 10h20
M. Erick AOUIZERATE à Mme Chantal CHABBAT à partir de 11h05
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à M. Jean-François EGRON à partir de 12h20
Mme Solène CHAZAL à Mme Elizabeth TOUTON jusqu'à 11h15
Mme Brigitte COLLET à M. Jean-Jacques BONNIN à partir de 12h20
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Brigitte COLLET jusqu'à 10h40
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Dominique IRIART à partir de 12h20
M. Stéphan DELAUX à Mme Marie-Hélène VILLANOVE jusqu'à 11h50
Mme Laurence DESSERTINE à M. Stéphan DELAUX à partir de 12h15
M. Marik FETOUH à Mme Solène CHAZAL à partir de 12h25
M. Nicolas FLORIAN à Mme Cécile BARRIERE à partir de 12h20
Mme Florence FORZY-RAFFARD à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 11h45
M. Philippe FRAILE MARTIN à M. Didier CAZABONNE à partir de 11h50
Mme Conchita LACUEY à M. Gérard DUBOS à partir de 12h00
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET à partir de 12h20
Mme Marie RECALDE à Mme Véronique FERREIRA de 10h20 à 10h40 et de 11h30 à 12h15
M. Fabien ROBERT à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 12h20

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Anne-Marie CAZALET à partir de 12h20

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 29 septembre 2017	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Mission stratégie territoriale et ingénierie	N° 2017-520

Opération d'intérêt métropolitain Bordeaux Inno Campus - Modalités de redéveloppement du site Thales de Pessac - Décision - Autorisation

Madame Virginie CALMELS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Contexte

La société Thales est propriétaire d'un site d'une superficie d'environ 11 ha, situé très majoritairement à Pessac mais également pour environ 1 ha sur la commune de Canéjan. Ce site était dédié à la conception et à la fabrication de systèmes embarqués (radars, avionique, etc.) pour l'aéronautique civile et militaire, activité qui employait environ 1 000 salariés sur place.

Du fait du regroupement de ses établissements bordelais au sein du nouveau Campus Thales à Mérignac (les locaux du site de Pessac ont été libérés en début d'année), Thales entend céder ce site au plus tôt. Il convient de souligner que cette démarche relève pour la société d'une stratégie immobilière de valorisation à maxima d'un actif, sans projet de développement d'activités nouvelles à cet endroit.

Pour Bordeaux Métropole et la commune de Pessac, ce site revêt un enjeu stratégique au titre de l'Opération d'intérêt métropolitain Bordeaux Inno Campus (OIM^{BIC}). Il se situe en effet au cœur du territoire extra-rocade de l'OIM, à proximité directe des échangeurs n°26 de l'autoroute A63 et n°14 de la rocade bordelaise, mais aussi du tracé du futur bus à haut niveau de service ouest rocade. A cet égard, le réaménagement du site doit contribuer à améliorer les conditions de circulation dans ce secteur très congestionné. Il constitue par ailleurs une des seules réserves foncières de l'OIM^{BIC}, dans un contexte de forte pression des entreprises et porteurs de projets, même si une fois déduites les emprises des bâtiments conservés, celles nécessaires à une nouvelle voie de desserte et celles situées hors métropole, le foncier constructible ne représente qu'environ 5 ha. Enfin, le site s'inscrit au cœur du programme d'équipements publics de 67 M€ HT envisagé dans le bilan de la concertation Vallée créative, sur lequel Bordeaux Métropole s'est prononcé par délibération le 19 mai 2017.

Au terme d'un processus collaboratif entamé à l'été 2015 avec la commune de Pessac, la société Thales, la Région Nouvelle-Aquitaine, et depuis avril 2017, la Société d'économie mixte locale Route des Lasers (SEML RDL), un accord entre l'ensemble de ces parties a été trouvé. La présente délibération vise à permettre la mise en œuvre du projet d'aménagement ainsi convenu, décrit ci-après.

Description du site

Sur l'emprise de 11 ha, Thales a édifié au fil du temps des bâtiments de toutes natures desservis par un parc de stationnement et des réseaux communs. Un diagnostic technique des bâtiments mené par Thales a permis de montrer que seuls les immeubles suivants présentaient un intérêt économique :

- deux immeubles de bureaux d'environ 1 500 m² chacun, proposant des plateaux de 500 m² en assez bon état ;
- un entrepôt d'environ 4 000 m² en excellent état (bâtiment F) ;
- la tour de visée (qui servait aux essais des radars), élément marquant du paysage urbain, qui développe deux plateaux de 300 m² chacun, et dont l'intérêt architectural et symbolique semble manifeste.

Le reste du site représente environ 8 ha occupés par des bâtiments obsolètes que la SEML RDL prévoit de désamianter et de démolir (permis de démolir n°16Z7015 délivré à la société Thales le 17 août 2016 et transféré à la SEML RDL le 3 août 2017, et permis de démolir n°17Z7011 délivré le 16 août 2017).

Projet d'aménagement

Un projet d'aménagement du site a été élaboré de manière concertée entre les partenaires déjà mentionnés, nourri par les réflexions de l'agence HDZ, urbaniste de l'opération Vallée créative, selon les principes suivants :

- conservation des quatre bâtiments mentionnés dans la description du site, l'entrepôt étant rénové pour accueillir le projet d'usine de test de batteries pour véhicules électriques porté par l'entreprise Serma Technologies ;
- aménagement d'une voie de desserte interne au site qui permettra également à terme d'accéder directement à l'échangeur n°26 de l'A63 depuis la partie ouest de Bersol ;
- préservation d'une partie du parc de stationnement de surface existant pour des raisons d'économie d'aménagement (cet équipement pouvant être amené à évoluer dans le temps afin de densifier le site) ;
- maîtrise par Bordeaux Métropole des emprises situées le long de l'avenue Gustave Eiffel (qui sera en partie requalifiée par Bordeaux Métropole en 2018-2019) et pour partie en vis-à-vis du projet immobilier Cœur-Bersol, qui sera une des futures vitrines extra-rocade de l'OIM.

Ces principes d'aménagement visent à accueillir sur le site des entreprises industrielles à dominante technologique, des services aux entreprises et aux salariés de la zone, sans hypothéquer la possibilité d'implanter un grand compte tertiaire stratégique.

Modalités de mise en œuvre

Eu égard à la complexité de cette opération portant sur un site bâti étendu induisant un savoir-faire technique et des capacités de portage particulières, et du caractère stratégique de l'opération, il est proposé de confier sa réalisation à la SEML RDL dont est actionnaire Bordeaux Métropole à hauteur de 22,10%. La SEML RDL assurerait ainsi les missions suivantes :

- l'acquisition du site sus désigné auprès de la société Thales, d'ici la fin de l'année 2017 ou le début de l'année 2018 ;
- le dépôt des autorisations complémentaires nécessaires à la démolition et à la dépollution des emprises concernées, et le désamiantage des bâtiments conservés (y compris donc, la tour de visée) ;
- la réalisation des travaux de désamiantage, démolition, et dépollution ;
- la réhabilitation des bâtiments conservés (à l'exception de la tour de visée) ;
- la cession à Bordeaux Métropole de l'emprise de la voie nouvelle, des terrains situés le long de l'avenue Gustave Eiffel, et de la tour de visée désamiantée au plus tard au moins de juin 2019 ;
- l'aménagement des emprises conservées.

A cet effet, le Conseil d'administration du 22 juin 2017 de la SEML RDL a adopté trois délibérations :

- la première porte sur les modalités d'acquisition du site par la SEML RDL auprès de la société Thales ;
- la seconde porte sur les modalités de financement de l'opération par les actionnaires de la SEM RDL (soit 8,544 M€ d'apports en compte courant à répartir entre les actionnaires et 2,956 M€ par avance de trésorerie remboursable de Bordeaux Métropole).
- la troisième porte sur les modalités de cession d'une partie des emprises ainsi acquises à Bordeaux Métropole.

Economie de l'opération

Le coût de l'opération menée par la SEML RDL (acquisition, frais d'acquisition, désamiantage, démolition, rénovation des 3 bâtiments « F » « K2 » et « B0 », réaménagement du site) sur les 15 premiers mois (d'octobre 2017 à décembre 2018) est évalué à 22,4 M€ HT, répartis comme suit :

Acquisition du terrain :	9,0 M€
Frais d'acquisition :	0,6 M€
Désamiantage / Démolition :	2,8 M€
Restructuration / Aménagement Bâtiment F :	3,5 M€
Restructuration / Aménagement Bâtiment B0 :	2,8 M€
Restructuration / Aménagement Bâtiment K2 :	2,1 M€
Restructuration / Aménagement Bâtiment F :	1,6 M€

Le financement de ces 22,4 M€ d'investissement est prévu comme suit :

Apports des actionnaires :	11,5 M€
Emprunts bancaires :	8,5 M€
Trésorerie SEML RDL :	2,4 M€

La répartition des apports des actionnaires entre compte courant d'associé et avances remboursables est prévue comme suit :

Avance remboursable de Bordeaux Métropole	2,956 M€
Apports en compte courant d'associé de la Caisse des dépôts	1,186 M€
Apports en compte courant d'associé des trois principales collectivités territoriales (Région Nouvelle-Aquitaine, Bordeaux Métropole, Département de Gironde)	7,358 M€

Le financement attendu de Bordeaux Métropole porte ainsi d'une part sur une avance remboursable en sa qualité d'actionnaire de la SEML RDL, avance qui sera intégralement remboursée en un versement dès que les recettes générées par l'opération décrite ci-avant le permettront, et au plus tard le 15 juillet 2019. Cette avance serait faite à titre non onéreux, conformément aux dispositions de l'Article L.1511-2 du Code général des Collectivités territoriales (CGCT). **Le montant de cette avance remboursable est de 2,956 M€.**

Il porte d'autre part sur un apport en compte courant d'associé (CCA), dont la durée sera de 4 ans maximum (2 ans renouvelable une fois). En l'absence du décret devant fixer les modalités de rémunération des apports, les apports en compte courant d'associés ne seront pas productifs d'intérêts. La SEML RDL effectuera des remboursements des autres comptes courants d'actionnaires pour un montant maximum de 300 k€ en 2019 et 300 k€ en 2020. Au terme de la période de 4 ans, le solde des comptes courants des collectivités territoriales et leurs groupements devra être remboursé ou incorporé au capital auquel cas une procédure d'augmentation de capital en numéraire devra être anticipée. S'agissant de la ventilation des 7,358 M€ apports en CCA entre Département, Région et Métropole, il est proposé de s'appuyer sur la répartition à terme du capital de la SEML RDL. A date, les trois collectivités territoriales détiennent chacune 22,10% des actions, mais en application de la Loi NOTRe, le Département a indiqué qu'il céderait les deux tiers de ses parts. Bordeaux Métropole a proposé à la Région Nouvelle Aquitaine, seule avec Bordeaux Métropole à avoir manifesté son intérêt,

d'acquérir chacun la moitié des actions cédées par le Département. Au regard de ces éléments, Bordeaux Métropole propose de verser **des apports en CCA à hauteur de 3,270 M€**.

Il est ici précisé que les organes délibérants des autres actionnaires concernés de la SEML RDL devront approuver l'octroi des apports respectifs en compte courant d'associés pour permettre la mise en œuvre de l'ensemble de l'opération, et par conséquent, des présentes dispositions.

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 ses articles L.1511-2 et L.1522-5,

VU la délibération n°2016-077 du 22 février 2016 de Bordeaux Métropole portant constitution de l'Opération d'intérêt métropolitain Bordeaux Inno Campus,

VU la délibération du 19 mai 2017 de Bordeaux Métropole portant approbation du bilan de la concertation préalable à l'opération d'aménagement Vallée créative,

VU les délibérations du Conseil d'administration du 22 juin 2017 de la SEML RDL jointes en annexe,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT QUE Bordeaux Métropole est actionnaire à hauteur de 22,10% de la SEML Route des Lasers,

CONSIDERANT QUE le réaménagement du site Thales de Pessac participe pleinement des objectifs de l'opération d'aménagement Vallée créative au sein de l'Opération d'intérêt métropolitain Bordeaux Inno Campus,

DECIDE

Article 1 : l'attribution à la SEML Route des Lasers, en vue de lui permettre de réaliser le projet conformément aux dispositions décrites dans le rapport de présentation, ainsi que tout document afférent à ce dossier;

- d'une part d'une avance remboursable, non rémunérée, d'un montant de 2,956 M€, pour une durée limitée au 15 juillet 2019 ;
- d'autre part, d'un apport en compte courant d'associés, non rémunéré, d'un montant de 3,270 M€, d'une durée de deux ans renouvelable une fois, soit quatre ans maximum.

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer les conventions entre Bordeaux Métropole et la SEML Route des Lasers précisant les modalités détaillées de versement et de remboursement des contributions mentionnées à l'article 1.

Article 3 : les dépenses correspondantes à l'avance remboursable seront imputées sur les crédits inscrits au budget principal au chapitre 27, article 2764, fonction 62.

S'agissant de l'apport en CCA, il est ici précisé qu'en application de l'instruction budgétaire et comptable M57, l'apport en compte courant d'associés ne donne pas lieu à l'ouverture par l'Ordonnateur de crédits budgétaires. Du point de vue comptable, ces avances sont, en effet, assimilées à des avances de trésorerie. Elles s'enregistrent, dans la seule comptabilité du comptable, au débit du compte 552 "Avances aux sociétés d'économie mixte", ce même compte étant crédité au fur et à mesure des remboursements opérés. A noter qu'en cas de transformation de l'avance en augmentation de capital, le compte 552 est crédité par le débit du

compte budgétaire "Titres de participations" (si les participations sont matérialisées par des titres) ou par le débit du compte 266 "Autres formes de participations" (dans les autres cas).

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 29 septembre 2017

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 20 OCTOBRE 2017 PUBLIÉ LE : 20 OCTOBRE 2017	Pour expédition conforme, la Vice-présidente, Madame Virginie CALMELS
--	---