

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 24 mai 2019	<i>N° 2019-281</i>

Convocation du 17 mai 2019

Aujourd'hui vendredi 24 mai 2019 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Patrick BOBET, M. Alain ANZIANI, M. Nicolas FLORIAN, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Christophe DUPRAT, Mme Christine BOST, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Fabien ROBERT, Mme Claude MELLIER, M. Michel DUCHENE, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Odile BLEIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, 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-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, 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, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, 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. Michel LABARDIN à M. Daniel HICKEL
Mme Agnès VERSEPUY à M. Alain TURBY
Mme Brigitte TERRAZA à Mme Véronique FERREIRA
Mme Maribel BERNARD à Mme Emmanuelle CUNY
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à M. Gérard DUBOS
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Philippe FRAILE MARTIN
M. Yohan DAVID à M. Guillaume GARRIGUES
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE
Mme Dominique IRIART à Mme Chantal CHABBAT
M. Marc LAFOSSE à Mme Laetitia JARTY-ROY
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Gladys THIEBAULT
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU jusqu'à 10h30
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Brigitte COLLET à partir de 11h00
M. Michel VERNEJOUL à M. Jean TOUZEAU à partir de 11h00
Mme Nathalie DELATTRE à Mme Cécile BARRIERE à partir de 11h10
M. Alain CAZABONNE à M. Jacques BOUTEYRE à partir de 11h15
M. Nicolas FLORIAN à M. Stéphan DELAUX à partir de 11h30
Mme Christine BOST à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 11h20
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 11h30
M. Didier CAZABONNE à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à partir de 11h40
M. Alain SILVESTRE à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à partir de 11h40
M. Bernard LE ROUX à M. Thierry TRIJOLET à partir de 12h00
Mme Marie-Christine BOUTHEAU à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 12h15

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 24 mai 2019	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction du développement économique	N° 2019-281

Appel à manifestation d'intérêt AIRE 2ème édition - Aménagement économique de Bordeaux Métropole - Décision - Autorisation

Monsieur Nicolas FLORIAN présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Avec la 1^{ère} édition de l'Appel à manifestation d'intérêt (AMI) AIRE (Aménager, innover, redessiner, entreprendre) Bordeaux Métropole avec la Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) a engagé en juin 2017, conformément à la délibération 2017/359, une procédure de publicité et de mise en concurrence en vue de valoriser des fonciers publics ou privés destinés en priorité aux PME (Petites et moyennes entreprises) et PMI (Petites et moyennes industries).

A l'issue de cette procédure qui a duré environ une année de juin 2017 à juillet 2018, 8 groupements ont été désignés lauréats. Ils se sont engagés à développer un programme immobilier innovant sur des terrains libres ou en cours de libération situés sur plusieurs communes de la rive droite et de la rive gauche.

Cet appel à projets prévoit le développement d'environ 50 000 m² de surface de plancher pour lesquels actuellement 2 demandes de Permis de construire (PC) ont été déposées (Blanquefort et Dangeard Ouest). Les autres sites de projet font l'objet d'un travail partenarial avec l'équipe lauréate, la commune concernée, La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) pour un prochain dépôt de PC sur chaque site.

Fort de cette première réussite et du constat que les besoins en immobilier d'activité sont toujours réels sur le territoire, la Métropole a souhaité organiser une seconde édition de l'Appel à manifestation d'intérêt AIRE.

La mise en œuvre de cette 2^{ème} édition de l'AMI a été confiée à La Fab, dans le cadre de son contrat de prestation avec la Métropole.

L'organisation de cet AMI s'inscrit dans les objectifs de la 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.

Les objectifs

Il s'agit comme lors de la 1^{ère} édition de toucher en priorité les 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, en leur offrant de l'immobilier d'entreprise renouvelé et des produits innovants.

Cette seconde édition sera notamment axée sur l'innovation en matière de requalification de sites par des interventions sur du bâti ou sur des sites artificialisés.

L'attention sera également portée sur :

- la qualité architecturale au service de la fonctionnalité des aménagements et des bâtiments, des usages qui en seront faits par les salariés et les chefs d'entreprise, et de l'insertion urbaine,
- le développement durable,
- la diversité des futurs utilisateurs (locaux de petites tailles, association d'entrepreneurs ou de groupements d'entreprises dès le démarrage de la 2^{ème} phase...).

Cette 2^{ème} édition a été validée lors du Comité de pilotage Aménagement économique du 14 décembre 2018 dans ses principes.

L'AMI permettra la mobilisation d'une dizaine de fonciers sur plus de 10 communes de la Métropole. Ces fonciers sont localisés sur la rive droite et sur la rive gauche. Ils représentent au total une superficie de 12 hectares environ.

Ils appartiennent soit à Bordeaux Métropole, soit aux communes, soit à des propriétaires privés, ou à d'autres acteurs.

Cette 2^{ème} édition est l'occasion de renforcer le partenariat et l'implication actifs de la Chambre de métiers et de l'artisanat et de la Chambre de commerce et d'industrie, essentiels dans la connaissance des besoins des entreprises.

La mise en œuvre de l'AMI AIRE - 2^{ème} édition :

L'Appel à manifestation d'intérêt sera lancé en juin 2019.

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 et tel que cela sera inscrit de manière définitive dans le règlement général de la consultation qui sera élaboré, il comprend :

- **une phase 1** de formalisation des candidatures qui se déroulera comme suit :

juin 2019 : lancement de la 2^{ème} édition de l'AMI AIRE.

Septembre 2019 : clôture de la phase 1 (candidatures) : chaque équipe candidate devra présenter une candidature incluant trois concepteurs distincts.

Novembre 2019 : jurys de sélection phase 1 retenant un maître d'ouvrage et une équipe de concepteurs.

Début décembre 2019 : désignation de 3 groupements sélectionnés par site.

- **Une phase 2** de mise au point des offres

Entre janvier et septembre 2020 : négociations sur la base d'une offre initiale (dépôt février 2020), intégration de projets d'entreprises potentiellement utilisatrices dans la conception des projets + volet innovation.

Septembre 2020 : remise d'une offre finale.

Décembre 2020 : jurys de désignation des équipes lauréates.

Les lauréats seront définitivement retenus par délibération de Bordeaux Métropole, au vu du classement établi par le jury.

Les candidats non retenus à l'issue de la seconde phase bénéficieront d'une indemnisation forfaitaire fixée à 5 000 €, pour les équipes de maîtrise d'œuvre comme lors de la précédente édition.

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 sites majeurs 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 concernés et de La Fab,
- le cas échéant, s'il le souhaite, un représentant du propriétaire,
- des personnalités qualifiées.

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.

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

Chacune des phases décisionnelles sera organisée par site en mobilisant élus 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.

Le budget prévisionnel afférent à cette opération est estimé à 801 000 Euros TTC pour les deux années 2019 et 2020 et sera financé selon les modalités décrites ci-après :

Dépenses	Total HT	Total TTC	Mode de financement 2019/2020 HT	
			La Fab marché annuel subséquent 2019	Bordeaux Métropole PPI aménagement 2019/2020
Etudes préalables tous sites	158 000 €	189 600 €	126 000 €	32 000 €
Ingénierie et pilotage dispositif	42 000 €	50 400 €	42 000 €	
Pilotage opérationnel	350 000 €	420 000 €	175 000 €	175 000 €
Indemnités candidats non retenus	100 000 €	120 000 €		100 000 €
Communication	17 500 €	21 000 €	12 000 €	5 500 €
Total HT	667 500 €		355 000 €	312 500 €
Total TTC		801 000 €	426 000 €	375 000 €*

*Cette somme sera répartie entre le marché subséquent 2020 (non encore validé) et la ligne globale PPI aménagement économique 2020

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 AIRE- 2^{ème} édition portant sur l'aménagement de foncières destinés à l'accueil de TPE, PME et PMI,

DECIDE

Article 1 : d'autoriser le lancement d'un appel à manifestation d'intérêt AIRE - 2^{ème} édition, tel que défini par la présente délibération et de charger M. le Président d'élaborer les documents de l'Appel à manifestation d'intérêt, notamment le règlement général de la consultation.

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 801 000 € TTC, pour les 2 années 2019 et 2020 ; les sommes étant prévues au plan pluriannuel d'investissement au titre des aménagements économiques.

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 24 mai 2019

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 27 MAI 2019	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Nicolas FLORIAN
PUBLIÉ LE : 27 MAI 2019	



Appel à manifestation d'intérêt AIRE : « Aménager, innover, redessiner, entreprendre »

Lancement de la deuxième édition

Objectifs, cadrage méthodologique et calendrier

1_ VERS LA 2EME EDITION DE AIRE

Avec Aire, Bordeaux Métropole a souhaité s'engager, en 2017, dans un processus de **valorisation « vertueuse » de ses fonciers publics situés dans des secteurs économiques ainsi que de certains fonciers sous-utilisés appartenant à des partenaires privés**. L'objectif est de valoriser ces fonciers situés pour la plupart en zone urbaine.

La feuille de route stratégique de Bordeaux Métropole dresse un objectif de création de **100 000 emplois à horizon 2030** et ce en partie grâce au développement d'un immobilier d'entreprise innovant et soutenable. La **densification des fonciers économiques sous-utilisés** de la Métropole de Bordeaux et de ses partenaires répond à une **exigence environnementale et de renouvellement urbain**. La Métropole souhaite en effet favoriser des logiques d'aménagement soutenables.

Afin d'accompagner les entreprises dans leur parcours immobilier et leur développement, les besoins de production neuve d'immobilier d'activité sont encore importants. En impulsant une dynamique d'innovation autour de l'immobilier d'entreprise en zone dense, la Métropole souhaite ainsi **réconcilier ville productive et ville à vivre**.

A l'issue de la première édition de Aire qui a duré environ une année, **de juin 2017 à juillet 2018**, 8 groupements sur 11 sites mis en consultation, ont été désignés lauréats, s'engageant ainsi à développer un programme immobilier innovant sur des terrains libres ou en cours de libération.

L'appel à projets a débouché sur des **projets totalisant 50 000 m² de surface de plancher dédiés aux petites et moyennes entreprises**. Une **exposition mettant en valeur les résultats de l'appel à projet** ainsi que des travaux photographiques sur les 8 sites concernés, a été organisée de septembre 2018 à février 2019 dans les locaux de Bordeaux Métropole et au 308, la maison de l'architecture de Bordeaux.

Fort de cette première réussite et du constat que les besoins en immobiliers d'activité sont toujours réels sur le territoire, **Bordeaux Métropole a décidé de lancer une seconde édition de l'appel à projet Aire**. Pour la mettre en œuvre, elle a fait appel à sa Société publique locale La Fab.

15 sites au sein de la métropole de Bordeaux sont à ce stade concernés. L'intégration de plusieurs fonciers du Grand Port Maritime de Bordeaux est également en cours d'étude. L'analyse se poursuit, avec pour objectif de proposer **entre 10 et 15 sites** et une grande majorité de sites maîtrisés du point de vue foncier.

Les sites de propriété privée intégrés à la consultation donneront lieu à **la signature effective d'un protocole foncier résumant les principaux accords (de prix, de conditions suspensives)** passé entre chaque propriétaire privé et Bordeaux Métropole dans le cadre de l'appel à projet.

2_METHODOLOGIE PROPOSEE POUR LA 2EME EDITION DE AIRE

Pour la seconde édition de Aire, la qualité architecturale et urbaine, le développement durable et l'innovation au service de la fonctionnalité des aménagements et des bâtiments, seront au cœur de la méthodologie de consultation, tant en phase candidature qu'en phase offre.

Phase de candidature :

Cette première phase de sélection, engagée après délibération du conseil métropolitain, consistera à prendre connaissance de l'ensemble des équipes candidates et à en sélectionner 3 par sites.

Pour chaque site et chaque candidature, les opérateurs devront présenter les références de 3 architectes, dont un seul (voire 2 en fonction de l'ampleur du site) sera retenu pour intégrer le groupement admis à remettre une offre.

Les groupements admis à participer à la phase d'offres seront **choisis sur la base de leur solidité technique et juridique, et de leurs références.**

Suite à l'analyse technique des dossiers un **jury de sélection** se réunira, afin de désigner les équipes admises à remettre une offre.

Phase d'offres :

Cette seconde phase vise à identifier sur chaque site **le projet lauréat et le groupement qui le réalisera.**

A ce stade les groupements resteront identiques, mais les équipes projet pourront être complétées de nouvelles compétences pour tenir compte des remarques du jury de sélection de phase 1 ou pour toute autre motivation.

Dans un premier temps, les équipes déposeront **une offre initiale** comprenant une esquisse de projet architectural et une offre financière. Ces éléments feront l'objet d'échanges et de négociations au cours d'**ateliers** entre les groupements et les organisateurs de la consultation, afin d'aboutir à la remise d'une offre finale optimisée.

Dans l'offre définitive les équipes préciseront les éléments ayant éventuellement évolué, et s'engageront sur les aspects financiers et juridiques de leur offre.

3_COMMUNICATION AUTOUR DE LA 2EME EDITION DE AIRE

L'organisation d'un **grand évènement de lancement de la consultation** pourrait constituer un **marqueur fort** pour le démarrage de cette seconde édition.

La presse locale, professionnelle et nationale sera conviée à l'occasion d'une conférence de presse.

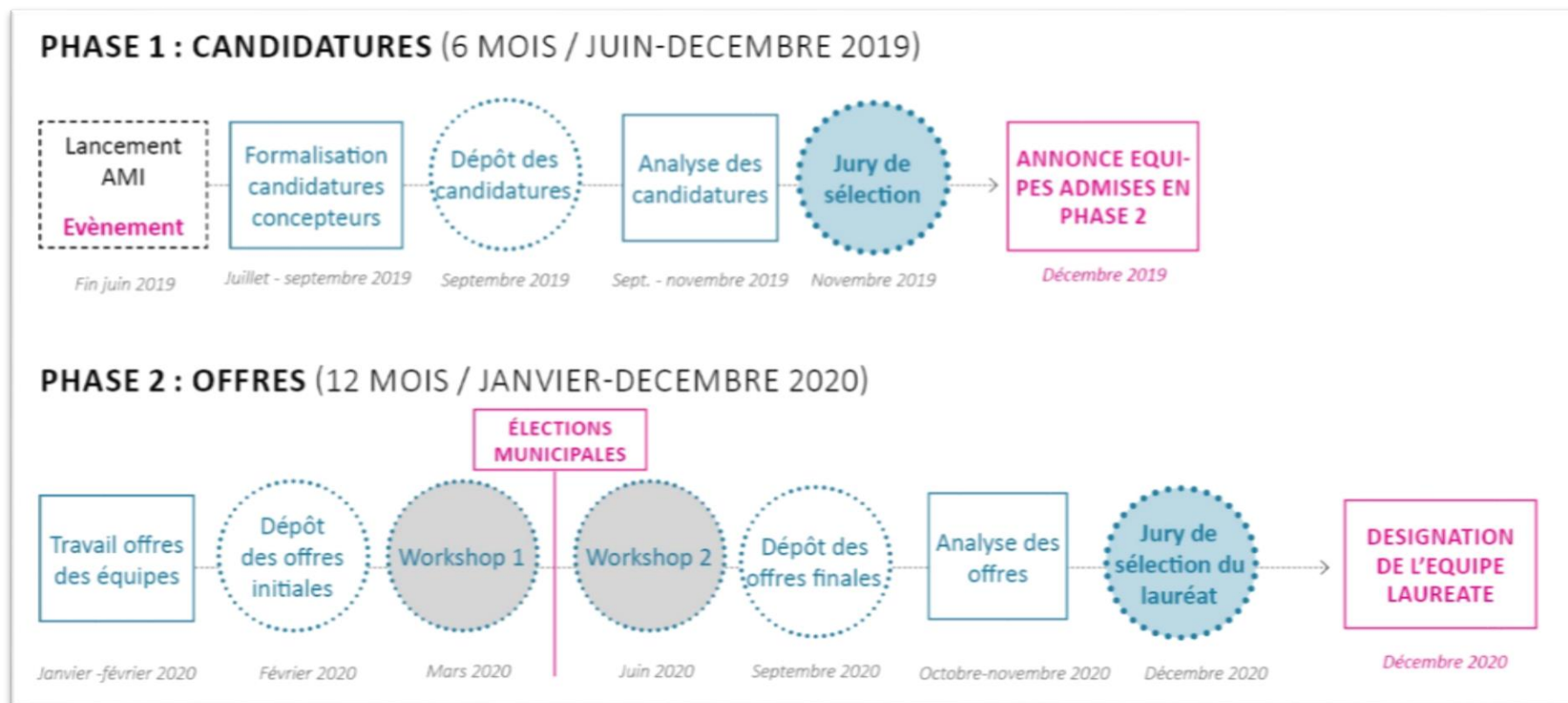
Ce moment ne sera pas uniquement évènementiel mais proposera également un programme de réflexion (conférence et/ou débat) autour des enjeux clés de la consultation : qualité architecture, développement durable et innovation dans l'immobilier d'entreprises.

Cet évènement aura lieu le jour du lancement de la consultation, dans l'objectif de permettre des rencontres et des synergies possibles pour la constitution des équipes.

Le lieu de cette manifestation pourra être un endroit symbolique de l'ambition architecturale et/ou des nouveaux modes de travail.

Les dates retenues pour l'annonce du **choix des équipes** admises à remettre une offre, et la désignation des **lauréats** seront l'occasion **d'évènements spécifiques**.

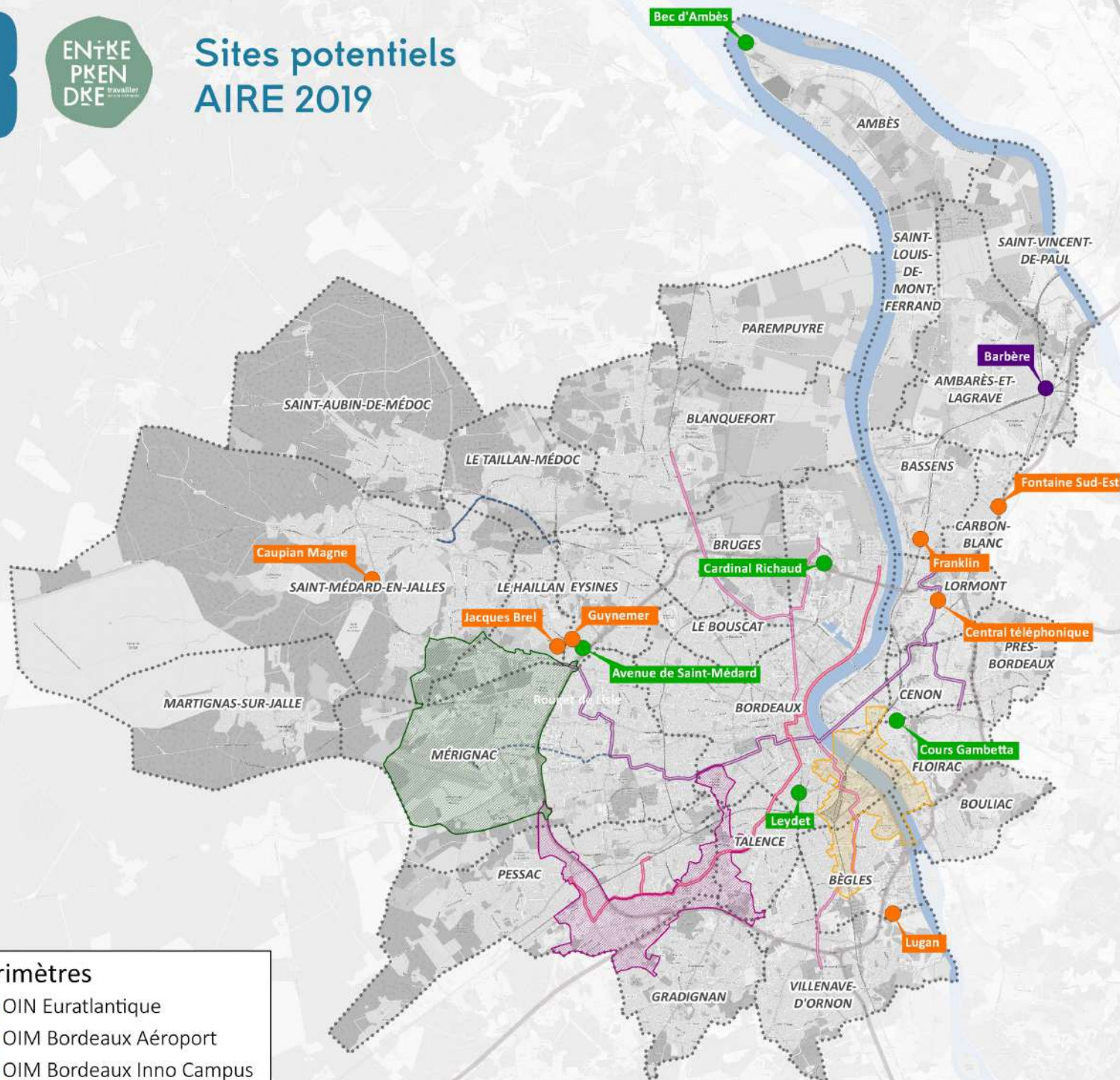
4_PROPOSITION DE CALENDRIER OPERATIONNEL



AIRE / 2^{ème} édition. Liste prévisionnelle des sites inscrits

COMMUNE	SITE	Superficie
AMBARÈS	Rue de Barbère (SNCF)	2,3 ha
AMBÈS	ZI Bec d'Ambès lot 2 (commune)	0,64 ha
BASSENS	Franklin (privé)	0,95 ha
BÈGLES	Lugan (privé)	0,25 ha
BORDEAUX	Cardinal Richaud (BM)	0,75 ha
	Rue Leydet (commune)	0,2 ha
CARBON-BLANC	Fontaine sud-est (privé)	1,3 ha
EYSINES	Rue Guynemer (privé)	2,4 ha
	Avenue de Saint-Médard (BM)	0,4 ha
FLOIRAC	Cours Gambetta (BM)	0,22 ha
LE HAILLAN	Jacques Brel (privé)	1,6 ha
LORMONT	Central Téléphonique (privé)	0,22 ha
Saint-Médard-en-Jalles	Caupian Magne (privé)	0,94 ha

Sites potentiels AIRE 2019



Foncier	Périmètres
● Public	■ OIN Euratlantique
● Privé	■ OIM Bordeaux Aéroport
● Institutionnel	■ OIM Bordeaux Inno Campus