

AVENANT A LA CONVENTION

Réalisation d'une mission urbaine économique sur les quartiers NPNRU

« Rive Droite – Territoire Entrepreneur » : Renouvellement urbain économique : **Zone d'Activité Economique Jean ZAY à Cenon**

ENTRE LES SOUSSIGNES

Le Groupement d'Intérêt Public du Grand Projet des Villes Rive Droite (GIP GPV RIVE DROITE), représenté par son Président, Monsieur Jean-Jacques PUYOBREAU, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par délibération du Conseil d'Administration n°2022-14 en date du 28 septembre 2022,
Ci-après nommé « GPV Rive Droite »

D'une part,

ET

Bordeaux Métropole, dont le siège social est situé Esplanade Charles de Gaulle – 33045 Bordeaux Cedex, représentée par son Président, Monsieur Alain Anziani, dûment habilité aux fins des présentes par délibération n° 2023/ du Conseil de Bordeaux Métropole en date du
Ci-après nommée « La Métropole »

D'autre part,

PREAMBULE

Par une convention intitulée « Réalisation d'une mission urbaine économique sur les quartiers NPNRU ; renouvellement urbain économique de la zone d'activité économique Jean ZAY à Cenon », et signée le 26 juin 2020 par les présidents de Bordeaux Métropole - autorisé par l'arrêté 2020 BM 0584 du 25 juin 2020 - et du GIP GPV Rive Droite, Bordeaux Métropole décidait de déléguer la maîtrise d'ouvrage de cette étude au GIP GPV et d'apporter une contribution financière à hauteur de 145 000 € TTC par l'intermédiaire de son budget d'investissement.

Pour mémoire, cette mission s'inscrit dans la continuité des mesures engagées pour favoriser l'emploi et l'entrepreneuriat dans les territoires qui cumulent des difficultés sociales et économiques et notamment le dispositif de la « Zone Franche Urbaine – Territoire Entrepreneur ». L'objectif est de renouveler les parcs d'activités afin de permettre le changement d'image et de densifier l'offre d'emplois sur le territoire, en lien direct avec les habitants des quartiers prioritaires attenants.

Dans le cadre de la démarche « Rive Droite – Territoire entrepreneur », les partenaires économiques ont partagé le constat que la Rive Droite est en forte mutation grâce aux opérations NPNRU et les projets d'aménagement de la plaine. Cette attractivité renforce les besoins immobiliers pour le développement des entreprises. Cette demande non satisfaite, complexifiée par la rareté du foncier accroît le départ d'entreprises, notamment productives, qui quittent le territoire métropolitain, complexifiant d'autant les enjeux de mobilités et d'employabilité des habitants.

Il a donc été proposé de lancer une étude urbaine de renouvellement sur l'ensemble de la ZAE Jean Zay afin de conforter la vocation économique du secteur tout en offrant de nouvelles perspectives de densification sur le plan foncier et immobilier.

L'objectif est d'identifier de nouvelles offres immobilières répondant aux besoins des entreprises endogènes, constituant une alternative à l'éviction d'emplois en périphérie de l'aire urbaine.

L'étude s'est composée de 2 tranches, dont une tranche ferme se décomposant en 3 phases :

- Le diagnostic a permis d'identifier les potentiels et les contraintes à la densification de la ZAE Jan Zay afin de développer le nombre d'emplois sur la zone et d'orienter la programmation à développer ;
- l'équipe a ensuite estimé le potentiel développement immobilier de la zone, par le biais de 2 à 3 scénarii programmatiques spatialisés ;
- la phase 3 a consisté à la représentation spatiale des intentions programmatiques validées et d'esquisser le futur de la zone à l'horizon 2035.

Malgré la réalisation de ces missions, cette étude a nécessité la réalisation de 2 missions complémentaires.

Ces deux missions correspondent à des études préalables à des investissements, en vue de mettre en œuvre des opérations de travaux sur des fonciers maîtrisés par les collectivités.

En particulier, la première mission a permis de dresser un bilan économique de type cash-flow sur des fonciers stratégiques à la vente, de manière à amortir l'acquisition foncière de la Métropole et faciliter la réalisation de projets économiques denses et qualitatifs en zone d'activités.

La deuxième mission a permis quant à elle d'élaborer des études programmatiques et des faisabilités architecturales et juridiques sur des fonciers maîtrisés par la Métropole et la Ville en vue de lancer des marchés de travaux sous maîtrise d'ouvrage publique et des Appels à Manifestation d'Intérêt pour identifier des opérateurs.

D'un point de vue financier, ces 2 missions complémentaires ont coûtés 13 380 € TTC. Le GIP GPV sollicite donc Bordeaux Métropole pour abonder la participation initiale de 145 000 € TTC et ainsi pour payer les prestataires qui ont été missionnés.

Ainsi, Bordeaux Métropole s'appuie sur l'article 8 de la convention initiale pour compléter sa participation financière via la rédaction du présent avenant.

Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 – OBJET PRINCIPAL

Le présent avenant a pour objet de valider l'opportunité de ces deux missions complémentaires et de compléter la participation initiale de Bordeaux Métropole de 145 000 € TTC d'une somme de 13 380 € TTC au bénéfice du GIP GPV Rive Droite.

Article 2 – MISSIONS D'ETUDE COMPLEMENTAIRES ET FINANCEMENT

2-1 Présentation des missions d'étude

Mission 1 : Réalisation d'un bilan économique de type cash-flow sur des fonciers stratégiques à la vente, de manière à amortir l'acquisition foncière de la Métropole et faciliter la réalisation de projets économiques denses et qualitatifs en zone d'activités.

Ce travail a été réalisé sur le site du 8, rue Haroun Tazieff à Cenon, foncier qui a fait l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) de la part du propriétaire. Le GIP GPV a souhaité pouvoir disposer de test en bilan permettant d'approcher la valeur du foncier et les conditions dans lesquelles une valorisation importante pourrait être intégrée dans une stratégie compatible avec les objectifs programmatiques et urbains fixés pour le secteur.

Mission 2 : Elaboration d'études programmatiques et des faisabilités architecturales et juridiques sur des fonciers maîtrisés par la Métropole et la Ville en vue de lancer des marchés de travaux sous maîtrise d'ouvrage publique et des Appels à Manifestation d'Intérêt pour identifier des opérateurs.

En l'espèce, une étude a été réalisé sur le tènement foncier dit « Starbois – Gymnase Marègue – Martrenchar », sur lequel un terrain maitrisé par la collectivité jouxte un vaste foncier dédié à l'activité économique et développé par le groupe Demonchy. La maitrise foncière publique, pour partie, crée l'opportunité d'une réflexion à l'échelle élargie sur les conditions de mise en place d'une stratégie partenariale qui permettrait :

- au groupe Demonchy, de sécuriser la mise en œuvre de sa stratégie de développement à Cenon,
- à la collectivité publique, d'atteindre ses objectifs de renouvellement urbain.

2-2 Financement complémentaire

Le montant globale de la participation supplémentaire demandée par le GIP GPV s'établit à 13 380 € TTC et se décompose comme suit :

	BOC	RACINE
	Coût : 1 000 € HT/j	Coût : 1 200 € HT/j
8 Haroun Tazieff		
- Bilans opérateurs	2	
- Préconisations optimisation	1	
- Restitution compris workshop pédagogique sur bilan promoteur (1 ou 2 temps selon moyens et disponibilités).	1,5	
Starbois - Gymnase Marègue - Martrenchar		
- Cadrage juridique projet partenarial	0,5	3
- Cadrage fiscal		1,5
- Restitution	0,5	Forfait de 250 € pour une restitution en visioconférence
TOTAL	5,5 jours	4,5 jours + forfait de 250 € HT
TOTAL HT	5 500 € HT	5 650 € HT
TOTAL TTC (dont TVA 20%)	6 600€ TTC	6 780 € TTC

ARTICLE 3 - MODALITES FINANCIERES

Compte-tenu de la réalisation effective des 2 missions complémentaires, le règlement par Bordeaux Métropole de la contribution financière de treize mille trois cent quatre-vingt euros toutes taxes comprises (13 380 € TTC) prévue à l'article 2 du présent avenant s'effectuera comme suit :

- **100% à la signature du présent avenant à la convention**

Le GIP GPV devra justifier d'une attestation de la finalisation des missions ainsi que du solde de paiement de ces 2 études.

Le règlement sera effectué selon les coordonnées bancaires suivantes :

Code banque : 10071

Code guichet : 33000

N° de compte : 00001000039

Clé RIB : 45

IBAN : FR76 1007 1330 0000 0010 0003 945

BIC : TRPUFRP1

Domiciliation : TPBORDEAUX

Titulaire du compte : Agent Comptable GPV Rive Droite – Trésorerie Générale de Bordeaux / Monsieur Damien DAUPHIN

Ce versement fera l'objet de l'émission d'un titre de recette par le GPV Rive Droite et sera directement affecté au chapitre 744 du volet fonctionnement de son budget.

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

Pour Bordeaux Métropole

Pour le GPV RIVE DROITE

**Son Président,
Alain Anziani**

**Son Président,
Jean-Jacques Puyobreau**