

Appel à Manifestation d'Intérêt

Mise en œuvre du renouvellement immobilier du Parc des Expositions de Bordeaux Métropole, de son Hall 1 et développement d'un écosystème économique.

Note de cadrage en vue de la sélection d'un tiers investisseur

1. Préambule

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) s'inscrit dans le cadre du renouvellement immobilier du Parc des Expositions de Bordeaux Métropole et notamment de son Hall 1, des équipements connexes (Palais des Congrès et Hangar 14), et pour le développement d'un écosystème économique multithématique sur le site du Parc des Expositions. Il vise à mobiliser un partenaire/ensemble de partenaires, qui accompagnera la collectivité dans la définition du projet immobilier et dans les règles de l'exploitation future.

Cet AMI n'est ni un appel à concurrence, ni un marché, ni une consultation.

Il a pour objectifs :

- De choisir un candidat – ou groupement – appelé « tiers investisseur » partenaire de Bordeaux Métropole pour le renouvellement et le développement du Parc des Expositions et de ses équipements connexes,
- De générer une dynamique de projet autour du Parc des Expositions, dans le cadre des activités propres de celui-ci, du Palais des Congrès et du H14, mais aussi dans le cadre d'un développement immobilier à vocation principalement économique autour de la situation géographique du PEX,
- De préparer la poursuite d'un projet partenarial : sélection d'un opérateur économique – constructeur, exploitant – pour la constitution d'une Société d'Economie Mixte à Opération unique (SEMOP), et la passation d'un contrat de concession conformément aux articles L. 1541-1 et suivants du CGCT.

Ainsi, cet AMI sera suivi dans un second temps d'un Avis d'Appel Public à Candidatures (AAPC) et de l'envoi d'un Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) portant sur la concession.

Les investisseurs intéressés par cette opportunité sont invités à se manifester dans les conditions exposées ci-après.

2. Le projet de renouvellement immobilier du Parc des Expositions de Bordeaux Métropole et de développement d'un pôle économique d'accompagnement

Le quartier du Lac

Secteur stratégique par sa nature et ses composantes, le quartier du Lac a bénéficié d'aménagements successifs parfois inachevés ou toujours en cours. Le devenir de certaines pièces majeures, les enjeux environnementaux et le besoin de lier les différents secteurs interrogent aujourd'hui Bordeaux Métropole sur la mise en œuvre d'un projet majeur plus global. Sur le volet économique, le secteur du Lac, par la diversité des usages présents peut

être un levier de changement important à l'échelle métropolitaine pour accueillir de nouvelles activités économiques. Le mode de développement jusqu'à présent extensif, offre des opportunités de densification-concentration d'activités, en diversifiant l'offre, les typologies et les destinations. La préservation de cette diversité de destination est importante.

Par son positionnement, le secteur est soumis à de nombreux enjeux environnementaux et sa géographie doit permettre de se saisir des opportunités de préservation, valorisation ou restauration d'espaces à haute qualité environnementale. La conciliation de ces éléments entre développement, diversification des usages, renforcement de la position des équipements à l'échelle locale et nationale, doit également bien prendre en compte la sensibilité de cet espace et participer à l'amélioration de l'environnement.

Dans les éléments structurants voisins du Parc des Expositions, il est possible de citer :

- Le Stade Matmut Atlantique,
- Le vélodrome et la plaine des sports Collecte Besson,
- Le Lac et ses activités nautiques (aviron, plage...),
- Le golf,
- Le camping,
- La réserve des Barrails,
- Des hôtels et services.

Le projet de la Jallère

Situé au Sud du Stade et à l'Est du Parc des Expositions, le quartier de la Jallère fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain accueillant notamment des logements, et qu'équipements publics associés (école).

Ce projet porté en partenariat par l'opérateur « Urbain des Bois », vise à la réalisation de plus de 2 000 logements à termes, avec une part importante de réhabilitation-reconversion de l'immobilier en place. En effet, ce quartier a longtemps été un lieu de sièges de grandes entreprises (Caisse des Dépôts, Gan-Groupama, Gironde Habitat, Caisse d'Épargne), qui ont fait d'autres choix de positionnement dans le territoire métropolitain.

Le Parc des Expositions, le Palais des Congrès et le Hangar 14

Le Parc des Expositions de Bordeaux est un équipement métropolitain depuis 2018 ; il était auparavant un équipement de la ville de Bordeaux au même titre que le Palais des Congrès.

Le Parc des Expositions est situé au bord du Lac de Bordeaux, il est constitué de quatre halls :

- Hall 1 : près de 50 000 m², construit en 1969,
- Palais de l'Atlantique (PA2) remplaçant le hall 2, d'environ 15 000 m², en format modulaire combinant expositions et salles annexes, inauguré en 2019.
- Hall 3 : près de 12 500 m² construit en 2005,
- Halls 4 : 8 000 m² pour le H4 (couverture uniquement) construit en 2005,

Soit une offre d'environ 90 000 m².

Le site est complété par un parking de plus de 7 000 places, sous ombrières photovoltaïques et dont l'usage est mutualisé lors d'évènements au Stade voisin. L'assiette globale du site est d'environ 62 hectares.

Le PEX accueille de nombreux évènements et congrès dont 3 dimensionnants : le Jumping International, la foire-expo et Vinitech (biannuel).

A ce jour, le Hall 1 constitue l'offre principale du site, par sa surface (50 000m²) et son organisation (connexion PA2 et Hall 3). Ce bâtiment ouvert en 1969 connaît aujourd'hui plusieurs problématiques :

- L'adaptation aux nouveaux usages des parcs expos : une grande surface d'un seul tenant, avec de multiples poteaux, et selon des normes datées, correspond de moins en moins aux attentes des organisateurs soucieux de développer leurs évènements dans des lieux avec des qualités d'accueils (thermique, acoustique, immobilier...) forts,
- L'âge du bâtiment par rapport à sa conception : le Hall 1 est un simple hangar habillé, avec de très mauvaises performances énergétiques, un sol dégradé...

Le projet devra dans un premier temps permettre la reconstruction de l'offre immobilière du Hall 1. C'est le point d'entrée du projet.

A cela s'ajoute deux autres équipements dissociés géographiquement :

- Le Palais des Congrès

Situé à proximité du Parc des Expos, dans le quartier du Lac, le Palais des Congrès a été restructuré au début des années 2000, et comprend aujourd'hui des amphithéâtres, environ 3 000m² d'espaces modulables, des salles de réunions et une salle de spectacle de moins de 1 300 places.

- Le Hangar 14

Localisé sur les quais de Bordeaux, le Hangar 14 développe 5 400m² sur 2 niveaux et bénéficie d'une terrasse en bord de Garonne.

Ces 3 équipements majeurs sont gérés par la Société Publique Locale (SPL) Société Bordelaise des Equipements Publics d'Expositions et de Congrès (SBEPEC). Elle a délégué la gestion et l'exploitation commerciale à la société BEAM, acteur local de référence.

Ces équipements : Parc des Expositions, PA2, Palais des Congrès et Hangar 14 fonctionnent actuellement comme un ensemble complémentaire. Le portage du projet reprendra cette lecture commune des équipements afin de maintenir une visibilité forte de l'offre immobilière sur le territoire métropolitain.

Le renouvellement des équipements immobiliers

L'organisation spatiale et l'état de certains équipements – le hall 1 du PEX – ont amené Bordeaux Métropole à s'interroger sur le devenir de ces équipements et particulièrement du site du Parc des Expositions. Ce projet porte plusieurs objectifs :

- **Conforter la position** de Bordeaux Métropole dans le champ concurrentiel national des Parc des Expositions au travers du renouvellement du Hall 1. Par ses dimensions, le Hall 1 développe aujourd'hui une offre événementielle différenciante, si son format doit évoluer, les objectifs surfaciques à retrouver sont proches, et devra permettre de

continuer à recevoir de grandes manifestations et à permettre l'accueil de nouveaux événements,

- **Conserver une gestion cohérente** des équipements (Parc des Expositions, Palais des Congrès et H14) pour offrir des lieux d'accueils différents et complémentaires,
- **Développer de nouvelles fonctions** urbaines sur le site du Parc des Expositions en valorisant les surfaces connexes, la situation urbaine exceptionnelles, les autres activités et équipements voisins,
- **Inscrire le site dans une stratégie de transition**, au bord du Lac, proche de réserves naturelles, traversée par une Jalle. Le site du PEX doit s'inscrire dans une approche de désimperméabilisation, de continuité écologique et de solution énergétique nouvelles.

L'ensemble de ces objectifs vise à renouveler le Parc des Expositions, assurer la pérennité des activités événementielles du territoire dans un soucis de performance et d'économie des moyens publics, tout en s'inscrivant dans un quartier en mutation.

3. L'environnement du Parc des Expositions : un secteur urbain en plein renouveau

Le secteur Nord de Bordeaux et de Bruges est un vaste territoire de projets. Historiquement, le site était un ensemble de marais et zone humide, qui ont fait l'objet d'une stratégie d'assèchement avec la création du Lac dans les années 60. Un grand projet urbain comportant de nombreux équipements et des quartiers en « clairière » était prévu. Il n'a pas été mené à son terme, mais le secteur est resté dans une dynamique de projets plus ou moins avancés.

Au Sud du Lac, les quartiers de Ginko et du Tasta sont deux vastes opérations dédiées principalement au logement. Ces deux grandes opérations seront bientôt rejointes par le renouvellement du quartier de La Jallère, secteur de bureaux appelé à devenir un nouveau quartier habité dans les années à venir.

Le Lac en lui-même est le support de nombreuses activités : plage du Lac, centre nautique de voile, aviron, ... et ses berges seront mises en valeurs et protégées dans le cadre d'un projet de réaménagement, de protection des espaces naturels sensibles et création d'un cheminement défini et maîtrisé sur le tour complet du Lac.

La commune de Bruges accueille environ la moitié du Lac mais aussi des équipements comme le camping. La commune souhaite développer un stade Nautique sur le secteur Nord du Lac en continuité du Parc des Expositions et en lien avec un projet de Data Center privé.

Des études sur d'autres emprises sont également lancées comme autour du Casino/hôtels, ou encore dans le secteur du centre commercial Bordeaux-Lac.

Ces différents projets à différents stades d'avancement, les études lancées ou en cours démontrent une dynamique forte sur le secteur Nord de Bordeaux et Bruges. Le Parc des Expositions doit prendre sa part au renouvellement du site mais aussi bénéficier de ce renouveau.

4. Éléments de cadrage de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

a. Un Appel à manifestation initié pour choisir un tiers investisseur

Bordeaux Métropole souhaite s'appuyer sur un tiers investisseur (éventuellement constitué en groupement) susceptible de l'accompagner dans le renouvellement du Parc des Expositions et en particulier de son Hall 1 et dans le développement d'activités conjointes. Il aura pour rôle :

- D'accompagner Bordeaux Métropole dans la finalisation des études préalables au lancement du projet (programme PEX, son Hall 1 et fonctions complémentaires...) et la structuration juridico-financière de la future concession,
- De jouer pleinement son rôle d'actionnaire et d'administrateur de la SEMOP,
- De participer financièrement au capital de la SEMOP (et éventuellement apport de quasi-fonds propres sous forme d'avance en compte courant d'associé pour contribuer au financement des investissements).

Les relations entre la Métropole et le tiers investisseur retenu seront gérées via le protocole d'investissement qui sera soumis in fine à l'adoption du conseil métropolitain.

Il est rappelé que l'AMI est un acte préparatoire et qu'il n'est pas destiné à retenir d'exploitants ou de constructeurs à ce stade, mais bien un ou un ensemble de partenaire économique.

Aussi, l'attente de Bordeaux Métropole est que les réponses à l'AMI, outre la participation au financement du projet, lui permettent d'affiner :

- Le besoin immédiat de définir le renouvellement immobilier du Hall 1 par la reconstitution d'une offre similaire sur le site du PEX, en conservant l'exploitation en phase travaux de l'actuel Hall 1,
- Le dimensionnement technique, économique et commercial du projet dans sa globalité (PEX-Palais des Congrès – H14 ensemble ou différenciés selon le modèle retenu lors des études) : programmation (volume à commercialiser, nature de la programmation), fonctionnalité du site...
- Le schéma juridique permettant d'assurer la bonne exécution de la concession : gestion du site, adéquation avec les autres équipements de la zone, perspectives sur les événements accueillis...
- La définition d'une stratégie financière optimisée : élaboration du plan de financement, du bilan et du compte de résultat prévisionnels sur la durée envisagée de la concession
- Les modalités de gouvernance : élaboration des statuts, du pacte d'actionnaires de la SEMOP...en amont du lancement de la consultation relative à la concession et à la création de la SEMOP

Enfin, il est rappelé préalablement que l'investisseur s'assurera ne pas avoir de lien de nature à influencer le choix des candidatures ou constituer un possible conflit d'intérêt lors des phases de l'AAPC de la concession et de la constitution de la SEMOP (société directe, filiales, ...). Ces éléments seront indiqués en tant que tel dans le pacte d'actionnaires entre Bordeaux Métropole et le tiers investisseur. Il appartiendra aux candidats de démontrer que les liens de filialisation s'inscrivent dans le respect des attendus énoncés précédemment (contrôle séparé de société, participation capitaliste minoritaire...)

b. Les parties prenantes

L'autorité concédante : Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole agit dans ce projet dans l'exercice de ses compétences en matière de développement économique (article L5217-2 CGCT).

Bordeaux Métropole fera le lien avec les communes directement concernées par le projet.

Le concessionnaire envisagé : la SEMOP

Une société d'économie mixte à opération unique (SEMOP) sera créée dont les actionnaires seraient Bordeaux Métropole, le tiers investisseur et un ou plusieurs opérateurs économiques (constructeur et exploitant) retenus à l'issue d'une consultation.

Il est rappelé que Bordeaux Métropole reste seule autorité compétente dans la procédure d'attribution d'une concession et dans la constitution d'une SEMOP.

c. Les caractéristiques du futur contrat de concession

Dans les réflexions préliminaires, les principales caractéristiques envisagées pour la future concession sont les suivantes :

- Construction/rénovation/reconstruction dans l'emprise du Parc des Expositions de bâtiments et accès, avec en premier lieu la reconstitution de l'offre immobilière du Hall 1, point de départ du projet, pour permettre l'exploitation du site,
- Construction/gestion de nouveaux programmes économiques (tertiaire, loisir, commerce, artisanat, ...) sur l'emprise du Hall 1 actuel et dans l'environnement immédiat sur le Parc des Expositions,
- Exploitation par la SEMOP (en direct ou par voie de contrat) du Parc des Expositions (existant, phase travaux, et nouveaux PEX), du Palais des Congrès et du H14,
- Exploitation par la SEMOP des autres espaces construits,
- Durée correspondant aux investissements envisagés, de l'ordre de 30 à 40 ans après construction,
- Un amortissement des investissements sur la durée du contrat,
- Une rémunération du concédant correspondant à une redevance fixe sur les terrains de l'emprise de la concession et une redevance variable,
- Une perception directe par la SEMOP de toutes les recettes d'exploitation et foncières.

d. Le calendrier prévisionnel envisagé

- Délibération du conseil métropolitain du 06 décembre 2024 : lancement de l'AMI,
- Délibération/Signature portant sur l'adoption du protocole d'investissement : fin 2025,
- Publication de l'AAPC pour le choix du concédant et la mise en place d'un contrat de concession et constitution de la SEMOP : courant 2026,
- Attribution du contrat de concession : courant 2027.

5. Le déroulement de l'AMI

a. Dossier de réponse

Il est demandé aux tiers investisseurs susceptibles d'être intéressés de remettre un dossier exposant les éléments suivants :

- Une lettre indiquant les noms, prénoms et pouvoirs de la personne habilitée à répondre à l'AMI et les coordonnées de l'investisseur intéressé, ou, en cas de groupement d'investisseurs, une lettre de chacun de ceux-ci indiquant les noms, prénoms et pouvoirs de la personne habilitée à répondre à l'AMI et les coordonnées de l'investisseur concerné ;
- Une présentation des références du tiers investisseur portant sur des opérations et activités similaires ou de même ampleur ;
- Une note d'intention détaillée mettant en exergue notamment :
 - les motivations du tiers investisseurs, ses ambitions pour le projet et sa vision, tant en termes de programmation immobilière, qu'en termes de dynamiques économiques attendues, projetées ;
 - les modalités de coopération et de co-construction envisagées avec la collectivité et le cas échéant avec les acteurs impliqués dans le projet ;
 - un exposé de ses attendus et préalables financiers, juridiques, liés à la gouvernance conditionnant son engagement à toutes les phases du projet : en phase de préparation de la procédure de mise en concurrence, en phase de mise en concurrence et après constitution de la SEMOP ;
- Une présentation détaillée des capacités et des modalités d'investissement financier qu'il est disposé à mobiliser pour la réalisation de ce projet ;
- Le type de garanties qu'il est prêt à apporter afin d'assurer la bonne exécution de la concession en toutes ses dimensions ;
- Une fourchette du taux de rentabilité des actionnaires (TRI) en tenant compte de la phase de développement permettant d'environner un certain nombre de risques.

Il est rappelé qu'un protocole d'investissement sera signé entre Bordeaux Métropole et le tiers investisseur retenu. Il fixera les modalités de répartition de prise en charge de toutes les études préalables au lancement de la concession et la constitution de la SEMOP. Il est demandé aux tiers investisseurs susceptibles d'être intéressés d'adresser une proposition de répartition de prise en charge de ces études, y compris en cas de non-réalisation de l'opération.

Les propositions sont à adresser sur la plate-forme profil d'acheteur de Bordeaux Métropole :

<https://marchespublics.bordeaux-metropole.fr/entreprise>

Le cas échéant, l'analyse de ces éléments pourra donner lieu à l'organisation de plusieurs auditions.

b. Visite éventuelle au cours de l'AMI

Dans le cadre de la constitution des réponses et afin que les candidats puissent comprendre les lieux et leurs fonctionnements, une visite pourra être organisée par Bordeaux Métropole.

Les candidats sont invités à se manifester via la plateforme.

Les questions éventuelles lors de ces visites devront être formalisées par écrits par les candidats afin que celles-ci, ainsi que les réponses puissent être communiquées à tous les candidats.

c. Calendrier indicatif de l'AMI

La date limite de réponse sera déterminée sur le site de la publication du présent document.

La réponse sera transmise en langue française.

À tout moment, il peut être décidé de mettre fin à la procédure d'AMI ou reporter sa date limite. Par ailleurs, l'AMI n'est engageant pour aucune partie quant aux suites qui lui seront réservées.

Bordeaux Métropole communiquera en temps voulu les résultats de l'AMI aux candidats.

6. Renseignements complémentaires

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires, les entreprises intéressées pourront adresser jusqu'au plus tard 15 (quinze) jours calendaires avant la date limite de remise des propositions, une demande écrite sur la plate-forme profil d'acheteur de Bordeaux Métropole.

7. Absence d'indemnisation

Aucune indemnité ne sera versée aux candidats tiers investisseurs non retenus. Les conditions d'indemnisation applicables au tiers investisseur retenu seront définies par le protocole d'investissement.

8. Confidentialité de l'AMI et des documents communiqués

Si certaines informations transmises revêtent un caractère confidentiel, il appartiendra au tiers investisseur intéressé de l'indiquer sur chaque document confidentiel transmis.

Bordeaux Métropole s'engage alors, pour ces documents identifiés comme confidentiels à ne pas les communiquer aux tiers, étant précisé que ne sont pas considérés comme des tiers :

- Tout conseil de Bordeaux Métropole, y compris, mais sans limitation, les avocats, les conseils financiers et techniques, les commissaires aux comptes et les auditeurs ;
- Toute autorité de tutelle, toute autorité administrative (CADA notamment, sous réserve du respect du secret industriel et commercial) ou judiciaire ;
- Tous les organes internes et externes de contrôle ou de direction.

9. Critères d'analyse

Les propositions adressées par les tiers investisseurs intéressées seront examinées au regard des éléments suivants :

- Compréhension du projet porté par Bordeaux Métropole et notamment des investissements à réaliser,
- Capacités financières à réaliser le projet :
 - Capacités à investir,
 - Modalités de garantie,
 - Taux de rentabilité attendu.