

CONVENTION DE PARTENARIAT
RELATIVE A LA CESSION DES PROPRIETES DE LA SOCIETE SIMCRA
AU BOUSCAT

Accusé certifié exécutoire

Reception de l'acte le 23/10/2012

Publication : 22/10/2012

Entre

La Communauté urbaine de Bordeaux, représentée par son Président M. Vincent FELTESSE, dûment habilité par délibération n° 2012/ du Conseil de communauté en date du 28 Septembre 2012 domiciliée Esplanade Charles de Gaulle – 33 076 BORDEAUX CEDEX (France) ;

Ci-après dénommée « la Communauté urbaine de Bordeaux » ou « la Cub »,

et,

La Commune du Bouscat, représentée par son Maire M. Patrick BOBET, dûment habilité par délibération du Conseil municipal en date du 16 octobre 2012 domiciliée place Gambetta – 33 110 LE BOUSCAT (France) ;

Ci-après dénommée « la Commune du Bouscat » ou « la Commune »,

d'une part ;

et,

La Société SIMCRA, Société Immobilière pour le Commerce et la Réparation de l'Automobile, Société par actions simplifiée au capital de 12.714.139 € dont le siège social est situé au 2 Avenue Denis Papin 92140 CLAMART, immatriculée sous le numéro 572 035 343 au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre, représentée par Monsieur Jean-Gabriel CARLIER dûment habilité à l'effet des présentes en sa qualité de Directeur Général de la société;

Ci-après dénommée « SIMCRA »,

d'autre part ;

Ci-après désignées ensemble « les Parties » et séparément « la Partie ».

Il est convenu ce qui suit :

PREAMBULE

SIMCRA est propriétaire d'un ensemble immobilier à usage de garage automobile exploité par RENAULT RETAIL GROUP (RRG), (ci-après désigné, l'« Etablissement Renault ») implanté depuis environ 80 ans au cœur du territoire de la Commune du Bouscat, 253-273 avenue de la Libération, où il développe, sur deux emprises importantes faisant respectivement 25.900 m² au sol et 8.228 m² au sol, des activités de vente, de remisage, de location et de réparation automobile. Ces activités emploient ainsi environ 145 salariés au Bouscat fin 2011.

Dans le cadre de l'extension du réseau de tramway de l'agglomération bordelaise, la Communauté urbaine de Bordeaux va réaliser une nouvelle ligne de tramway (ligne D) empruntant l'avenue de la Libération au Bouscat, avenue desservant l'Etablissement Renault. Les travaux relatifs à la réalisation de cette infrastructure nouvelle doivent commencer fin 2013, en vue d'une mise en service de la ligne en 2016.

La relative obsolescence des installations de l'Etablissement Renault au Bouscat ainsi que les travaux d'extension du réseau de tramway projetés par la Cub, ont conduit SIMCRA à considérer l'intérêt d'une modernisation et d'un redéploiement partiel de l'Etablissement Renault en d'autres parties du territoire de la Communauté urbaine de Bordeaux. SIMCRA n'exclut toutefois pas le maintien d'une partie de ses activités sur la Commune du Bouscat.

La Cub est propriétaire d'un terrain d'environ 40.364 m² au sol au lieu dit de Campilleau, et localisé sur le territoire de la Commune de Bruges (ci-après « le Terrain »), SIMCRA a ainsi identifié le Terrain comme correspondant aux besoins et aux critères de redéploiement partiel des activités de l'Etablissement Renault, tout en restant au cœur de leur principale zone de chalandise. SIMCRA a fait part à la Cub de son intérêt pour l'acquisition du Terrain.

La cession du Terrain a été autorisée par une délibération n° 2012/ du Conseil communautaire en date du 28 septembre 2012. Elle est réalisée aux conditions économiques de marché, et ne procède donc d'aucune aide publique au bénéfice de SIMCRA. La promesse de vente d'acquisition du Terrain a été signée le 25 juillet 2012.

Pour les besoins de son redéploiement, SIMCRA souhaite céder ses propriétés au Bouscat au moyen d'un appel d'offres réalisé selon ses propres procédures privées.

Pour concrétiser son projet métropolitain, la Communauté urbaine de Bordeaux a par ailleurs initié dès 2010 un appel à projets intitulé '*50 000 logements autour des axes de transports collectifs*', qui a mobilisé 5 équipes internationales de concepteurs dont les propositions ont été finalisées au début du mois d'avril 2012.

Sur proposition de la Commune du Bouscat, les abords de l'avenue de la Libération ont été retenus comme l'un des sites d'expérimentation de cette démarche.

Les abords de la future station « Mairie du Bouscat » de la ligne D du tramway ont tout particulièrement fait l'objet d'investigations, et des orientations peuvent ainsi être formulées quant au devenir des emprises de l'Etablissement Renault visé au paragraphe 1 du présent préambule, et un peu plus largement, du secteur dit « Libération-Centre Ville ».

Pour que les orientations portées par la Commune du Bouscat et par la Communauté urbaine de Bordeaux puissent se concrétiser, le règlement d'urbanisme doit évoluer.

La Commune du Bouscat et la Communauté Urbaine de Bordeaux souhaitent en effet accompagner la mutation des emprises actuellement propriété de la SIMCRA et occupées par l'Etablissement Renault, conformément aux objectifs portés par l'appel à projets '*50 000 logements autour des axes de transports collectifs*'. Ces objectifs peuvent être résumés comme suit :

- produire des typologies de logements attractives, diversifiées, nouvelles ;
- poursuivre une forte ambition durable et sociale pour ces logements, de façon à les rendre accessibles et attractifs pour le plus grand nombre ;

- inventer des outils plus rapides et plus participatifs pour produire ces logements,
- penser et mettre en œuvre le développement de l'offre résidentielle à l'échelle micro-locale et à l'échelle métropolitaine.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/10/2012
Publication : 22/10/2012

Pour mettre en œuvre la dynamique engagée par l'appel à projets « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs », la Communauté urbaine de Bordeaux mobilise par ailleurs une large boîte à outils qui peut aussi bien concerner l'ingénierie de projet (création récente d'une Société publique locale), la formalisation de partenariats, l'évolution des cadres réglementaires (Plan local d'urbanisme de la Cub) ou la mise en place de concertations.

En raison des objectifs communs poursuivis par la Cub, la Commune du Bouscat et SIMCRA celles-ci ont décidé d'un partenariat dont les modalités sont ci-après définies dans la présente convention (ci-après la « Convention »).

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

SIMCRA a pour usage d'organiser un appel d'offres auprès de candidats acquéreurs lorsqu'elle est appelée à céder un bien lui appartenant.

Le partenariat entre les collectivités et SIMCRA permettra à SIMCRA de disposer d'orientations urbaines et programmatiques s'insérant dans l'appel à projets '50 000 logements autour des axes de transports collectifs' et dont la précision permettra aux futurs candidats acquéreurs de formaliser une offre d'acquisition approfondie et consolidée à SIMCRA.

SIMCRA a par ailleurs souhaité associer les collectivités à l'appel d'offres qu'elle entend mettre en œuvre, tout en restant seule décisionnaire au terme de cet appel d'offres.

La Communauté urbaine de Bordeaux et la Commune du Bouscat, entendent pour leur part ainsi développer un partenariat permettant d'atteindre les objectifs portés par l'appel à projets '50 000 logements autour des axes de transports collectifs'.

SIMCRA et les collectivités (Cub et Commune du Bouscat) décident de convenir ensemble des modalités de leurs engagements réciproques devant porter sur :

- le lancement par SIMCRA d'un appel d'offres pour la cession de l'Etablissement Renault du Bouscat ;
- le partage d'orientations formalisées par la Communauté urbaine de Bordeaux et la Commune du Bouscat concernant les emprises de l'Etablissement Renault du Bouscat.

La Convention a ainsi pour objet de préciser les engagements de chacune des Parties de façon à ce que la cession des propriétés de SIMCRA :

- bénéficie des apports de l'appel à projets '50 000 logements autour des axes de transports collectifs' sur le territoire de la Commune du Bouscat ;
- s'inscrive dans un calendrier opérationnel prévisionnel partagé et consolidé entre toutes les Parties relatif aux projets d'aménagement de la Cub et aux étapes du projet de cession des propriétés de SIMCRA au Bouscat (2) ;
- bénéficie de la mobilisation et de l'organisation de toute l'ingénierie nécessaire à leur bonne réalisation ;
- repose sur des processus de mise en œuvre associant les décideurs locaux concernés.

ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX ET DE LA COMMUNE DU BOUSCAT

Dans le prolongement de l'appel à projet '*50 000 logements autour des axes de transports collectifs*' qu'elle a initié et qui intéresse le périmètre de la commune du Bouscat, la Cub et la Commune du Bouscat s'engagent à :

- établir et communiquer à SIMCRA une note d'orientation (ci-après, la « Note d'Orientation ») intégrant les propositions de la Communauté urbaine de Bordeaux et de la Commune du Bouscat de façon à permettre à cette même société de mener à bien l'appel d'offres qu'elle souhaite engager en vue de la cession de ses propriétés au Bouscat, et ce au plus tard dans le (1,5) le mois et demi suivant la date de signature de la Convention.

Cette note comprendra des orientations programmatiques, urbaines, architecturales et paysagères, et portera des indications sur des modes opératoires pour les candidats acquéreurs. Ces orientations seront notamment intégrées, pour ce qui en relève, dans les évolutions du règlement d'urbanisme.

- informer régulièrement SIMCRA du calendrier des travaux de réalisation de la ligne D du tramway et lui communiquer tout élément pouvant être utile au bon déroulement de l'appel d'offres.
- coordonner la conception et la réalisation de ses propres projets d'aménagement, et notamment de la ligne D de tramway, avec les projets qui seront appelés à se développer après cession des emprises de l'Etablissement Renault.
- accompagner le ou les candidats acquéreurs qui seront retenus au terme de l'appel d'offres de SIMCRA, dans le dépôt des autorisations du droit des sols et dans leurs démarches techniques et administratives de sorte que les candidats retenus par SIMCRA ont l'autorisation de soumettre leurs dossiers de demande d'autorisation administrative à la Cub et à la Commune du Bouscat pour recueillir leurs avis, ce que la Cub et la commune du Bouscat acceptent d'ores et déjà sans réserve.
- d'une façon générale, communiquer à SIMCRA toutes informations nécessaires au bon déroulement de cet appel d'offres et répondre aux sollicitations que SIMCRA pourra lui adresser dans le cadre cet appel.
- mobiliser tous les moyens nécessaires pour respecter les engagements qui précèdent conformément au calendrier d'objectif ci-annexé (2).

Conformément à la délibération du Conseil communautaire en date du 22 juin 2012, la Communauté urbaine de Bordeaux et la Commune du Bouscat pourront confier à la société publique locale *La Fabrique métropolitaine de la Communauté urbaine de Bordeaux* de les représenter pour assurer les relations avec SIMCRA dans la mise en œuvre de la Convention.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE LA SOCIETE SIMCRA

En vue de la cession des emprises de l'Etablissement Renault au Bouscat, SIMCRA, s'engage à :

- initier un appel d'offres portant sur la cession des emprises foncières de l'Etablissement Renault conformément à ses procédures habituelles, et ce au plus tard dans les (2) deux mois suivant la date de signature de la Convention.
- intégrer la Note d'Orientation visée à l'article 2 de la Convention dans le dossier d'appel d'offres.
- préciser aux candidats acquéreurs retenus au terme de l'appel d'offres qu'ils devront participer autant que nécessaire aux démarches qui seront mises en place pour permettre le bon aboutissement des projets de développements immobiliers qu'ils auront envisagé.
- informer la Communauté urbaine de Bordeaux et la Commune du Bouscat de la liste des candidats et de leurs équipes participant à l'appel d'offres.
- consulter la Communauté urbaine de Bordeaux et la Commune du Bouscat pour avis sur les projets associés à chacun de ces candidats acquéreurs, étant ici précisé que SIMCRA ne sera nullement tenue par ces avis dans la sélection de l'acquéreur retenu en fin d'appel d'offres.
- partager avec la Communauté urbaine de Bordeaux et la Commune du Bouscat son analyse des propositions qu'elle aura reçues dans le cadre de l'appel d'offres.
- insérer dans la promesse de vente et l'acte constatant la réalisation de la vente avec le ou les candidat(s) acquéreurs qui seront retenus par SIMCRA à l'issue de l'appel d'offres, la Note d'Orientation.
- partager avec la Communauté urbaine de Bordeaux et la Commune du Bouscat le calendrier prévisionnel des projets du ou des candidats qui seront retenus à l'issue de la consultation.
- participer, en tant que de besoin, aux démarches qui seront mises en place par la Communauté urbaine de Bordeaux et la Commune du Bouscat pour permettre le bon aboutissement des projets aux abords de la future station « Mairie du Bouscat » sur la ligne D du tramway ;
- mobiliser tous les moyens nécessaires pour respecter les engagements qui précèdent conformément au calendrier d'objectif ci-annexé (2).

ARTICLE 4 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente Convention prend effet à la date de sa signature et lie l'ensemble des Parties jusqu'à la date de réitération par acte authentique constatant la cession des propriétés de SIMCRA au Bouscat au profit d'un tiers.

Sa durée de validité ne pourra en tout état de cause pas excéder la date du 31 décembre 2021.

ARTICLE 5 : MODIFICATIONS OU RESILIATION DE LA CONVENTION

Dès lors que des modifications viendraient affecter les termes de la présente Convention, celle-ci devra faire l'objet d'un avenant dûment approuvé et signé par les Parties concernées, suivant des modalités analogues à celles qui auront prévalu pour l'approbation et la signature de la présente Convention.

La présente Convention ne peut être résiliée avant son terme que par accord mutuel de toutes les Parties signifié par échange mutuel de courriers recommandés avec accusé de réception.

Elle est résiliée de plein droit en cas de constatation par la juridiction compétente, au terme d'une action contentieuse engagée par l'une ou l'autre des parties, du non respect des engagements souscrits par un ou plusieurs de ses signataires.

ARTICLE 6 : LITIGES ET CONTENTIEUX

En cas de litige entre l'une ou l'autre des Parties sur les termes ou sur le respect de la présente convention, la recherche d'une résolution amiable sera en premier lieu privilégiée.

Dès lors que cela s'avèrerait impossible, la ou les Parties requérantes adresseront leurs griefs par courrier recommandé avec accusé de réception aux Parties adverses, qui disposeront d'un délai d'un (1) mois pour y répondre suivant les mêmes modalités.

Après que l'ensemble des recours amiables auront été épuisés, les parties disposent de la faculté d'engager une démarche contentieuse auprès du Tribunal administratif de Bordeaux.

ARTICLE 7 : ELECTION DE DOMICILE

Les Parties élisent domicile en leur siège social respectif.

Fait à Bordeaux en trois (3) exemplaires originaux,

Pour la Communauté urbaine
de Bordeaux,

Le Président,

M. Vincent FELTESSE

signé le :

Pour la Commune du Bouscat,

Le Maire,

M. Patrick BOBET

signé le