



VILLE DU BOUSCAT

DES

DOSSIER N° 14 :

HIPPODROME DU BOUSCAT –
FONCIER OUEST- MODIFICATION DU
BAIL EMPHYTEOTIQUE
ADMINISTRATIF – CONVENTIONS
AVEC LES SOCIETES LIM FRANCE ET
FREEJUMPSYSTEM - AUTORISATIONS
DE SIGNATURE

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance ordinaire du 12 Décembre 2017

Le Conseil Municipal de la Ville du BOUSCAT, dûment convoqué par Monsieur le Maire, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, le 12 Décembre 2017

**Nombre de Conseillers
en exercice : 35**

Membres présents : 29

Absent : 0

Excusés : 6

Présents : Patrick BOBET, Bernard JUNCA, Emmanuelle ANGELINI, Dominique VINCENT, Virginie MONIER, Joan TARIS, Odile LECLAIRE, Denis QUANCARD, Bérengère DUPIN, Gwénaél LAMARQUE, Bénédicte SALIN, Monique SOULAT, Daniel CHRETIEN, Philippe VALMIER, Françoise COSSECQ, Alain MARC, Agnès FOSSE, Sandrine JOVENE, Nathalie SOARES, Sébastien LABAT, Jessica CASTEX, Géraldine AUDEBERT, Grégoire REYDIT, Maël FETOUH, Claire LAYAN, Emmanuelle CHOIGNOT, Christine COLIN, Jean-Bernard MARCERON, Patrick ALVAREZ

Excusés avec procuration : Didier BLADOU (à Monique SOULAT), Philippe FARGEON (à Françoise COSSECQ), Thierry VALLEIX (à Sandrine JOVENE), Bernadette HIRSCH-WEIL (à Grégoire REYDIT), Nancy TRAORE (à Maël FETOUH), Emilie MACERON-CAZENAVE (à Odile LECLAIRE)

Absent :

Secrétaire : Philippe VALMIER

DOSSIER N° 14: HIPPODROME DU BOUSCAT – FONCIER OUEST- MODIFICATION DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF – CONVENTIONS AVEC LES SOCIETES LIM FRANCE ET FREEJUMPSYSTEM - AUTORISATIONS DE SIGNATURE

RAPPORTEUR : Joan TARIS

Dans le cadre de l'accord relatif à la réhabilitation de l'hippodrome du Bouscat signé le 15 décembre 2000, la SARL HIPPODROME BORDEAUX – LE BOUSCAT, anciennement Société Anonyme de l'hippodrome du Bouscat, s'était engagée à mettre à disposition de la commune un terrain d'une superficie d'environ 7 hectares dont elle est restée propriétaire à l'issue de la réhabilitation. Cette mise à disposition avait notamment pour objectif de permettre à la commune de développer sur cette parcelle des activités s'inscrivant dans la vocation hippique et équestre de l'hippodrome.

Un projet de parc équestre régional initié par le Comité Régional Equestre, situé dans une partie non utilisée par les courses (« foncier ouest »), avait été envisagé, la participation de la commune à ce projet consistant en la mise à disposition du terrain sus visé. Par délibération en date du 7 juillet 2009, le conseil municipal avait donc dans cette optique autorisé le maire à signer un bail emphytéotique administratif d'une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans et pour un euro symbolique, conformément aux termes du protocole d'accord.

Ce projet de parc équestre régional n'ayant pu aboutir, le « foncier ouest » est resté à la disposition de la SARL HIPPODROME BORDEAUX – LE BOUSCAT. Si la création de structures ou d'activités à vocation équestre reste envisageable sur la parcelle sus visée, la commune a été sollicitée par deux entreprises locales intervenant exclusivement dans le domaine de l'équitation en vue de leur implantation sur le site de l'hippodrome. Les sociétés LIM FRANCE, dont CWD est une marque et FREEJUMPSYSTEM, qui ont déjà leur siège social ou leur agence à Bordeaux, affichent l'une et l'autre une position de leader international et une très forte notoriété dans leurs domaines d'activités.

La société LIM FRANCE, avec ses filiales et ses 500 collaborateurs, est leader mondial de la fabrication et de la distribution de selles d'équitation dédiées à la performance sportive des cavaliers. Elle équipe notamment sept des dix meilleurs cavaliers mondiaux. Résolument tournée vers l'innovation, fortement attachée aux valeurs de développement local comme de protection de la nature et de l'environnement, la société LIM FRANCE dispose également du label « entreprise du patrimoine vivant » attribué pour l'excellence de son savoir-faire.

La société FREEJUMPSYSTEM, leader de l'étrier de compétition, est une référence mondiale en matière d'innovations et de produits de haute technicité liés à la performance, au confort et à la sécurité des cavaliers et de leurs chevaux. Partenaire de la Fédération Française d'Equitation et d'évènements équestres majeurs, ses étriers sont notamment utilisés par l'équipe de France olympique et par de nombreux cavaliers internationaux concourant à haut niveau. Elle réalise près de 80 % de son chiffre d'affaires à l'export.

Ces deux entreprises, avec des produits fabriqués en France, sont également très concernées par les questions environnementales et sociétales de consommation responsable. Ayant opté de longue date pour une politique durable de fabrication de leurs produits privilégiant l'artisanat local et les circuits courts, elles s'inscrivent à ce titre dans l'agenda 21 de la ville du Bouscat. Elles s'engagent aussi à édifier des bâtiments à Haute Qualité Environnementale respectant parfaitement l'environnement naturel et l'intégration dans le site.

Leur implantation s'inscrirait également dans le schéma de développement économique qui prône, notamment sur le site de l'hippodrome, un développement économique original susceptible de renforcer l'attractivité économique du Bouscat au sein du paysage métropolitain. Elle pourrait aussi favoriser la création d'emplois dans un quartier prioritaire « politique de la ville ». Elle participerait enfin à la diversification des activités et des vocations de l'hippodrome.

Présentes lors de toutes les éditions de la fête du Cheval du Bouscat, les sociétés LIM FRANCE et FREEJUMPSYSTEM ont manifesté le souhait d'implanter sur l'hippodrome le siège principal de leur activité, avec la création d'un pôle notamment dédié à la recherche et au développement. Elles pourraient ainsi mutualiser certains de leurs moyens logistiques au sein de locaux professionnels et d'équipements communs dotés d'infrastructures équestres - notamment une carrière - susceptibles d'être utilisés par la commune et le monde équestre lors de manifestations ou d'événements. Le statut de l'hippodrome du Bouscat, classé parmi les meilleurs sites nationaux, correspond aussi à la volonté de visibilité nouvelle comme aux perspectives de développement de ces deux sociétés. La desserte prochaine de ce site par la ligne D du tramway les conforte dans ce choix d'implantation.

La compatibilité de ce projet avec la définition et le règlement de la zone Ne, sa complémentarité avec les activités sportives et de loisirs de l'hippodrome ont également été envisagées. Par requête en date du 29 mars 2016, cette hypothèse a donc été soumise à l'examen du commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique relative au PLU 3.1. Dans le respect des prescriptions applicables à ce zonage, la commune pourrait mettre à disposition des sociétés LIM France et FREEJUMPSYSTEM une parcelle d'environ 10 000 m² pour une durée de trente années renouvelables, afin d'y construire des locaux d'une superficie d'environ 1200 m² ainsi que les équipements et aménagements nécessaires à leurs activités.

Le prix annuel de location doit être examiné au regard de la spécificité de ce projet : les sociétés LIM FRANCE et FREEJUMPSYSTEM devront construire des locaux et bâtiments sur une parcelle dont elles ne seront pas propriétaires, avec un investissement financier très conséquent. A l'issue de la convention de mise à disposition du terrain, soit après trente années éventuellement renouvelables une fois ou dans le cadre d'une rupture anticipée de celle-ci, les constructions resteront à la disposition de la commune puis, à l'issue du bail emphytéotique administratif, reviendront dans la propriété de la SARL HIPPODROME BORDEAUX – LE BOUSCAT. La valorisation du coût de location des terrains doit donc être estimée par référence à la particularité de ce contexte, au prix moyen d'acquisition d'un terrain au m² et à sa durée d'amortissement par une entreprise.

Pour un terrain nu constructible à vocation économique ou situé sur une zone d'activités, le prix de vente moyen constaté au Bouscat est de 100€/m². Sur une durée de trente années renouvelables et une durée d'amortissement de cinquante années, le prix de location de 2€/m² pourrait être envisagé, soit une recette annuelle de 20 000 € pour la commune. A titre de comparaison, dans le cadre des travaux de la ligne D du tramway, la commune loue actuellement à la société Alstom, pour une durée de trente mois, un terrain nu d'une superficie de 3600 m² dont elle est propriétaire exclusivement destiné à du stockage de rails et de matériel, pour un montant de 6€/m².

Il convient en conséquence d'adapter le bail emphytéotique administratif signé avec la SARL HIPPODROME BORDEAUX – LE BOUSCAT en ce sens et d'autoriser Monsieur le Maire à signer ce document. Il est également nécessaire d'autoriser Monsieur le Maire à signer avec les sociétés LIM France et FREEJUMPSYSTEM deux conventions de mise à disposition de terrains.

**Le Conseil Municipal après en avoir délibéré par :
35 voix POUR**

Article 1 : Autorise Monsieur le Maire à signer avec la SARL HIPPODROME BORDEAUX – LE BOUSCAT le bail emphytéotique administratif modifié annexé au projet de délibération,

Article 2 : Autorise Monsieur le Maire à signer avec la société LIM FRANCE et avec la société FREEJUMPSYSTEM deux conventions de mise à disposition d'un terrain pour une durée de trente années.

Fait et délibéré le 12 décembre 2017

LE MAIRE,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal stroke.

Patrick BOBET