



METPARK

Place à la mobilité

PREFECTURE
DE LA GIRONDE

05 JUL. 2021

Bureau du courrier

**Extrait du registre des délibérations du conseil d'administration
de METPARK - Séance du 29 juin 2021 (convocation du 15 juin 2021)**

Aujourd'hui vingt neuf juin deux mille vingt et un à 16 H, le conseil d'administration de METPARK s'est réuni sous la présidence de Monsieur Christophe DUPRAT, président de METPARK.

ETAIENT PRESENTS : M. Christophe DUPRAT, M. Gérard CHAUSSET, M. Olivier ESCOTS, Mme Béatrice de François, M. Stéphane MARI, Mme Isabelle RAMI

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION : M. Clément ROSSIGNOL-PUECH ayant donné pouvoir à Mme Béatrice de François, M. Emmanuel SALLABERRY ayant donné pouvoir à M. Christophe DUPRAT

La séance est ouverte

AFFAIRE 2021/04/07P

**ACQUISITION DU PARKING PUBLIC DUNANT : AUTORISATION
DE SIGNER TOUS LES ACTES NECESSAIRES**

Dans le cadre de la ZAC Garonne Eiffel et de la ZAC St Jean Belcier, l'établissement public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique (l'EPABE), après étude, a défini une politique du stationnement globale visant à limiter le stationnement en surface et à privilégier celui en ouvrage.

Au regard de l'importance de cette opération, les parcs de stationnement ont été positionnés en tenant compte de leur aire d'influence (300 m autour de chaque parking) par rapport aux besoins de stationnement issus de l'opération tout en prévoyant un minimum de parkings publics indispensables pour garantir des conditions de stationnement satisfaisantes pour tous usagers tout en pratiquant une politique de foisonnement. C'est avec cette cohérence d'ensemble qu'une convention de partenariat a été passée entre la Régie alors dénommée PARCUB et l'EPABE, précédée d'une délibération de Bordeaux Métropole n° 2013/095 du 22 mars 2013 et d'une délibération de PARCUB n° 2013/01/04P en date du 09 avril 2013.

Par avenant en date du 13 juillet 2016, l'EPABE et PARCUB ont convenu notamment du remplacement du parc de stationnement Jardins de l'Ars par un parc de stationnement sur le quartier Deschamps, renommé par la suite « Dunant » (ZAC Garonne Eiffel) dans le respect de l'équilibre économique initial de la convention. Le parking Dunant correspond à un ouvrage public à construire par le promoteur REALITES et à acquérir par METPARK.

I – LES CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES DE L'ACQUISITION

1.1 – Prix d'acquisition du foncier de 6.507.516,70 € H.T valeur de départ 01/012018.

Le parking à construire est un parc public de stationnement en R+2 d'une capacité de 406 places de stationnement, d'une surface approximative de 7.402 m², à détacher des parcelles cadastrées section BN numéros 10 et 12 et correspondant au lot DF1.1 de la ZAC Garonne Eiffel sur la commune de BORDEAUX.

Etant précisé que le constructeur déposera en septembre 2021 un permis de construire modificatif n° 3 qui conduira à la suppression de 2 places de stationnement. Le nombre définitif de places serait, une fois le permis purgé, de 404 places de parking.

Le prix d'acquisition en serait alors modifié en conséquence.

Le prix d'acquisition est fixé selon les termes de la convention de partenariat signée avec l'EPABE à la somme de 14.700,00 € HT par place, dont 1.200,00 € HT de surface de plancher (prix unitaire de 50 € le m²) correspondant à la valeur du foncier (volume contenant le parc de stationnement) et 13.500,00 € HT correspondant au prix de réalisation de chaque emplacement.

Ce prix est actualisé sur l'évolution de l'indice ICC publié par l'INSEE, l'indice de base étant l'indice du T1 2018.

Le parc de stationnement devra contenir 406 emplacements de stationnement qui devront respecter la norme NFP 91-100 de janvier 1994 : « les places non handicapées répondront aux obligations suivantes :

- profondeur 5 m a minima
- largeur pour des places en bataille : 2,40 m a minima et ceci pour au minimum 90 % places
- 10 % au plus des places pourront être inférieures aux largeurs minimum indiquées ci-dessus pour autant que cette largeur ne soit pas inférieure à 2m30. »

Les prix HT à la place ne tiennent pas compte des équipements suivants : équipements de péage, équipements d'interphonie, gestion technique centralisée, équipements de vidéo surveillance, réseau informatique.

Les sommes dues pourront être revues à la baisse en fonction des places qui pourraient ne pas respecter les dimensions indiquées. Ces dernières ne seront pas facturées à METPARK et devront être prises en charge par le constructeur.

Il est à préciser qu'un avis des Domaines a été produit le 30 mai 2018 considérant que la valeur d'acquisition correspondait bien à la valeur vénale. Les Domaines ont à nouveau été saisis d'une demande d'actualisation.

1.2 – Une acquisition avec une division en volumes

Le parking à construire s'inscrit dans le cadre d'un ensemble immobilier complexe. Y sont attachés les droits à construire suivants :

- logements en accession libre : 6 161 m² de SPC ;
- logements locatifs sociaux : 2 776 m² de SPC ;
- logements locatifs intermédiaires : 2 297 m² de SPC ;

- équipements sportifs (terrain, vestiaire, locaux associés) : 866 m² de SPC ;
- activités : 416 m² de SPC ;
- commerces : 124 m² de SPC ;
- locaux associés au parking : 20 m² SPC
- et 406 places de stationnement répondant à la norme NFP 91-100 de janvier 1994.

L'ensemble constitue le Lot DF1.1.

II – APPRECIATION FINANCIERE DE CETTE OPERATION

Outre le prix d'acquisition de 6.507.516,70 € H.T susceptible d'être ajusté à la baisse selon précision mentionnée ci-dessus, METPARK devra régler des frais notariés dont l'évaluation reste à confirmer par le Notaire.

Sur le plan économique, cette opération, pour laquelle aucune subvention n'est sollicitée, a été appréhendée au regard des principales hypothèses suivantes :

2.1-Activité abonnement, concessions de longue durée

Le parking public Dunant répondra aux besoins des immeubles construits au-dessus (le parking étant un ouvrage de type podium) mais également des îlots proches avec la diversité des surfaces à construire qu'il s'agisse de logements, de bureaux, de commerces et des autres équipements. Il convient de souligner que le parking Dunant situé sur la rive droite de la Ville de Bordeaux dont le développement devrait générer un flux significatif en terme de besoins de stationnement. Le parking Dunant répondra donc à la diversité des besoins en stationnement dans ce secteur géographique en demande.

L'acquisition du parking public Dunant permettra une maîtrise de l'ouvrage par un opérateur public qui peut garantir un usage public du parc à court, moyen et long terme grâce à une gestion foisonnée garantie et pérenne.

Compte tenu des besoins en stationnement du secteur géographique, il est probable que la demande en matière de stationnement résident, passé éventuellement une période de montée en puissance du parking, soit au moins équivalente aux 406 places acquises par METPARK. Pour autant, en cas d'insuffisance d'abonnés résidents, le parking pourra accueillir des abonnés permanents tout en gardant une capacité disponible pour le stationnement horaire. Dans l'hypothèse où des abonnements permanents se substitueraient à une partie du potentiel des abonnements résidents, conformément à la politique commerciale de METPARK, les abonnements permanents seront facturés à un tarif supérieur, ce qui bonifiera le compte d'exploitation prévisionnel.

Les recettes futures certaines du parking sont complétées par la souscription de 406 places en concession longue durée conformément au programme piloté par l'EPA Bordeaux Euratlantique.

A ce jour, 315 contrats d'amodiation sont signés ou en cours de signature. Le prix des amodiations est fixé selon tableau suivant :

	Option 1	Option 2
Montant de la contribution annuelle	517,34 €	413,87 €
Décaissement initial places résidents foisonnées	15.209,72 €	18.003,34 €
Décaissement initial places permanents foisonnées	16.140,93 €	18.003,34 €

Les décaissements initiaux ainsi que la contribution annuelle du tableau ci-dessus sont donnés en valeur au 1^{er} janvier 2018. L'actualisation de ces sommes se fera à date de facturation en retenant l'évolution de l'indice ICC. L'indice de départ, à la date de signature du présent avenant, correspond à l'indice au 01/01/2018 (1671).

2.2-Activité horaire

Les bureaux commercialisés dans le cadre de l'opération devraient contribuer à l'activité du parking en dehors des autres besoins du quartier.

Le potentiel de fréquentation horaire au regard des caractéristiques du secteur et des évolutions à venir du quartier est contenu. Aussi, une fourchette de 5000 à 15000 entrées par an peut être envisagée.

III – REGIME JURIDIQUE DE L'ACQUISITION

3.1- Un ouvrage répondant aux besoins du stationnement public

Une convention de partenariat entre METPARK et l'établissement public Bordeaux Euratlantique en date du 15 mai 2013 ainsi qu'un avenant n° 3 en date du 13 juillet 2016 substituant le parking Dunant au parking initialement prévu Jardins de l'Ars ont été signés fixant les modalités de l'engagement entre les parties.

Le parking Dunant s'inscrit dans le projet urbain Garonne Eiffel.

Au sein de la ZAC Garonne Eiffel, le stationnement a été appréhendé afin de privilégier les déplacements alternatifs à la voiture ou à défaut le stationnement en ouvrage dans une logique de mutualisation, les places de stationnement sur la voirie étant limitées.

Le parking Dunant répond aux besoins du quartier, des îlots voisins et de l'équipement public de la plaine des sports. Par ailleurs, le futur parking public Dunant à proximité immédiate des quais distant de 2 kms de l'Arkéa Aréna pourra compléter utilement l'offre de stationnement du parking attenant à cette salle de spectacle. En effet, la capacité de ce parc est insuffisante lors des principaux événements, les parkings proches offrant des stationnements complémentaires particulièrement utiles alors que le réseau de transport en commun permet de les relier rapidement au parking Aréna.

Compte tenu notamment des principes retenus par l'établissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique, l'acquisition du parking Dunant répond aux besoins de la collectivité.

3.2- Le parking, une part minoritaire et indissociable de l'ouvrage s'insérant dans une opération complexe

Le programme immobilier que doit réaliser le promoteur REALITES selon le permis de construire n° 33 063 18 Z0494 obtenu le 19 juillet 2018 comprendra :

- logements en accession libre : 6 161 m² de SPC ;
- logements locatifs sociaux : 2 776 m² de SPC ;
- logements locatifs intermédiaires : 2 297 m² de SPC ;
- équipements sportifs (terrain, vestiaire, locaux associés) : 866 m² de SPC ;
- activités : 416 m² de SPC ;

- commerces : 124 m² de SPC ;
- locaux associés au parking : 20 m² SPC
- et 406 places de stationnement répondant à la norme NFP 91-100 de janvier 1994.

Ce parking sera parfaitement intégré dans l'ensemble immobilier. Les logements seront bâtis sur le parking servant de socle à une dalle paysagère. Le coût du parking représente environ 22 % du coût de construction de cette opération qui représente 62 % des dépenses de l'opération. La quote-part relative au coût de construction du parking est de l'ordre de 13 % environ.

Ces éléments permettent de conclure que le parking constitue une partie minoritaire de l'ensemble immobilier à réaliser.

Le parking est indissociable du programme immobilier décrit ci-dessus et relève d'une opération complexe. Les descentes de charges des immeubles sont reprises par la structure du parking et les fondations de l'ensemble immobilier conçues en conséquence. Les liaisons verticales (escaliers, ascenseurs) doivent bien évidemment être intégrées alors que le parking répond pour partie aux besoins de stationnement des immeubles au-dessus.

La condition d'indissociabilité posée par le code de la commande publique qui implique un lien, de préférence structurel, entre la partie ayant vocation à revenir à METPARK et l'immeuble dans son ensemble est donc remplie.

3.3-L'absence de solutions alternatives ou de remplacements raisonnables

Comme précisé ci-avant, l'îlot Dunant pour lequel le promoteur REALITES a obtenu un permis de construire comprend un ensemble de surfaces avec des vocations différentes (habitation, bureaux, commerces, équipements collectifs et publics) indissociables avec une complexité constructive liée à cette indissociabilité, le parking permettant d'accueillir des immeubles au-dessus et se prolongeant par un volume mitoyen d'équipements sportifs.

Le parking répond aux besoins du programme Dunant pour les immeubles construits par REALITES, opérateur unique pouvant réaliser cet îlot mais également aux besoins de stationnement des îlots voisins et de façon plus générale du quartier dans le périmètre d'influence du parc.

Au surplus, il faut observer que la localisation du parking public est nécessairement contrainte par le programme d'équipements publics de la ZAC. Ce programme doit être pris en compte tant par Bordeaux Métropole que par METPARK alors que l'établissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique maîtrise, en sa qualité d'aménageur, le foncier de la ZAC et qu'il est de son pouvoir de déterminer la destination de ses différents îlots. La recherche de solutions alternatives est donc particulièrement contrainte par la ZAC.

Aussi, il n'existe pas de solution alternative à l'acquisition du parking Dunant auprès de REALITES.

Enfin, il est à noter que l'acquisition et l'exploitation du parking Dunant par METPARK ont été envisagées plus de trois années après la conclusion de la convention de partenariat entre l'EPABE et METPARK. Cette substitution n'est donc pas du fait de METPARK alors que l'opération Jardin de l'Ars n'a pu aboutir du fait de la seule position tenue par l'établissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique.

Aussi, vous est-il proposé, Mesdames, Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir autoriser Monsieur le directeur général de METPARK à signer tous actes nécessaires pour l'acquisition de ce parking en cohérence avec les termes de cette délibération.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité

Fait et délibéré au siège social de METPARK le 29 juin 2021

Pour expédition conforme

Le Président

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'C' and 'D' followed by a horizontal line.

Christophe DUPRAT