



PROTOCOLE D'ACCORD

11 mars 2021

Projet de promotion immobilière sur la parcelle Poste-Immo
avenue de l'Yser à MERIGNAC

ENTRE :

- la société **POSTE IMMO**, société anonyme au capital de 1 471 158 000 Euros, dont le siège social est situé à Paris (75014), 111 boulevard Brune, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro d'identification unique 428 579 130 R.C.S. Paris,

représentée par Monsieur Rémi Feredj, en sa qualité de directeur général de Poste Immo,

ET :

La **SCI BP Mixte**, société civile au capital de 729.231.152,00 Euros, dont le siège social est situé à Paris (75014), 111 boulevard Brune, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro d'identification unique 478 282 452 R.C.S. Paris,

représentée par son gérant, la société **POSTE IMMO**, société anonyme au capital de 1 471 158 000 Euros, dont le siège social est situé à Paris (75014), 111 boulevard Brune, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro d'identification unique 428 579 130 R.C.S. Paris,

elle-même représentée par Monsieur Rémi Feredj, en sa qualité de directeur général de Poste Immo,

D'UNE PART,

ET :

- La commune de Mérignac, domiciliée à l'Hôtel de Ville, 60 Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, Mérignac (33700),

représentée par son maire en exercice

D'AUTRE PART,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

La SCI BP Mixte est aujourd'hui propriétaire d'un terrain situé avenue de l'Yser à Mérignac, actuellement occupé par le Groupe LA POSTE (bureau de poste et activité de tri).

En prévision du départ de l'activité de tri courrier du Groupe La Poste, Poste Immo, filiale immobilière du Groupe La Poste, a souhaité anticiper la transformation et la valorisation de cette parcelle de 9.235m², tout en maintenant la présence du bureau de poste.

Poste Immo s'est ainsi rapprochée de la Ville de Mérignac et a travaillé avec un urbaniste (THINK TANK) pour élaborer une première esquisse d'un projet urbain compatible avec l'environnement proche et les différents projets en cours sur le quartier. Ces échanges avec la Ville ont permis de fixer des objectifs communs en termes urbains, économiques, architecturaux et le cadre de réalisation du projet futur.

C'EST DANS CE CADRE QU'ONT ETE ARRETES LES POINTS SUIVANTS, QUI FONT L'OBJET DU PRESENT PROTOCOLE :

- Les ambitions ou contraintes des parties,
- Les principes d'ores et déjà convenus,
- Les modalités de suivi du projet jusqu'aux promesses de vente des fonciers.

1- Les ambitions de Poste Immo

- i) Poste Immo souhaite réaliser un projet immobilier (le Projet) sur la base d'un équilibre économique d'opération qu'elle jugera satisfaisant, à savoir une valeur de foncier correspondant à un projet mixte « logements-commerces - activités » de 11.000 m² environ
- ii) Poste Immo souhaite que le programme du Projet comporte à minima :
 - Le maintien du bureau de poste sur le site ainsi que sa continuité de service pendant le chantier,
 - Des activités annexes du groupe La Poste, notamment du coworking opéré par la société Startway, filiale de Poste Immo et/ou de la logistique urbaine décarbonnée, prioritairement en vélos cargo,
 - Des logements de qualité.

- iii) Poste Immo souhaite sélectionner un groupement de maîtrise d'œuvre-architecte dans le cadre d'une consultation restreinte, afin de déposer une demande de permis de construire.
- iv) Le schéma opérationnel n'étant pas encore défini, Poste Immo pourra :
 - Soit rester maître d'ouvrage du Projet jusqu'à la fin de la réalisation des travaux ;
 - Soit rester maître d'ouvrage du Projet jusqu'à la cession du permis de construire et du foncier à Arkadea, sa filiale de promotion qui deviendra le maître d'ouvrage ;
 - Soit rester maître d'ouvrage du Projet jusqu'à la cession du permis de construire et du terrain à un promoteur choisi dans le cadre d'une consultation spécifique (« Poste Immo Développement » pourra être associée au promoteur selon des conditions à définir).

Quelle que soit l'option qui sera finalement retenue, Poste Immo restera l'interlocuteur privilégié de la Ville au moins jusqu'à ce que le permis de construire du Projet ait été purgé de tout recours.

Dans la suite du document, il est indiqué « le Promoteur » pour désigner l'entité qui portera la maîtrise d'ouvrage des mises au point et réalisation du Projet.

- v) Poste Immo compte sur l'aide active de la ville pour trouver les deux ou trois « ilots facteurs » à repositionner sur la ville de Mérignac pour organiser la distribution du courrier.

2- Les ambitions de la Ville

- i) La Ville souhaite réaliser une « forêt urbaine » en se rendant acquéreur au plus tôt d'une partie de la parcelle propriété de la SCI BP Mixte (1.500 m² environ) identifiée en annexe sur le plan de principe et dont le périmètre exact sera arrêté au cours de la mise au point du Projet.
- ii) Le Projet développé par le Promoteur devra respecter un coefficient de pleine terre qui reste à définir avec la Ville pour offrir une végétalisation de qualité. Ce coefficient s'entend hors exigences du PLU et hors prise en compte des 1.500 m² qui seront cédés à la Ville pour la réalisation de la forêt urbaine.
- iii) La Ville souhaite une diversité programmatique des pieds d'immeuble commerçants pour dynamiser le centre-ville, compléter l'offre déjà disponible et laisser la possibilité à des activités, dont le taux d'effort est plus faible, de trouver une place dans cette programmation.
- iv) La Ville souhaite une cohérence urbaine et architecturale sur le centre-ville et notamment avec les projets voisins en cours (projet de Pôle Jeunesse, projet de reconstruction du collège, projet le Forum, etc.).
- v) La Ville souhaite être « partie prenante » de la sélection du groupement de maîtrise d'œuvre-architecte à lancer par Poste Immo (architectes à consulter, participation aux analyses des projets et au jury).

3- Les parties sont d'ores et déjà convenues des principes suivants :

i) Le principe d'équilibre économique

Poste Immo ne pourra valider un projet que sur la base d'un équilibre économique satisfaisant. En cas de difficulté pour atteindre un tel équilibre, les parties se rapprocheront afin de déterminer la meilleure solution.

ii) Cession d'une parcelle à la Ville pour l'aménagement d'une forêt urbaine

La Ville fera l'acquisition, directement auprès de SCI BP Mixte, d'une parcelle de 1.500 m² sur laquelle elle s'engage à réaliser un aménagement paysager. La vente se fera à l'obtention du permis de construire du projet, purgé de tous recours. L'emplacement de principe de la parcelle sera le long de l'avenue de l'Yser côté médiathèque (voir schéma en annexe) ; il sera affiné en fonction du projet lauréat et de sa mise au point.

Le prix de cession de cette parcelle a été négocié d'un commun accord entre Poste Immo et la Ville sur la base d'une expertise indépendante diligentée par Poste Immo et de l'estimation du service des Domaines demandée par la Ville. Il est de 200€/m² soit 300k€ pour la totalité des 1.500 m² nécessaires à l'aménagement de l'espace vert par la Ville. La parcelle cédée à la Ville pour l'aménagement de la forêt urbaine fera l'objet d'une servitude *non aedificandi* instituée préalablement à la réalisation de la vente.

Remarque :

A ce stade des échanges sur les éléments calendaires, la Ville souhaite débiter l'aménagement de la forêt urbaine concomitamment au démarrage des travaux de l'opération immobilière. La parcelle de 1.500 m² ne pourra en conséquence pas servir d'installation de chantier ou de zone tampon de l'opération immobilière. La Ville s'engage à être facilitatrice pour la mise en place d'une base vie du futur chantier. Si nécessaire, elle pourra également différer le début de ses travaux d'aménagement pour faciliter les travaux d'assainissement et de terrassement du Promoteur.

iii) Le programme

L'opération immobilière de 11.000 m² environ sera composée essentiellement de logements, de commerces et activités et d'équipements répondant aux besoins du groupe La Poste dans les conditions suivantes :

- Une centaine de logements dont 25% de logements locatifs sociaux. Des logements en accession sociale seront également programmés. Leur nombre sera défini ultérieurement ;
- Des activités de Services et Commerces en animation de Rdc.
- La diversité programmatique souhaitée par la Ville sera assurée par les 800 m² de commerces que le Promoteur s'engagera à céder à InCité Bordeaux Métropole Territoires à un prix adapté de 1.300€ HT/m² de surfaces utiles. En ce sens, une promesse de cession entre Poste Immo et InCité Bordeaux Métropole Territoires sera signée préalablement au dépôt du permis de construire. Les espaces produits seront des locaux ERP type M livrés avec fluides en attente. Poste Immo et INCITE Bordeaux Métropole Territoires s'entendront sur la localisation des cellules et le niveau de finition des locaux avant toute signature du compromis.

- Une Programmation postale : un bureau de poste d'environ 500 m² (avec son îlot facteur) et éventuellement de la logistique urbaine (environ 300 m² - logistique décarbonnée, prioritairement en vélos cargo) et du coworking (entre 1000 et 2000 m²).

iv) Le montage

A ce jour, le choix du schéma opérationnel n'est pas entériné ; il devra absolument intégrer le maintien de l'activité du Bureau de Poste tout au long du développement du Projet.

Dans tous les cas, Poste Immo portera elle-même la maîtrise d'ouvrage du Projet jusqu'à la purge du PC et à la vente de la parcelle « forêt urbaine » à la Ville.

Le choix du Promoteur sera laissé à l'initiative de Poste Immo. Il s'agira :

- i) Soit de Poste Immo
- ii) Soit du promoteur interne du groupe La Poste : ARKADEA
- iii) Soit d'un promoteur du marché choisi après appel d'offres

v) Une consultation de Maîtrise d'œuvre-Architecte de l'opération sera réalisée par Poste Immo

Une consultation d'architecte sera lancée par Poste Immo sur la totalité de la parcelle propriété de la SCI BP Mixte (il s'agit d'une procédure négociée et non d'un concours d'architecte au titre des marchés publics). En lançant la consultation sur la base de la parcelle entière, l'objectif est que les candidats puissent réfléchir à la meilleure intégration de la « forêt urbaine » dans le projet global (dessin, configuration, aménagement) et en définir très précisément l'emplacement (conformément à la zone déjà pressentie à cet effet). Cette consultation permettra de sélectionner le groupement de maîtrise d'œuvre-architecte et le projet architectural et urbain (niveau esquisse) à développer.

Le cahier des charges de la consultation sera partagé avec l'Architecte Conseil de la Ville qui sera associé à l'analyse des propositions remises par les candidats (comité technique) et qui veillera à la meilleure cohérence avec les projets voisins dont celui du Pôle Jeunesse.

Il veillera également à ce que le projet de Pôle Jeunesse ne soit pas de nature à limiter les intérêts du projet de Poste Immo.

Le jury pour le choix du groupement de maîtrise d'œuvre-architecte sera notamment composé de représentants de Poste Immo et du Groupe La Poste, de membres du conseil municipal de Mérignac, d'architectes indépendants et, le cas échéant, de représentants du promoteur. En cas d'égalité des votes, la décision finale appartiendra à Poste Immo.

vi) La Ville apportera toute son aide à Poste Immo pour identifier et contractualiser les locaux nécessaires à l'implantation des nouveaux « îlots facteurs » sur la commune.

La Ville appuiera les demandes de Poste Immo auprès des bailleurs sociaux ou bien regardera dans son propre patrimoine si des locaux sont susceptibles d'être alloués aux activités courrier du groupe La Poste.

4- Ce qui reste à définir :

- i) Le coefficient de pleine terre acceptable par la Ville sur la parcelle diminuée des 1.500 m² cédés à la Ville pour l'aménagement de la forêt urbaine
- ii) La part de logements en accession sociale.
- iii) Pour la consultation de maîtrise d'œuvre-architecte :
 - a. La liste des 4 architectes à consulter (chacune des parties disposant d'un droit de véto) et l'échange sur le cahier des charges de la consultation
 - b. La composition exacte du jury

5- Mise en place d'un comité de suivi de projet avec la Ville

Un comité de suivi opérationnel (niveau direction de projet)

Récurrance : 1/mois

Coté PI : Marc Enjalbert / Thierry Barral

Coté Ville : Le directeur de cabinet / La directrice du développement / La chargée de mission grands projets urbains

Un compte rendu sera établi par Poste Immo

Un comité de Pilotage (niveau maire/DG)

Récurrance : 6 mois

Coté PI : Rémi Feredj / Camille Gehin

Coté Ville : M le Maire / M l'adjoint en charge de l'urbanisme, des grands projets urbains, de l'habitat, du patrimoine, de la politique de la ville

Un compte rendu sera établi par Poste Immo

6- Macro-planning prévisionnel

Macro Planning prévisionnel

Consultation Architectes :	2T 2021- 3T2021
Jury :	Septembre 2021
Dépôt du permis :	1T 2022
Obtention permis purgé + cession foncier Ville :	4T 2022
Consultation de promoteurs :	1T 2023- 3T 2023
Travaux phase 1 :	2T 2023- 2T 2024
Travaux phase 2 :	2T 2024 -2T 2025

7- Engagement de confidentialité

Les parties s'engagent à ne pas communiquer sur le projet ou sur la cession de la parcelle à la Ville sans l'accord de l'autre partie.

Signature maire de MERIGNAC
Alain ANZIANI

Le

Pour la SCI BP Mixte et Poste Immo
Signature du directeur général de Poste Immo
Rémi FEREDJ
Le 2021

ANNEXES

Macro-planning

Années	2021				2022				2023				2024				2025			
Semestres	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Préconisations architecturales et concours gironde habitat	■	■																		
Concours Moe PI / Ville		■	■	■																
Etudes et PC					■	■	■													
PC purgé								■												
Cession parcelle ville								■												
Consultation de promoteurs									■	■	■									
Départ du courrier												■								
Travaux phase 1										■	■	■	■	■						
Transfert du bureau de poste													■							
Travaux phase 2													■	■	■	■				

Implantation de principe de la forêt urbaine

