

Tarbes, le

16 FEV. 2007

Monsieur Emmanuel BERTHIER
Préfet
Préfecture des Hautes-Pyrénées
Place Charles de Gaulle
BP 1349
65013 Tarbes cedex 9

Réf : JG/JLR/CS

Affaire suivie par : Jean-Luc REVILLER – Directeur Général des Services – 05.62.53.34.30

Objet : acquisition des terrains GIAT

Monsieur le Préfet,

Les affirmations publiques réitérées du Maire de Tarbes relatant que la Ville de Tarbes a été tenue de se porter acquéreur du site de GIAT en l'absence de tout engagement des autres collectivités publiques, m'ont semblé tellement contraires à la teneur de la réunion tenue sous votre présidence le 25 septembre 2006, qu'elles m'ont amené à reprendre le compte rendu de cette réunion.

Quelle n'a pas été ma surprise de constater que la 4^{ème} partie de la réunion, sur les différentes hypothèses de portage du projet était réduite à sa plus simple expression, alors que dans les notes que j'ai prises avec mon collaborateur Monsieur Jean-Luc REVILLER, Directeur Général des Services, nous avons noté l'éventuelle création d'une SEM avec les différentes parties présentes, et que vous deviez programmer une réunion dans la même configuration afin d'explorer cette voie.

Cela me pose donc une question de fond, de forme et de confiance entre nous sur lesquelles j'aimerais m'entretenir avec vous.

~~Je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, à l'assurance de mes sentiments~~
les meilleurs,

Le Président

Jean Glavany

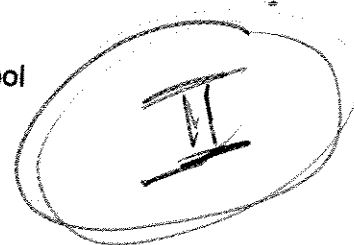
PREFECTURE DES HAUTES-PYRENEES

Cellule de développement économique

Aménagement du secteur Giat-Gare-Hughes Tool

Réunion du 25 septembre 2006

Relevé de conclusions



Cette réunion était présidée par Emmanuel BERTHIER, Préfet des Hautes-Pyrénées.

Étaient présents:

- Monsieur Gérard TREMEGE, Maire de Tarbes,
- Monsieur Jean GLAVANY, Président du Grand Tarbes,
- Monsieur Pierre FORGUES, représentant le Président du Conseil Régional,
- Monsieur Claude MIQUEU, représentant le Président du Conseil Général,
- Monsieur Galdéric SABATIER, Secrétaire Général de la Préfecture,
- Monsieur Laurent FORESTIER, Responsable Investissement Immobilier auprès de la Délégation Interministérielle aux Restructurations Défense,
- Monsieur Jacques TERRASSE, Directeur Régional de la Caisse de Dépôts et Consignations,
- Monsieur Jean-Luc REVILLER, Directeur Général des Services du Grand Tarbes,
- Madame Agnès LAZAREVITCH, Grand Tarbes,
- Madame Geneviève VALETTE, Conseil Régional,
- Monsieur Alain TASTET, Conseil Général (D E I T),
- Monsieur François GUYOT, Conseil Général (D E I T),
- Madame Véronique CONSTANTY, Conseil Général (D O L)
- Monsieur Michel CAILLAUD, Directeur Général des Services de la Mairie de Tarbes,
- Monsieur Jean Paul DECHAMPS, Directeur des Services Techniques de la Mairie de Tarbes,
- Monsieur Michel BONNEFIS, Directeur de la Reconversion Industrielle de Giat Industries,
- Monsieur Philippe des COURCHAMPS, responsable du patrimoine immobilier (Giat-Industries)
- Monsieur Henri VERVECHE, Directeur du Centre de Tarbes de Giat Industries,
- Monsieur Yves CLERC, Directeur Adjoint de la Direction Départementale de l'Équipement,
- Monsieur François FROELHY, Chef du SADL/BOT, Direction Départementale de l'Équipement,
- Monsieur Jean de CROZEFON, Directeur des Politiques de l'État (Préfecture),
- Monsieur Claude DUPONT, chargé de mission développement économique (Préfecture),
- Mademoiselle Claudine PEYRUSEIGT, cellule de développement économique (Préfecture).

L'aménagement du site Giat-Industries est un projet d'importance qui implique différents projets et études d'aménagement en cours et nécessite leur mise en cohérence. Par ailleurs, le portage du projet et la préparation des documents stratégiques pour sa mise en oeuvre effective nécessitent une réflexion collective que cette réunion a pour but d'amorcer. Elle s'articulera autour de 3 questions:

- ✓ présentation des conclusions de l'étude de définition et des étapes futures,
- ✓ présentation de l'interaction des autres démarches d'aménagement en cours (cf. diaporama élaborée par la direction départementale de l'équipement annexé au présent CR),

- ✓ les acquisitions foncières, et les différentes hypothèses de portage du projet qui seront soumises à la décision finale des élus.

1- Conclusions de l'étude de définition :

-Avant de donner la parole à M. DECHAMPS, M. TREMEGE précise que la poursuite des études urbaines fait l'objet d'un marché d'étude avec le groupement formé par les cabinets d'urbanistes DUSAPIN - LECLERCQ et LAPIERRE et qu'il devrait être autorisé à signer ce marché lors du conseil municipal du 2 octobre prochain. A partir de cette date, le groupement disposera de 5 semaines pour remplir les missions de la 1ère phase.

-Les grandes lignes des propositions faites par les cabinets d'urbanistes DUSAPIN - LECLERCQ et LAPIERRE lors de l'étude de définition sont rappelées par M. DESCHAMPS (l'intégralité de sa synthèse se trouve en annexe de ce relevé de conclusions).

-Les études urbaines complémentaires se dérouleront en deux temps:

- **1ère phase:** recalage de l'esquisse urbaine dans le but d'établir un plan guide définissant :
 - les circulations automobiles, le stationnement en surface, les circulations publiques piétonnes reliant entre eux les différents sites, la localisation des équipements publics,
 - un plan masse définissant les divers lots,
 - les surfaces S.H.O.N. des divers lots,
 - les plans de principes par niveaux, avec indication des principales contraintes techniques et de sécurité,
 - les coupes et élévations de principe,
 - le « phasage » chronologique du secteur (et de la Z.A.C., le cas échéant).Cette phase doit durer 5 semaines à compter de la signature par le Maire du marché;
- **2ème phase:** destinée à l'élaboration ou l'adaptation des documents techniques et administratifs d'urbanisme (PLU). Elle commencera à la mi-novembre et durera 8 semaines pour se terminer fin janvier 2007.
L'urbaniste fera des propositions concernant :
 - La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer,
 - La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts,
 - Seront précisés les principes de fonctionnement de l'opération, et les emprises qui seront affectées aux divers lots privés et aux équipements collectifs.
 - En particulier, pour chaque secteur, l'urbaniste proposera les règles régissant la constructibilité.

A l'issue de cet exposé M. FORGUES relève dans les propositions des architectes des données contradictoires qu'il sera difficile de mettre en cohérence, notamment en ce qui concerne l'ouverture de la ville (déplacement de la rue des Forges ou construction d'un pont). M. TREMEGE précise que toutes ces questions d'aménagement qui, nécessairement, vont se poser doivent dès à présent, faire l'objet d'une réflexion collective pour déboucher sur des engagements clairs, le tout dans des délais respectant la programmation des aides du contrat de site.

2. Les autres projets d'aménagement:

Le projet d'aménagement du site de Giat-Industries doit être examiné dans la globalité des études menées actuellement sur l'agglomération tarbaise et en cohérence avec elles: l'O.R.U. quartier nord, les réflexions sur infrastructure de voiries, le pôle d'échange inter modal.

Le diaporama présenté par MM CLERC et FROELHY de la DDE fait la synthèse de ces 3 grandes études. Le document projeté est annexé au présent relevé de conclusions ainsi que la note d'analyse produite par les services de la DDE qui décrit précisément les actions à mener et leur problématique.

En ce qui concerne la voirie, le Conseil Général par la voix de M. TASTET confirme sa décision d'abandonner la liaison RN 21-RD 608 (Boulevard Renaudet) ainsi que les emplacements réservés figurant au POS.

L'ouverture de ce secteur de la ville passe donc en priorité par le traitement de l'axe routier circulant au Nord (rue Destarac, chemin des forges) et le franchissement des voies de chemin de fer qui actuellement, accentuent la coupure avec le reste de la ville.

M.GLAVANY souligne l'intérêt capital que revêt cette réalisation (boulevard urbain et le franchissement de la voie ferrée), abordée dans le cadre du dossier relatif au pôle d'échange inter modal, elle représente le fondement du désenclavement nécessaire du quartier.

La base de ce dossier est constituée de trois éléments pour lesquelles des propositions rapides sont attendues:

- l'acquisition de la zone à aménager,
- son imbrication dans les autres projets en cours,
- le portage juridique des opérations (régie, société d'économie mixte...).

3. Acquisitions foncières et portage juridique des aménagements.

Selon le maire de Tarbes, le groupement d'urbanistes estime le coût global des aménagements de la zone à 100 M€. Les différentes collectivités concernées et sollicitées interviendront en fonction de la nature des réalisations, de leurs compétences respectives et de leurs possibilités financières.

M.BONNEFIS rappelle que l'entreprise, dont le capital appartient à l'Etat, est contrôlée en permanence (deux auditeurs) comme une S.A.. Le conseil d'administration compte parmi ses membres un représentant de l'Etat. L'entreprise est «convalescente» elle a nécessité plusieurs recapitalisations, la valorisation maximale de ses emprises constitue pour la direction un objectif essentiel. Néanmoins, sur tous les sites délaissés (Tulle, Roanne, Saint-Chamond, Toulouse, Rennes) on constate que les négociations ont toujours abouti à un accord satisfaisant pour toutes les parties concernées.

SAINT CHAMOND: l'Etablissement Public Ouest Rhône Alpes (EPORA) a acheté le foncier. Les élus se sont ensuite concertés pour envisager les solutions d'aménagement.

TULLE : vente d'une partie de l'immobilier à une société civile immobilière. La communauté de communes a par ailleurs acquis des parcelles destinées à des projets identifiés (Exemple: hôtel d'entreprises).

ROANNE: vente à la communauté d'agglomération de l'ensemble du site.

Pour la direction de Giat-Industries la base de la discussion reste l'estimation des domaines (acquisition évaluée à 5,6M€ auxquels il faut retrancher 1,1M€ pour la zone qui avait été prévue initialement pour l'EID et avec une marge de négociation de 30%). Elle réaffirme son souhait de vendre l'ensemble du site au juste prix, en consentant néanmoins certaines modalités de paiement. Elle assurera la dépollution du site dont le coût sera connu dans un ou deux mois.

L'établissement public foncier du Grand Toulouse créé en juin dernier a fourni une réponse aux collectivités de l'aire toulousaine confrontées aux difficultés de la gestion du foncier. La création envisagée par le Conseil Régional, d'un établissement public foncier régional compétent sur l'ensemble du territoire de Midi-Pyrénées, pourrait constituer une solution pour le bassin tarbais.

M. TREMEGE doute cependant de la possibilité de la coexistence de deux établissements publics fonciers sur un même territoire.

En ce qui concerne l'intervention de la Caisse de Dépôts et Consignations, M. TERRASSE précise que l'établissement qu'il représente a participé aux dossiers des autres sites de Giat-Industries ayant souffert de la restructuration. Il estime que le critère d'intervention de la Caisse, ainsi d'ailleurs que celui d'autres partenaires, est la nature des équipements projetés sur les terrains acquis. La caisse des dépôts a souhaité participer aux études préliminaires dans le but de connaître le devenir du site et la nature des réalisations futures pour être en mesure, ensuite, de déterminer son niveau d'intervention.

En théorie, la Caisse des Dépôts et Consignations intervient sur l'achat du foncier par un mécanisme de prêt pré-opérationnel sur 60 ans à un taux de 3%, à la condition que le projet prévoit sur la surface à aménager 30% de logements sociaux.

M. GLAVANY souhaite que l'association « ADISHAT » rassemblant les anciens salariés de l'entreprise et qui se préoccupe notamment, de devenir des installations sportives (propriété de l'entreprise) et culturelles soit associée aux discussions sur l'avenir du site.

Une nouvelle réunion dans la même configuration est programmée pour le lundi 27 novembre 2006 à 14 heures 30.

Le préfet,
Emmanuel BERTHIER

Aménagement du secteur Giat-Gare-Hughes Tool

Réunion du 25 septembre 2006

Relevé de conclusions



Cette réunion était présidée par Emmanuel BERTHIER, Préfet des Hautes-Pyrénées.

Étaient présents:

- Monsieur Gérard TREMEGE, Maire de Tarbes,
- Monsieur Jean GLAVANY, Président du Grand Tarbes,
- Monsieur Pierre FORGUES, représentant le Président du Conseil Régional,
- Monsieur Claude MIQUEU, représentant le Président du Conseil Général,
- Monsieur Laurent FORESTIER, Responsable Investissement Immobilier auprès de la Délégation Interministérielle aux Restructurations Défense ,
- Monsieur Jacques TERRASSE, Directeur Régional de la Caisse de Dépôts et Consignations,
- Monsieur Jean-Luc REVILLER, Directeur Général des Services du Grand Tarbes,
- Madame Agnès LAZAREVITCH, Grand Tarbes,
- Madame Geneviève VALETTE, Conseil Régional,
- Monsieur Alain TASTET, Conseil Général (D E I T),
- Monsieur François GUYOT, Conseil Général (D E I T),
- Madame Véronique CONSTANTY, Conseil Général (D O L)
- Monsieur Michel CAILLAUD, Directeur Général des Services de la Mairie de Tarbes,
- Monsieur Jean Paul DECHAMPS, Directeur des Services Techniques de la Mairie de Tarbes,
- Monsieur Michel BONNEFIS, Directeur de la Reconversion Industrielle de Giat Industries,
- Monsieur Philippe DES COURCHAMPS,
- Monsieur Henri VERVECHE, Directeur du Centre de Tarbes de Giat Industries,
- Monsieur Yves CLERC, Directeur Adjoint de la Direction Départementale de l'Équipement,
- Monsieur François FROELHY, Chef du SADL/BOT, Direction Départementale de l'Équipement,
- Monsieur Jean de CROZEFON, Directeur des Politiques de l'État (Préfecture),
- Monsieur Claude DUPONT, chargé de mission développement économique (Préfecture),
- Mademoiselle Claudine PEYRUSEIGT, cellule de développement économique (Préfecture).

L'aménagement du site Giat-Industries est un projet d'importance qui implique différents projets et études d'aménagement en cours et nécessite leur mise en cohérence. Par ailleurs, le portage du projet et la préparation des documents stratégiques pour sa mise en oeuvre effective nécessitent une réflexion collective que cette réunion a pour but d'amorcer. Elle s'articulera autour de 4 questions:

- présentation des conclusions de l'étude de définition et des étapes futures,
- présentation de l'interaction des autres démarches d'aménagement en cours (cf. diaporama élaborée par la direction départementale de l'équipement annexé au présent CR),
- les acquisitions foncières,
- les différentes hypothèses de portage de l'aménagement de cette zone

1- Etat d'avancement de l'étude de définition:

Un rapport, non encore diffusé, relate les conclusions de l'étude qui s'est déroulée entre mars 2005 et mars 2006. Cette étude, pour laquelle 3 cabinets d'architecture ont été sélectionnés, porte sur le diagnostic de l'existant et les perspectives d'aménagement global du site.

La mairie de Tarbes souligne la pertinence des 3 dossiers qui ont tenu compte de la qualité des bâtiments et des espaces (rues existantes). Le comité de pilotage a décidé que les équipes DUSAPIN LECLERQ et LAPIERRE dont les travaux sont apparus complémentaires, devaient former un groupement. L'équipe LAPIERRE ayant intégrée dans son étude le problème de dépollution.

Une 2ème phase des études urbaines et techniques doit désormais être engagée. Elle permettra d'établir un plan guide définissant les emprises, la circulation, les stationnements, les plans d'axes, les surfaces constructibles sur chacun des îlots. Cette phase devrait durer 4 mois.

M. TREMEGE souligne la nécessité de démarrer les travaux de la tranche 1 d'aménagement avant la fin de l'année pour bénéficier des aides financières (voir fiche contrat de site). Le coût de cette étude est estimé à 150 000€ (92 000€ d'études urbaines et 58 000 € d'études des risques concernant la dépollution). La participation de l'Etat (60 000€ de FRED) a été entérinée lors du COPER du 15/02/06, le dossier concernant cette étude est parvenu à la Préfecture le 01/06/06.

2. Interactions avec les autres projets d'aménagement:

La DDE vérifiera les interactions sur les trois périmètres d'aménagement: ORU, Giat, pôle intermodal.

Le préfet demande aux représentants de la DDE d'élaborer des fiches qui identifieront les 3 ou 4 problématiques qui se posent à l'intersection de ces 3 dossiers et qui récapituleront la position des différents acteurs (mairie, DDE et Grand Tarbes), les options pour chaque projet et les problèmes à traiter. Elles porteront donc essentiellement sur la liaison rue des Forges/rue Destarac, la gare intermodale, le désenclavement du quartier Nord, la pénétrante Pont de Nelly/avenue de la Marne.

3. L'immobilier:

La ville de Tarbes souhaiterait une cession partielle de la partie Ouest objet de la 1ère phase de l'aménagement de la zone. L'entreprise Giat Industries quant à elle, maintient sa position de cession totale (hormis le « triangle Nord Est ») mais se déclare prête à faire des concessions relatives à la vente (paiement à tempérament, aides SOFRED).

En ce qui concerne les autres cessions, M. BONNEFIS précise que la promesse de vente conclue avec la SAGEM a été signée le 21/05/06, pour Vallourec elle a été établie il y a deux mois et pour le CFAI les discussions sont en cours notamment au regard des conditions de paiement.

La DDE vérifiera la législation au regard des lotissements, sachant que dans cette partie il y aura des démolitions, des aménagements urbains et des bâtiments industriels qui vont devenir des bâtiments publics.

Le maire de Tarbes conteste l'estimation des domaines (acquisition évaluée à 5,6M€ auxquels il faut retrancher 1,1M€ pour la zone qui avait été prévue initialement pour l'EID avec une marche de négociation de 30%). Concernant les bâtiments industriels destinés à la démolition il demande une révision de cette estimation. Le représentant de Giat Industries souligne que ce document

tient compte de la vétusté des bâtiments et qu'il ne peut pas être remis en question. De plus l'entreprise doit, seule, assurer le coût de la dépollution du site qui sera connu fin septembre. Dans le cas où l'utilisation future des bâtiments implique une dépollution plus importante que celle initialement prévue pour des bâtiments industriels, le surcoût de la dépollution est assumé par l'acheteur.

Le Maire de Tarbes et le Directeur de la reconversion industrielle de Giat Industries, dans le but de tenir les délais, s'accordent pour se rencontrer la semaine du 24 au 28 juillet pour envisager ensemble la solution de bail location avec promesse de vente. Dans l'hypothèse où une Société d'Economie Mixte (SEM) serait créée, la promesse de vente sera transférée de la ville de Tarbes à la SEM.

4. Analyse des différentes structures capables d'assurer le portage de l'aménagement de la zone:

M.BONNEFIS présente les différentes solutions constatées sur les autres sites de Giat-Industries:

- ROANNE: la communauté d'agglomération a acheté l'ensemble du site délaissé. Une partie est revendue au Ministère de la Défense pour l'implantation de l'Etablissement Spécialisé du Commissariat de l'Armée de Terre (ESCAT), l'autre partie sera vendue à l'EPIDE pour l'installation d'un centre « Défense 2ème Chance ».
- SAINT CHAMOND: l'Etablissement Public Ouest Rhône Alpes (EPORA) a acquis l'ensemble des sites délaissés, il a en charge la dépollution du site, une SEM est en cours de constitution pour l'aménagement du site.
- TULLE : la communauté de communes a acheté des parties du site abandonné au coup par coup lors des différents plans sociaux.

M.FORESTIER précise qu'avant la création de la structure adéquate il faut connaître:

- le niveau de dépollution,
- le programme d'aménagement de la zone prévu par la ville de Tarbes, précisant la nature des équipements (habitats, équipements publics, commerces) qui sont déterminant pour l'entrée éventuelle d'investisseurs privés. A ce stade, une réflexion sur la nature de la structure de portage peut alors s'engager .

A ce jour, il semble que la meilleure solution soit la création d'une SEM, comprenant la ville de Tarbes, le Grand Tarbes, le Conseil Général, le Conseil Régional et éventuellement la Caisse de Dépôts et Consignations. Giat Industries pourrait intégrer cette structure sous réserve de connaître la date de sortie.

Une nouvelle réunion prévoyant la participation du Grand Tarbes, du Conseil Général, du Conseil Régional et de la Caisse de Dépôts et Consignations, est programmée en séance selon le même ordre du jour, sa date sera confirmée par invitation, après vérification des disponibilités de chacun.

Pour le préfet,
et par délégation,
le Directeur des Politiques de l'Etat,

Jean de CROZEFON