

Viaterra respire mieux et expie

Aménagement. La société d'économie mixte est dirigée depuis trois ans par Thierry Boucher. Le blason semble se redorer.

Depuis le 15 janvier 2015, Thierry Boucher remplace Henri Dorné au poste de directeur général de la société d'économie mixte (SEM) en charge de l'aménagement du territoire. Il hérite de la Sebli, une marque vicieuse, notamment, par un quartier de l'Hours trop coûteux à 21 M€ et entraîne vite la renaissance de la SEM avec un nouveau baptême. Trois ans après son arrivée, un check-up s'impose à Viaterra.

Le patient affiche, selon lui, une bonne santé générale. Voici les résultats qu'il livre : « On atteint les objectifs que l'on s'est assignés. Les bas de bilans sont à l'équilibre, avec un petit peu de marge, et le capital social se reconstitue peu à peu depuis mon arrivée. On réduit aussi le niveau de désendettement : il était à 45 M€ et baisse de 5 M€ chaque année. » De 35 M€ encore aujourd'hui, cette diminution n'est pas anodine puisqu'elle concerne les collectivités pour lesquelles travaille Viaterra, dont la Ville de Béziers et son Agglo. Avec un chiffre qui progresse légèrement, le diagnostic financier fait état d'un patient plus robuste. Il était temps.

1 LIVRAISONS ASSURÉES EN 2017

Sur les fonciers mis à disposition sur Mazeran, Viaterra a réalisé le nouveau siège de Quadran, mis en service la rue Suzanne-Noëlle ainsi que la voie structurante qui dessert l'entreprise précitée en mars dernier. Sur la Méridienne, le siège et l'usine Barba ont été livrés en février ; Perrenot Buchacca (transports routiers de fret de proxi-

mité) a été achevé durant l'été ; l'ancienne gare de péage a été démolie et la ligne de câbles à moyenne tension pour libérer les futures parcelles à commercialiser a été enfouie. En centre-ville, Viaterra a terminé l'îlot Tiquetonne, en avril ; les 4-6, rue Alicot, en juin ; la façade du 8, rue Boieldieu, en septembre. Elle a également fait démarrer les fouilles archéologiques sur l'îlot Saint-Jacques et des travaux à Saint-Saëns. Sur l'Hours, l'immeuble Socium a permis l'aménagement de la CPAM en octobre, sans oublier des travaux d'espaces publics et de voiries aux abords de l'immeuble et de la rue du Tunnel. Et bien d'autres choses... Mais, au lieu de parler de ce que Viaterra a fait, revenons plutôt sur ce qu'il lui reste encore à réaliser.

2 LES CHANTIERS TOUJOURS EN COURS

Sur Mazeran, pour le groupe Cirrus Pégase, le Ruban est en chantier avec, au bout, 7 700 m² de bureaux et activités en lien avec le secteur médico-social, ou encore le Triangle et ses 2 400 m² à vocation tertiaire et médicale. À la Méridienne, Décathlon et ses plus de 6 000 m² de surface de vente sont en cours sur les 3 ha qui accueillera le bâtiment conçu en mode écoresponsable. La livraison est prévue d'ici un an. Leroy Merlin devrait suivre. Le rythme des chantiers sur Mercorent se poursuit à raison de trois ou quatre par an. Cette année, devrait voir la réalisation de Produits de revêtement du bâtiment (PRB), de Campus 2 et de la SCI Omnium immobilier. Sur la ZAC de l'Hours, Cap



■ Thierry Boucher assure : « On a atteint les objectifs » en 2017.

Domitia, commandé par Pitch Promotion, verra bientôt son Ehpad et ses logements livrés. Emerys (groupe Emera) voit s'achever le gros œuvre de sa résidence senior de 120 appartements et les 28 berceaux qui constitueront la crèche. Quant à A&F Promotion, son programme Emergence se constitue patiemment de logements, bureaux et commerces, en cours de travaux.

3 LES COMPROMIS DE VENTE SIGNÉS

Il y a eu des signataires qui ont fait plus de bien que d'autres l'an dernier. Parmi les "certains", citons celle de Pitch Promotion qui installera sa base logistique sur la Méridienne, avec un bâtiment de stockage et de réacheminement des

merchandises de 50 000 m² sur 11 ha. Ou encore ces unités d'hébergement pour l'association des Paralysés de France, à Mazeran. Mais aussi, sur la Courondelle, le Colibri sera, à terme, constitué de 2 000 m² de bureaux, commerces et de 60 logements avec une ferme urbaine et photovoltaïque en toiture. Du côté de Mercorent, ont été signées les venues de GLTP (entreprise de terrassement), Béziers Chauffage et Bevtch, une entreprise spécialisée dans le commerce de matériel agricole. Enfin, du côté du Polygone, si Arkan & Frères sursoit son projet de logements Renaissance dans l'attente des prochaines conditions de défiscalisation, la Socri fera réaliser un programme hôtelier attendu sur

4 QUID DE L'IUT EN 2019 ?

Thierry Boucher, souhaitant d'abord réserver la communication à son président prochainement, tient quand même à signaler sur l'IUT : « Quand je suis arrivé en 2015, j'avais un bâtiment qui était probablement invendable. Il n'était pas mutable en bureaux ou logements : il fait 4 800 m², mais la surface utilisable n'est que de 2 800 m². » Même si elle n'a pas 30 ans, la structure paraissait trop compliquée pour réaliser des travaux. Qu'à cela ne tienne, elle devrait, selon nos informations, être démolie. Le programme, réalisé par Pitch Promotion, comprendrait également des zones, dont une pour former les étudiants aux... optimisations fiscales. À condition, bien sûr, de déboursier au moins 7 000 € par année d'études. Ce qui était déjà le cas avec le Clesi qui est, rappelons-le, à jour de ses loyers. La formation supérieure privée a-t-elle sa place ici ? Ce nouveau projet ne devrait en tout cas concerner que peu d'étudiants biterrois, mais de riches potaches d'autres horizons. Béziers est-elle la destination dont ils rêvent ? L'avenir le dira.

CYRIL CALSINA
ccalsina@midilibre.com

QUESTIONS À...



FREDERIC LACAS
Président de Viaterra et de l'Agglo Béziers Méditerranée

« Aider le Biterrois »

Pourquoi avoir accepté de vendre l'ancien IUT en dessous de son estimation ?

Le but a été de réévaluer un prix un peu plus dans le marché actuel. L'Agglo a porté cette dette depuis quelques années et apporte une aide à la Ville de Béziers. Contrairement à ce que l'on pourrait croire, on lui enlève une épine du pied. Thierry Boucher a réussi à trouver un acheteur qui permet de rentrer dans l'épure.

Ce bâtiment ne valait même pas 3,4 M€. Considéré comme une passoire énergétique, il est destiné à être démolé. Avez-vous motivé ce compromis inespéré ?

On a rencontré Pitch Promotion sur la Méridienne. Quand on montre que la relève économique est là, les investisseurs sont rassurés et deviennent plus facilement des partenaires. On a étudié plusieurs pistes, mais retenons que l'Agglo va pouvoir récupérer cette somme qui permettra d'aider le Biterrois, ou plutôt le Grand Biterrois. Pour ne pas que Béziers et Viaterra soient dans le rouge, nous avons joué les modérateurs.

MAIS AUSSI...

Politique et aménagement

Les questions d'aménagement du territoire rejoignent forcément la politique avec Viaterra. Avec un président qui est aussi celui de l'Agglo, Frédéric Lacas porte une double casquette embarrassante. Mais ces couvre-chefs n'inquiètent pas le directeur Thierry Boucher. Qui assure : « Les cas de référence dans lequel on travaille est très contraint. On dépend d'un Scot, d'un PLU, de concessions d'aménagement... » Il reconnaît aussi : « Ce serait plus confortable pour moi d'avoir quelqu'un d'indépendant. Il faut être vigilant. J'en prends parfois plein la gueule. Les choses sont disputées, discutées et je suis là pour rappeler les bienfaits du développement du territoire et qu'est ce qu'on peut faire dans le cadre de la légalité. » Directeur et pacificateur, Thierry Boucher a, lui aussi, plusieurs casquettes.

Tensions et apaisement

Au-delà du président Lacas, Robert Ménard siège, comme la première adjointe de Béziers Annie Schmitt ou le maire d'Agde Gilles D'Etore, au conseil d'administration de Viaterra. Ici aussi, les relations ne sont pas simples. Le directeur Boucher concède : « Ils s'affrontent parce que c'est le jeu politique, mais ce ne sont pas les seuls. Parfois, on arrive à trouver des points de convergence sur des points techniques, financiers, etc. Ce n'est pas facile tous les jours. »

Couderc aussi s'en sort bien

Maire de Béziers et président d'Agglo, Raymond Couderc a pu avancer ses pions dans la ZAC du quai Port-Neuf. Si elle connaît un destin honorable, pour lequel peu auraient parié, Thierry Boucher rappelle : « Ça a été une solution imposée à la Sebli. Mon prédécesseur n'a pas eu trop le choix, étant lui-même partie prenante de la construction de ce qui se faisait à côté... »

Robert Ménard : L'ex-IUT, « une chance incroyable »

« Ils ne sont pas venus tout seuls... » Avec l'humour irrésistible qu'on lui connaît, Robert Ménard assure que c'est la municipalité de Béziers qui est à l'origine de la signature du compromis pour l'IUT. Mieux, Pitch Promotion, c'est lui. « C'est un vrai partenaire avec qui tout se passe bien et que l'on connaît bien. Je suis allé taper à leur porte quand on a vu qu'on ne trouvait pas de solution. » Et de rajouter : « J'y suis allé avec mon adjoint, Didier Bresson, qui les connaît plus personnellement. » Que le bâtiment soit voué à la démolition, le maire s'en fiche pas mal : « C'est surtout qu'on allait perdre 3,8 M€, c'est juste ça. C'est un bon projet qui a eu l'accord des Bâtiments de France, d'autant qu'on garde de l'autre côté les éléments patrimoniaux qui existaient. » Pour lui, c'est sûr, le dessin est beau : « On va avoir plusieurs centaines d'étudiants, des logements

pour eux. Ce sont trois écoles qui arrivent en même temps, c'est juste une chance incroyable pour la ville. » Et tant pis si les formations coûtent cher : « Et alors ? C'est pareil pour une école de commerce. Libre aux parents de payer des études. » Ce compromis de vente signé, c'est surtout « une chance pour tout le monde et surtout pour Béziers. On attire des étudiants dans un domaine du numérique hyperpointu, c'est surtout bénéfique pour la ville et la jeunesse. Ce n'est pas évident de venir dans une ville moyenne. En général, ces enseignements sont donnés dans des villes bien plus importantes que nous, mais, là, ils ont choisi Béziers. » Robert Ménard conclut : « Il y a un an, ça paraissait invraisemblable qu'on arrive à sortir de cette opération en ayant un tel twist pour la ville. Donc, je remercie Pitch de jouer le jeu. »

Quai Port-Neuf : Pitch, tel le messie

L'IUT a trouvé preneur... tout au moins un compromis a été signé le 20 décembre dernier (lire *Midi Libre* du jeudi 21). Une aubaine puisque la convention publique d'aménagement, conclue en 1991 entre la Ville de Béziers et la Sebli d'alors, sur le périmètre de la ZAC du quai Port-Neuf, est arrivée à échéance onze jours après.

L'histoire de cette zone a tellement fait couler d'encre - elle remonte au plan Université 2000 de Jospin, NDLR - qu'il faudrait toute une page pour, au moins, résumer son déclin. En omettant de s'embrasser "arrangements", l'ancien IUT a été accueilli en 2009 par l'Agglo au prix de 4,9 M€ et une révision du prix d'achat a été fixée par les Domaines à un million d'euro de moins. Le compromis a été paraphé pour 3,4 M€, mais l'estimation des Domaines reste entière pour Viaterra. La SEM devra donc s'acquitter de sa dette envers l'Agglo pour 3,8 M€. Pour ce faire, elle a sollicité la Ville

de Béziers afin de mettre en place une convention d'avance financière du même montant offrant ainsi une garantie à la Caisse des dépôts et consignations. La municipalité soumettra au vote cette décision lors de son conseil municipal de mardi prochain, mais son financement a déjà été inscrit dans le budget. Viaterra devra ensuite rembourser l'intégralité de l'avance, majorée des intérêts. L'acte de vente pour l'IUT étant prévu le 30 novembre 2018, l'encaissement de la totalité du prix devrait suivre le mois d'après. Cette décision devrait passer sans trop d'oppositions lors de la séance réunissant les élus. Enfin, on n'imagine pas que l'Agglo demandera un recours pour obtenir les 4,9 M€ qu'elle avait engagés au départ. Ce serait un comble si Frédéric Lacas attaqua la société qu'il préside ! Bref, l'affaire paraît gagnante pour tous les acteurs : Agglo, Ville, Viaterra. Une happy end.

C.C.