	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 27 janvier 2023</b>	<b>N° 2023-11</b>

Convocation du 20 janvier 2023

Aujourd'hui vendredi 27 janvier 2023 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, Mme Marie-Claude NOEL, M. Jean TOUZEAU, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Jean-Baptiste THONY, M. Alexandre RUBIO, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAS, Mme Daphné GAUSSENS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, Mme Sylvie JUQUIN, M. Michel LABARDIN, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Stéphane MARI, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PESKINA, M. Philippe POUTOU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, M. Jean-Marie TROUCHE.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :**

M. Stéphane PFEIFFER à M. Bastien RIVIERES  
M. Baptiste MAURIN à Mme Pascale BOUSQUET-PITT  
Mme Stephanie ANFRAY à Mme Françoise FREMY  
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI  
Mme Pascale BRU à M. Serge TOURNERIE  
Mme Laure CURVALE à M. Didier CUGY  
M. Radouane-Cyrille JABER à M. Maxime GHESQUIERE  
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Sylvie JUQUIN  
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-François EGRON  
M. Guillaume MARI à M. Laurent GUILLEMIN  
M. Thierry MILLET à M. Benoît RAUTUREAU  
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à M. Dominique ALCALA  
M. Michel POIGNONEC à M. Christophe DUPRAT  
M. Patrick PUJOL à M. Patrick BOBET  
M. Thierry TRIJOLET à Mme Anne-Eugénie GASPAS  
Mme Agnès VERSEPUY à M. Max COLES

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. DELPEYRAT de 14h30 à 15h30  
Mme DELATTRE de 14h30 à 16h10.  
M. GUENDEZ à partir de 17h10.  
M. GARRIGUES à partir de 17h.

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Pierre HURMIC à Mme Claudine BICHET de 12h25 à 16h.  
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Andréa KISS jusqu'à 10h30 et à partir de 15h30.  
M. Alain GARNIER à Patrick LABESSE à partir de 13h15.  
M. Jean TOUZEAU à Mme Josiane ZAMBON à partir de 14h30.  
Mme Claude MELLIER à M. Jean-Claude FEUGAS de 13h à 15h10.  
M. Patrick PAPADATO à M. Jean-Baptiste THONY jusqu'à 11h35 et de 13h22 à 16h25.  
Mme Delphine JAMET à Mme Céline PAPIN jusqu'à 11h30.  
Mme Géraldine AMOUROUX à Mme Pascale PAVONE à partir de 15h10.  
Mme Christine BONNEFOY à Mme Fatiha BOZDAG à partir de 14h30.  
Mme Simone BONORON à M. Gwénaél LAMARQUE à partir de 12h30.  
M. Alain CAZABONNE à M. Emmanuel SALLABERRY de 10h10 à 13h30 et à M. Jérôme PESKINA à partir de 14h30.  
M. Olivier CAZAUX à Mme Brigitte BLOCH de 13h30 à 15h.  
Mme Camille CHOPLIN à Mme Fannie LE BOULANGER de 10h45 à 13h20.  
M. Max COLES à Mme Béatrice SABOURET à partir de 16h35.  
Mme Typhaine CORNACCHIARI à M. Bruno FARENIAUX de 11h20 à 14h30.  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Michel LABARDIN jusqu'à 10h20 et à partir de 16h10.  
Mme Eve DEMANGE à Mme Anne LEPINE à partir de 13h15.  
Mme Harmonie LECERF MEUNIER à Mme Nadia SAADI jusqu'à 16h25.

Mme Zeineb LOUNICI à Mme Pascale PAVONE jusqu'à 10h25.

M. Pierre de Gaëtan N'JIKAM à M. Jean-Marie TROUCHE à partir de 16h55.


Mme Marie RECALDE à M. Gérard CHAUSSET à partir de 14h30.

M. Emmanuel SALLABERRY à M. Nicolas FLORIAN à partir de 14h30.

M. Kévin SUBRENAT à M. Franck RAYNAL à partir de 16h35.

Mme Agnès VERSEPUY à M. Fabien ROBERT à partir de 16h35.

**LA SEANCE EST OUVERTE**

 <b>BORDEAUX MÉTROPOLE</b>	<b>Conseil du 27 janvier 2023</b>	<b><i>Délibération</i></b>
	Direction Développement Economique	<b><i>N° 2023-11</i></b>

---

**Programme Entreprendre, travailler- Bruges - Secteur Bruges Terrefort - Cession de parcelles à La Fabrique de Bordeaux Métropole - Décision - Autorisation**

---

Monsieur Stéphane DELPEYRAT présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre du programme « Entreprendre, travailler » initié par Bordeaux Métropole, la Société Publique Locale « La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) » a été sollicitée pour reprendre la réflexion sur l'aménagement du secteur de Terrefort à Bruges.

**La création d'une opération d'aménagement en 2021**

Une réflexion avait en effet été initiée dès janvier 2016 ; à cette occasion, a été mise en exergue la nécessité de requalifier les espaces publics au vu des usages existants et projetés. Une première délibération n°2017-661 visant à ouvrir la concertation préalable à la création d'une opération d'aménagement a été prise en conseil de Bordeaux Métropole en octobre 2017.

Cette concertation a eu lieu en fin d'année 2021 et son bilan a été tiré en janvier 2022 à l'occasion de la délibération du conseil de Bordeaux Métropole n°2022-31 qui a autorisé concomitamment la création d'une opération d'aménagement. Cette opération a été concédée à la Fab en mai 2022 à l'occasion de la délibération prise en conseil de Bordeaux Métropole n°2022-31 qui a autorisé concomitamment la création d'une opération d'aménagement dont les objectifs sont les suivants :

- créer, réaménager et requalifier les espaces publics, à travers la création et la matérialisation d'espaces de stationnement pour mieux les répartir sur l'ensemble du périmètre d'étude, ainsi qu'un agrandissement des espaces dédiés aux piétons,
- offrir un cadre de vie de qualité aux habitants et usagers : valoriser la trame paysagère et créer des voies facilitant les déplacements piétons entre la gare de Bruges et les espaces résidentiels et d'activité, ainsi qu'en direction du centre-ville. L'opération d'aménagement Terrefort s'inscrira dans l'identité de « ville-parc » de la commune de Bruges,
- Accompagner la mutation en cours des fonciers privés en cohérence avec l'aménagement des espaces publics, via une architecture maîtrisée (couleurs, hauteurs) et la création de logement pour tous les publics (étudiants, etc.),
- Développer le tissu tertiaire existant, apporter une offre commerciale et de services de proximité et des locaux d'activités artisanaux répondant aux besoins des habitants,
- Conforter les différents modes de déplacements et améliorer la lisibilité des parcours, à travers une nouvelle répartition des flux de circulation (automobiles, cyclistes, piétons), le développement d'un réseau structurant, en lien avec la proximité de la

rocade A630, la desserte tramway et TER, et le développement d'interconnexions entre le site et la gare de Bruges.

Cette opération a été concédée en mai 2022 à la Fab pour une durée de 8 ans à l'occasion de la délibération n°2022-320 prise en mai 2022 par le conseil de Bordeaux Métropole.

### **L'îlot n°1, programme immobilier économique**

Parallèlement à ces démarches, La Fab a piloté l'Appel à manifestation d'intérêt (AMI) « AIRE » (Aménager, Innover, Redessiner, Entreprendre) ayant pour objet de renouveler l'immobilier d'entreprises sur plusieurs sites identifiés sur le territoire métropolitain.

L'îlot « Terrefort » est un des sites intégrés à la deuxième édition de l'AMI « AIRE » et c'est dans ce cadre que l'offre de l'opérateur DEMATHIEU-BARD IMMOBILIER associé à l'agence d'architecture Pargade a été sélectionnée à l'occasion d'un jury composé d'élus métropolitains et communaux qui s'est tenu le 4 mars 2021. Cette équipe a été définitivement retenue à l'occasion d'une délibération prise en Conseil de Bordeaux Métropole n°2021-208 du 21 mai 2021.

La consultation a porté sur une emprise globale d'environ 10 580 m<sup>2</sup> environ intégrant une parcelle cadastrale BC n°10 d'une surface de 10 199 m<sup>2</sup> environ et d'une emprise non cadastrée de 381 m<sup>2</sup> environ. Ce terrain a hébergé des ateliers pour les véhicules réformés de Bordeaux Métropole. Les bâtiments sur site ont tous vocation à être démolis.

Il est précisé que l'emprise non cadastrée de 381 m<sup>2</sup> - intégrée à l'assiette foncière de l'îlot - appartenant au domaine public de Bordeaux Métropole doit faire l'objet d'un déclassement qui aura lieu en janvier 2023 préalablement à la signature de l'acte authentique.

La programmation prévoit sur le site la réalisation de six bâtiments d'une SDP totale de 10 897 m<sup>2</sup>.

Ces bâtiments accueilleront les activités suivantes :

- des locaux pouvant accueillir du public (centre de formation, etc.),
- des locaux d'activité avec bureaux associés pour les PME/PMI à prix maîtrisés,
- des bureaux tertiaires.

Afin de garantir la bonne réalisation du projet dans les conditions énoncées ci-dessus, il a été convenu de céder le terrain à La Fab qui assurera le portage et qui cédera par la suite le terrain à l'opérateur.

Il est précisé que la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE), consultée le 19 juillet 2022, a évalué la parcelle cadastrée BC n°10 à 145 € / m<sup>2</sup> et l'emprise de voirie à 10 € / m<sup>2</sup> par avis en date du 23 septembre 2022.

Conformément à cet avis, le montant de la cession par Bordeaux Métropole à La Fab, interviendra pour environ 145 € / m<sup>2</sup> pour l'emprise correspondant à la parcelle BC n°10 et 10 € / m<sup>2</sup> pour l'emprise non cadastrée de 318 m<sup>2</sup>, soit à titre indicatif un montant total de 1 482 035 € H.T., TVA en sus conformément au taux en vigueur et selon le régime applicable au jour de la réitération de l'acte authentique.

La dépollution et la démolition du site seront à la charge de l'opérateur immobilier lauréat du site, après la revente du terrain par La Fabrique de Bordeaux Métropole.

Il est à souligner que la programmation de l'îlot n°1 s'inscrit dans les objectifs à atteindre de l'opération d'aménagement et du territoire métropolitain en visant notamment à mettre en œuvre un projet urbain réunissant les conditions de qualités urbaines et paysagères souhaitées par la ville de Bruges et Bordeaux Métropole et notamment :

- produire des locaux à prix maîtrisés pour maintenir des entreprises intra-rocade : 15 % des locaux économiques sont dédiés aux artisans et PME à des prix maîtrisés, autorisant le maintien d'activités de services et de production intra rocade,
- produire des logements à prix maîtrisés : 12 % pour la production de logements en accession sociale (PSLA/BRS),

- garantir une offre immobilière adaptée, mêlant bureaux et locaux de stockage, et diversifiée dans ses superficies et dans sa modularité,
- consolider le parc d'activités de la Zone Artisanale de Terrefort, en renouvelant un bâti en friche dépréciant son image et plus généralement cette entrée de ville de Bruges.

**Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :**

### **Le Conseil de Bordeaux Métropole**

**VU** le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 5211-37, L 5217-2 et L 2241-1,

**VU** le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment l'article L 3211-14,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme 3.1 approuvé par délibération n°2016/777 du 16 décembre 2016, modifié le 24 janvier 2020 (9ème modification du PLU),

**VU** l'arrêté de déclassement 23METPP00079 du 26 janvier 2023,

**VU** la délibération n°2021-208 du 21 mai 2021 désignant le lauréat du site Bruges Terrefort dans le cadre de l'AMI AIRE,

**VU** la délibération n°2022-31 du 28 janvier 2022 approuvant la création de l'opération d'aménagement Bruges Terrefort,

**VU** la délibération n° 2022-320 du 20 mai 2022 concédant l'opération d'aménagement Bruges Terrefort à La Fabrique de Bordeaux Métropole,

**VU** la décision du jury de AIRE du 4 mars 2021,

**VU** l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat, du 23 septembre 2022 (avis n° 2022-33075-56529),

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT QU'**il convient de céder à La Fab, une emprise de terrain bâti d'une superficie totale de 10 580 m<sup>2</sup> environ (composée de la parcelle cadastrée BC n°10 d'une contenance de 10 199 m<sup>2</sup> et d'une emprise non cadastrée de 381 m<sup>2</sup> environ), située sur le territoire de la commune de Bruges, dans le cadre de l'AMI AIRE et de la concession d'aménagement Bruges Terrefort, afin de lui permettre la cession à l'opérateur immobilier et la mise en œuvre opérationnelle du projet,

**CONSIDERANT** l'inscription de cette vente dans le cadre du bilan d'aménagement d'ensemble du secteur de Terrefort dont il résulte une programmation issue du programme « Entreprendre, travailler » et de l'Appel à Manifestation d'Intérêt AIRE

### **DECIDE**

**Article 1 :** d'autoriser la cession à La Fab d'un terrain bâti, ci-dessous désigné, sis avenue de Terrefort à Bruges et composé de :

- Une parcelle cadastrale BC n°10 d'une surface de 10 199 m<sup>2</sup> environ, au prix de 145 €/m<sup>2</sup>,
- Une emprise non cadastrée de 381 m<sup>2</sup> environ, au prix de 10 €/m<sup>2</sup>.

Soit à titre indicatif, un montant de 1 482 035 € H.T., TVA en sus conformément au taux en vigueur et selon le régime applicable au jour de la réitération de l'acte authentique,

**Article 2 :** d'autoriser Monsieur le Président à signer les actes et tous autres documents afférents à cette transaction,

**Article 3 :** d'imputer le montant de la recette au chapitre 77, article 775, fonction 61, du budget principal de l'exercice concerné lors de sa perception.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Abstention : Monsieur MORISSET;

Contre : Monsieur POUTOU

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 27 janvier 2023

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>2 FÉVRIER 2023</b>	Pour expédition conforme,
<b>DATE DE MISE EN LIGNE :</b> <b>3 FÉVRIER 2023</b>	le Vice-président,
	Monsieur Stéphane DELPEYRAT