

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 6 décembre 2024</b>	<b>N° 2024-608</b>

Convocation du 29 novembre 2024

Aujourd'hui vendredi 6 décembre 2024 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Simone BONORON, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, 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 Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Pierre HURMIC, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PESCIANA, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Michael RISTIC, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean-Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

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

M. Alain ANZIANI à Mme Véronique FERREIRA  
Mme Christine BONNEFOY à M. Patrick PUJOL  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET  
Mme Eve DEMANGE à Mme Camille CHOPLIN  
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE  
M. Radouane-Cyrille JABER à M. Olivier CAZAUX  
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Géraldine AMOUROUX  
Mme Céline PAPIN à Mme Brigitte BLOCH

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

**LA SEANCE EST OUVERTE**

 <b>BORDEAUX MÉTROPOLE</b>	<b>Conseil du 6 décembre 2024</b>	<b><i>Délibération</i></b>
	Direction de l'Urbanisme  <b>Service Projet Urbain</b>	<b><i>N° 2024-608</i></b>

---

**Etablissement public foncier Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) - Convention de réalisation  
N° 33-24-148 d'actions foncières pour le projet urbain BRAZZA à Bordeaux - Décision  
- Autorisation**

---

Madame Marie-Claude NOEL présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Situé au débouché du pont Jacques Chaban-Delmas, en vis-à-vis des Bassins à flot et de la Cité du vin, le quartier Brazza prévoit sur 53 hectares la requalification de friches économiques et industrielles via la réalisation d'un nouveau mixte qui comprendra environ 4 800 logements, des équipements ludiques et sportifs, des activités économiques (y compris de l'artisanat), de l'hôtellerie, des équipements publics, et des pôles d'attraction d'échelle métropolitaine. Ce projet participe ainsi à l'effort de la collectivité en termes de production de logements, notamment sociaux tout en respectant les objectifs du ZAN (opération de recyclage foncier).

L'opération Brazza a été déclarée opération d'aménagement d'intérêt métropolitain par délibération métropolitaine n°2015-745 du 27 novembre 2015. Elle est aujourd'hui menée en régie par les équipes de Bordeaux Métropole via un mode d'aménagement « négocié » avec les opérateurs privés.

Le projet est entré en phase opérationnelle depuis 2019, les premières opérations de logements ont été livrées à partir de 2021.

Ce quartier fait aujourd'hui face au lancement des phases opérationnelles 2 et 3, comprenant la production d'environ 2350 logements, dans un contexte nouveau de crise immobilière et économique et sur des tènements fonciers nécessitant désormais une maîtrise publique.

Faute d'accord avec les propriétaires privés, dans un premier temps Bordeaux Métropole a décidé de mettre en œuvre une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP). Par délibération n° 2022-127 du 25 mars 2022, le conseil de Bordeaux Métropole a autorisé son Président à requérir auprès de la Préfecture l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des terrains intégrés dans la dernière tranche de l'opération Brazza.

Dans un second temps, Bordeaux Métropole a sollicité l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) afin de l'accompagner dans la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la poursuite du projet d'aménagement.

Les caractéristiques principales de ce projet de retraitement de friches artificialisées pour la production massive de logements en centre urbain répondent en effet aux attendus des orientations stratégiques de l'EPFNA. Le projet s'inscrit également dans le cadre du partenariat conclu entre les deux entités depuis le 26 janvier 2018, permettant à l'EPFNA d'intervenir sur des secteurs d'aménagement de long terme ainsi que sur des opérations de

renouvellement urbain, de densification ou de rénovation/réhabilitation.

Aussi, au terme de plusieurs mois d'un travail partenarial, un projet de convention d'actions foncières, et notamment de portage, a pu être établi sur la base d'un prix d'acquisition tenant compte de l'évaluation de la Direction immobilière de l'Etat.

Le présent projet de convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre Bordeaux Métropole et l'EPFNA, concernant, entre autres :

- le périmètre opérationnel
- les outils de maîtrise foncière : acquisition amiable, préemption, expropriation
- la gestion des biens : sécurisation, gestion courante (mise à disposition, entretien)
- la réalisation des études et expertises pré-opérationnelles, des travaux de proto-aménagement (démolition, dépollution, désamiantage) et de mise en état des sols
- les modalités de cession des fonciers acquis à des opérateurs privés
- les conditions d'évolution de la convention et ses modalités de résiliation et de clôture (rachat des biens notamment).

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont également définies dans le règlement d'intervention approuvé par le conseil d'administration de l'établissement le 25 novembre 2021 et annexé à la présente convention.

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. Après approbation de Bordeaux Métropole, l'EPFNA peut assurer la maîtrise d'ouvrage des études (rédaction des cahiers des charges, désignation des prestataires, suivi et pilotage des études). L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

Les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

Le montant de l'intervention de l'EPFNA au titre du présent projet de convention est plafonné à un encours de soixante (60) millions d'euros HT. L'EPFNA procédera annuellement au bilan des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses, afin de s'assurer du respect du plafond de dépenses. Il pourra, le cas échéant, proposer une actualisation de ce montant par avenant. A l'expiration de la convention, Bordeaux Métropole s'engage à racheter les biens invendus à hauteur de leur coût de revient et, le cas échéant, à compenser les moins-values financières sur les terrains commercialisés.

La durée initiale de la convention est de 8 ans soit une expiration au 31 décembre 2032. Cette durée pourra être allongée par voie d'avenant.

**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** la délibération n° 2017-160 du 17 mars 2017 du Conseil de Bordeaux Métropole approuvant l'élargissement du périmètre d'intervention de l'établissement public foncier et son intégration à l'établissement,

**VU** le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 entérinant l'élargissement du périmètre d'intervention de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes à la Nouvelle-Aquitaine et l'intégration de Bordeaux Métropole au Conseil d'administration et au bureau de l'EPFNA,

**VU** la délibération n° CA 2021-077 de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine du 25 novembre 2021 approuvant le règlement d'intervention de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

**VU** la délibération n°2022-127 du 25 mars 2022 du Conseil de Bordeaux Métropole demandant pour le projet Brazza l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire conjointe,

**VU** la délibération n°2022-668 du 24 novembre 2022 du Conseil de Bordeaux Métropole approuvant la convention cadre de mobilisation du foncier sur le territoire métropolitain entre Bordeaux Métropole et l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

**VU** la délibération n° CA 2022-067 de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine du 24 novembre 2022 approuvant l'adoption de la convention cadre de mobilisation du foncier sur le territoire métropolitain entre Bordeaux Métropole et l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

**VU** l'avis rectificatif de la Direction immobilière de l'Etat (DIE) n°2023-33063-31774 en date du 21 octobre 2024,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT** les enjeux liés au développement et à l'aménagement du quartier Brazza à Bordeaux et la nécessité d'engager au plus tôt les démarches de maîtrise foncière par voie amiable ou d'expropriation afin de poursuivre l'opération,

### **DECIDE**

**Article 1** : d'approuver la convention de réalisation d'actions foncières pour le projet urbain Brazza à Bordeaux entre Bordeaux Métropole et l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, ainsi que ses annexes,

**Article 2** : d'autoriser le Président ou son représentant à signer la convention et les documents afférents,

**Article 3** : l'imputation des dépenses se fera au chapitre 21, article 2111 et 2115, fonction 515 du budget principal pour les exercices concernés.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.  
Abstention : Monsieur MORISSET, Monsieur POUTOU;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 6 décembre 2024

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>17 DÉCEMBRE 2024</b>	Pour expédition conforme, par délégation, la Vice-présidente,  Madame Marie-Claude NOEL
<b>DATE DE MISE EN LIGNE :</b> <b>17 DÉCEMBRE 2024</b>	