	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 1 décembre 2023</b>	<b>N° 2023-545</b>

Convocation du 24 novembre 2023

Aujourd'hui vendredi 1 décembre 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, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Jean TOUZEAU, Mme Marie-Claude NOEL, 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. Stéphane PFEIFFER, M. Jean-Baptiste THONY, M. Alexandre RUBIO, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Patrick BOBET, M. Christophe DUPRAT, M. Michel LABARDIN, M. Jérôme PESKINA, M. Michel POIGNONEC, M. Franck RAYNAL, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stéphanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, 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 Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, 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. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Pascale PAVONE, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Bastien RIVIERES, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE.

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

M. Patrick LABESSE à Mme Anne LEPINE  
M. Jean-François EGRON à Mme Nathalie LACUEY  
M. Baptiste MAURIN à M. Alexandre RUBIO  
Mme Agnès VERSEPUY à M. Christophe DUPRAT  
M. Dominique ALCALA à M. Max COLES  
Mme Christine BONNEFOY à Mme Karine ROUX-LABAT  
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE  
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Camille CHOPLIN  
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Pascale PAVONE  
Mme Marie RECALDE à M. Jean-Jacques PUYOBRAU  
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON


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

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

M. Pierre HURMIC à Mme Claudine BICHET jusqu'à 11h et de 15h42 à 18h06  
Mme Christine BOST à M. Stéphane DELPEYRAT de 13h15 à 13h35 et de 14h45 à 15h14  
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Christine BOST à partir de 17h18  
M. Alain GARNIER à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH de 15h44 à 17h14 et à partir de 19h17  
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à M. Bastien RIVIERES à partir de 13h  
Mme Andréa KISS à Mme Béatrice DE FRANÇOIS à partir de 19h02  
Mme Delphine JAMET à Mme Brigitte BLOCH à partir de 14h45  
M. Nordine GUENDEZ à Mme Myriam BRET à partir de 17h  
Mme Josiane ZAMBON à M. Alain ANZIANI à partir de 19h12  
M. Jérôme PESKINA à M. Franck RAYNAL à partir de 17h  
M. Michel POIGNONEC à M. Michel LABARDIN à partir de 14h45  
M. Franck RAYNAL à M. Jérôme PESKINA de 13h16 à 13h35 et de 14h45 à 15h27  
M. Emmanuel SALLABERRY à Mme Daphné GAUSSENS à partir de 17h  
Mme Géraldine AMOUROUX à M. Pierre de Gaétan N'JIKAM MOULIOM à partir de 17h20  
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Françoise FREMY à partir de 18h41  
Mme Fatiha BOZDAG à M. Jean-Marie TROUCHE à partir de 17h  
Mme Pascale BRU à Mme Typhaine CORNACCHIARI à partir de 17h18  
M. Thomas CAZENAVE à Mme Anne FAHMY de 10h15 à 13h35  
M. Gérard CHAUSSET à M. Serge TOURNERIE à partir de 17h42  
Mme Typhaine CORNACCHIARI à M. Bruno FARENIAUX de 12h à 13h35  
Mme Laure CURVALE à Mme Eve DEMANGE à partir de 17h37  
M. Olivier ESCOTS à M. Jean-Claude FEUGAS de 14h45 à 17h39  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET à partir de 16h15  
M. Gilbert DODOGARAY à Jean TOUZEAU à partir de 19h12  
M. Bruno FARENIAUX à Mme Véronique FERREIRA à partir de 17h55  
M. Nicolas FLORIAN à Mme Béatrice SABOURET jusqu'à 12h30  
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Simone BONORON à partir de 11h30  
Mme Anne-Eugénie GASPAS à M. Frédéric GIRO jusqu'à 11h  
M. Frédéric GIRO à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 14h45  
Mme Fabienne HELBIG à M. Stéphane MARI à partir de 15h20  
M. Radouane JABER à M. Guillaume MARI jusqu'à 10h30  
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Sylvie JUQUIN de 10h30 à 13h  
M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Daphné GAUSSENS jusqu'à 10h35  
M. Jacques MANGON à M. Fabrice MORETTI à partir de 15h50  
M. Guillaume MARI à M. Radouane JABER à partir de 18h56  
M. Thierry MILLET à M. Fabrice MORETTI de 14h45 à 15h40  
M. Stéphane PFEIFFER à M. Jean-Baptiste THONY à partir de 18h44  
M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC de 11h10 à 13h35  
M. Patrick PUJOL à M. Christian BAGATE à partir de 14h45  
M. Fabien ROBERT à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 15h50

Mme Nadia SAADI à M. Didier CUGY à partir de 14h59  
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à Mme Amandine BETES à partir de  
18h18  
M. Thierry TRIJOLET à Mme Stéphanie ANFRAY à partir de 18h21

**LA SEANCE EST OUVERTE**

	<b>Conseil du 1 décembre 2023</b>	<b>Délibération</b>
	Direction Développement Economique	<b>N° 2023-545</b>

---

**Projet de pôle industriel de l'excellence alimentaire du MIN de Bordeaux-Brienne -  
Lancement d'un appel à manifestation d'intérêt - Approbation**

---

Monsieur Stéphane DELPEYRAT présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1. Le MIN de Bordeaux-Brienne : un site exceptionnel pour développer un pôle industriel d'excellence alimentaire

Le MIN de Bordeaux Brienne, inauguré le 18 février 1963, fête cette année ses 60 ans avec de nouveaux projets de développement à venir. Il déploie 47 000 m<sup>2</sup> de locaux à destination des grossistes sur un terrain de 12 hectares propriété de Bordeaux Métropole. Occupé par une centaine de professionnels, le MIN voit transiter 161 000 tonnes de produits frais par an. Il est donc un acteur local incontournable de l'alimentation de gros. Il représente l'équivalent de 18,5% de la consommation alimentaire métropolitaine (base source Anses).

Pour rappel, ses missions sont définies par l'article L 7611-1 du code du commerce.

Attractif – son taux d'occupation est de 99,5% - , le MIN agit aussi directement sur la politique alimentaire en concentrant des acteurs de l'alimentation sur un même site, en développant les circuits courts, agissant sur la qualité et la fraîcheur des produits.

La centralité du site situé au cœur de la Métropole, et de l'opération Bordeaux Euratlantique, sa très bonne accessibilité, ses loyers attractifs sont des points forts à ce jour pour ses locataires.

Aujourd'hui, Bordeaux Métropole souhaite s'appuyer sur son service public historique pour constituer demain en ce lieu un pôle industriel d'excellence alimentaire en déployant une programmation immobilière nouvelle et complémentaire estimée à 40 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ce projet porte en son cœur deux objectifs complémentaires :

Renforcer le MIN quantitativement et qualitativement pour massifier, optimiser les flux, élargir la gamme de produits, favoriser les approvisionnements en circuits courts et agir sur une alimentation saine et durable

Cette ambition passe notamment par le développement de nouveaux espaces d'une surface estimée à date à 10 000 m<sup>2</sup> adressés pour les activités alimentaires de ce service public.

La Régie du MIN a ainsi adopté un plan stratégique immobilier « PPI 2023-2033 » qui fixe sa trajectoire immobilière.

Déployer de nouvelles activités permettant de constituer toute une chaîne de valeur au service de la production, la transformation, la formation, l'innovation, la consommation, la distribution agro-alimentaire et donc au développement et à la structuration de cette filière au service d'une politique alimentaire locale et vertueuse.

Cette ambition passe notamment par la construction d'une « ceinture bâtie » d'environ 30 000m<sup>2</sup>. Ainsi, de nouveaux services utiles au développement des entreprises et de leurs salariés du pôle d'excellence alimentaire pourront être proposés.

Ce projet aura également pour objet d'intégrer au mieux le MIN dans son environnement devenu totalement urbain en le modernisant et en le rapprochant des nouveaux habitants. A ce titre, le projet inclue la possibilité d'offrir de nouveaux services aux habitants autour de l'alimentation.

## 2. Vers quelles nouvelles activités ?

En 2019, Bordeaux Métropole a lancé un appel à manifestation d'intérêt qui avait permis non seulement de révéler la nécessité de dégager de nouvelle constructibilité et densifier le site pour le pérenniser et l'intégrer dans son environnement, mais d'initier également de premières pistes d'occupation.

Depuis, le champ des activités s'est étoffé notamment sous l'influence des enjeux liés aux enjeux alimentaires et aux évolutions induites pour les activités économiques de production, de négoce et de distribution des produits alimentaires : logistique, biodéchets, emballage, transformation des activités agricoles pour de nouveaux gains de valeur économique...

Il en résulte de nouvelles activités envisageables pour ce site :

- Des espaces permettant au MIN de proposer une palette de produits alimentaires plus larges qu'aujourd'hui. L'ouverture prochaine d'un pavillon de la gastronomie porté par la Régie du MIN constitue en ce sens une première étape dans ce processus ;

- Des activités nouvelles permettant de compléter la chaîne de valeur alimentaire : de la production, à la transformation, la formation aux métiers de bouche et à la sécurité alimentaire, de lieux d'incubation pour accueillir des innovations dans ce domaine ;

- Des activités de services pour les entreprises : services administratifs (point bancaire, assurance, recrutement...), services techniques autour de la distribution (station-service et mobilité de demain, livraison et logistique urbaine du dernier km...);

- Des services pour les salariés mais aussi les habitants autour de l'alimentaire.

Ces activités sont aujourd'hui au cœur des projets de tous les marchés d'intérêt nationaux de France.

## 3. Les préalables au projet :

Bordeaux Métropole a fixé plusieurs préalables validés en comité de pilotage :

- La nécessité d'une opération de modernisation et d'intégration du site dans son environnement urbain pour pérenniser cet outil industriel dans le cœur de ville ;

- Le maintien de la maîtrise foncière du site par la collectivité ;

- Le maintien du service public alimentaire et donc de la Régie du MIN de Bordeaux-Brienne comme « locomotive » du projet de modernisation. Cette position induit de fait le contrôle de la puissance publique dans la conception et la gestion du projet ;

- La soutenabilité financière du projet pour la Métropole à mettre en regard avec un coût d'opération estimé à date à 100 M€. Cette situation conduit de fait à introduire des cofinancements publics et privés.

#### 4. Quel mode de portage ?

Afin de garantir la pérennité du service public, la gouvernance de Bordeaux Métropole et le maintien de la puissance publique et de garantir la faisabilité financière de cette opération, il est proposé de conduire cette opération selon les modalités suivantes :

4.1. Lancement d'une concession avec constitution d'une société d'économie mixte à opération unique (SEMOP) en application des articles L. 1541-1 et suivants du CGCT

Le choix de ce montage est motivé par les éléments suivants :

Une concession sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole qui permet d'assurer via un opérateur privé le financement, la conception, la construction, l'exploitation du site sur la base d'un programme défini préalablement, permettant à la collectivité de maîtriser l'impact économique du projet ;

Une société de portage dédiée exclusivement à cette opération et attributaire de la concession : un objet social exclusif et limité dans le temps ;

Une seule et unique procédure de mise en concurrence pour l'attribution du contrat de concession et la constitution d'une SEMOP permettant de maîtriser le calendrier de cette opération ;

Une société d'économie mixte pour garantir la place et le rôle de la collectivité qui reste actionnaire de l'opération, le pouvoir adjudicateur disposant dans la SEMOP a minima de 34% du capital social tout en bénéficiant d'une minorité de blocage

Il est à noter que la SEMOP résulte du vote d'une loi du 1er juillet 2014 destinée à proposer un nouvel outil aux collectivités locales en complément des sociétés d'économie mixte (SEM) créées en 1983, des sociétés publiques locales d'aménagement (SPLA) créées en 2006 et des sociétés publiques locales créées en 2010.

La SEMOP prend la forme - comme une SEM classique - d'une société anonyme et est constituée d'actionnaires représentés par la collectivité locale, un concessionnaire qui assure la construction et l'exploitation et d'un tiers investisseur qui apporte les garanties financières à l'opération. Dotée d'une minorité de blocage, la collectivité locale maîtrise l'ambition du projet en restant prescriptrice et son impact sur ses finances publiques.

4.2. Lancement préalable d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI) en vue de la sélection d'un tiers investisseur

Pour consolider ce projet et en maîtriser les délais, il est proposé de lancer en amont de la procédure de concession et de constitution de la SEMOP un appel à manifestation d'intérêt (AMI) en vue de la sélection d'un tiers investisseur. Cette proposition vise à permettre à Bordeaux Métropole de faire connaître son projet et surtout d'identifier très en amont un partenaire financier pour structurer au mieux le projet, en définir les conditions de réalisation et assurer sa viabilité financière.

Ainsi, le rôle du tiers investisseur sera :

d'accompagner Bordeaux Métropole en participant à la finalisation des études préalables au lancement du projet et la structuration financière de la future concession,

de contribuer au financement des investissements,

de jouer pleinement son rôle d'actionnaire et d'administrateur de la SEMOP en participant financièrement au capital de la SEMOP.

Si le tiers investisseur est associé à la structuration du projet, il paraît utile d'indiquer qu'il ne peut en aucun cas être partie prenante de la procédure de mise en concurrence elle-même qui sera pilotée seule par Bordeaux Métropole en qualité de pouvoir adjudicateur.

## 5. Calendrier du projet

L'appel à manifestation d'intérêt fera l'objet d'une publicité dans la presse spécialisée et sur la plate-forme profil d'acheteur de Bordeaux Métropole. Il sera également présenté lors du salon de l'immobilier d'entreprise, SIMI qui se tiendra à Paris entre le 12 et 14 décembre 2023.

Bordeaux Métropole envisage de sélectionner le tiers investisseur retenu et de proposer l'adoption du protocole d'investissement qui arrêtera les engagements réciproques de Bordeaux et son partenaire au conseil métropolitain de juin 2024.

L'objectif in fine est de lancer la consultation relative à la concession et l'appel à constitution d'une SEMOP fin 2024.

**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°2021-603 adoptant le conseil métropolitain du 25 novembre 2021.

**VU** l'appel à manifestation d'intérêt lancé le 28 mars 2019

**VU** le comité de pilotage du 5 octobre 2023

**VU** le bureau métropolitain du 5 octobre 2023

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT QUE** le développement et la modernisation du marché d'intérêt national de Bordeaux-Brienne constitue l'une des priorités du schéma de développement économique de Bordeaux Métropole

### **DECIDE**

**Article 1 :** d'autoriser le lancement de l'appel à manifestation d'intérêt en vue de la désignation d'un tiers investisseur

**Article 2 :** d'adopter la note de cadrage de cette consultation

**Article 3 :** autoriser le Président à réaliser tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération

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

Contre : Monsieur POUTOU

Ne prend pas part au vote : Madame ANFRAY, Monsieur GUILLEMIN, Monsieur TROUCHE

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 1 décembre 2023

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>4 DÉCEMBRE 2023</b>	Pour expédition conforme, le Vice-président,  Monsieur Stéphane DELPEYRAT
<b>DATE DE MISE EN LIGNE :</b> <b>4 DÉCEMBRE 2023</b>	