

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 6 décembre 2024	N° 2024-581

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

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 6 décembre 2024	<i>Délibération</i>
	Direction Développement Economique	<i>N° 2024-581</i>

**Projet de renouvellement du Parc des Expositions de BORDEAUX Métropole -
Lancement d'un appel à manifestation d'intérêt - Décision - Autorisation**

Monsieur Stéphane DELPEYRAT-VINCENT présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

4+Le Parc des Expositions de Bordeaux Métropole (PEX) est un équipement emblématique du territoire, par sa localisation au bord du Lac, par ses dimensions ou encore par la diversité de manifestations s'y déroulant.

Le PEX est aujourd'hui à un tournant de son histoire : son secteur d'activité est essentiel pour le territoire et il participe au rayonnement de la métropole. La situation immobilière du Hall 1 oblige la collectivité à initier des réflexions sur le renouvellement de celui-ci et sur son fonctionnement, en saisissant l'opportunité de questionner le redimensionnement de son offre en s'inscrivant dans une démarche environnementale vertueuse (transition environnementale, ouverture au quartier, nouvelles fonctions...).

Bordeaux Métropole lance donc avec cette délibération l'engagement du renouvellement immobilier du Parc des Expositions.

1 – Le secteur Evènements – Expositions, activités de rayonnement et d'attraction du territoire

Bordeaux Métropole est une place forte en matière d'évènements et expositions liées à ses équipements. En effet, avec le Hangar 14, le Palais des Congrès et le Parc des Expositions (comprenant le Palais de l'Atlantique), le territoire métropolitain offre une diversité de possibilité d'accueil d'évènements et génère autour de 350M€ de retombées économiques (directes et indirectes) pour environ 4 000 équivalents ETP sur le territoire.

A titre d'exemple, le Parc des Expositions a accueilli en 2023, près de 90 évènements dont la foire-expo ou le jumping international, drainant près de 600 000 visiteurs. Mais de nombreux autres évènements liés à des secteurs d'activités ou des entreprises bénéficient également de ses équipements.

Les retombées économiques sont nombreuses pour le territoire, avec en premier lieu les emplois directement liés aux évènements : traiteurs, sécurités, installation de stand, logistique, éclairage... mais aussi un écosystème plus large : hôtels, restaurateurs, mobilité...

Le Parc des Expositions, le Palais de l'Atlantique, le Palais des Congrès et le Hangar 14 sont des équipements majeurs pour le territoire, pour son rayonnement et pour son développement économique. Le maintien et le développement de ces fonctions est primordiale.

2- Le Parc des Expositions, équipement métropolitain d'envergure

Inscrit dès les années 60 dans le plan guide d'aménagement du nouveau quartier du Lac, le PEX de Bordeaux Métropole est installé au bord du lac et son hall 1 borde toute la rive nord. L'aménagement du quartier avait été confié à la SAUNAB, qui a également réalisé ce premier hall. Initialement, celui-ci prévoyait une seconde phase jamais réalisée.

Aujourd'hui, le Parc des Expositions se développe sur environ 62 hectares et est constitué de quatre halls :

- Hall 1 : près de 50 000 m², construit en 1969,
- Palais de l'Atlantique (PA2) remplaçant le hall 2, d'environ 15 000 m², en format modulaire combinant expositions et salles annexes, inauguré en 2019.
- Halls 3 : près de 12 500 m² construit en 2005,
- Hall 4 : près de 8 000 m² de couverture uniquement, construit en 2005,

Soit une offre d'environ 90 000 m².

Le site est complété par un parking de plus de 7 000 places, sous ombrières photovoltaïques et dont l'usage est mutualisé lors d'évènements au Stade voisin.

Ce site permet à Bordeaux Métropole d'être un lieu d'accueil de grands évènements, dans un environnement paysager particulièrement qualitatif.

Néanmoins, le Hall 1 constitue l'offre immobilière principale par sa surface. Ce bâtiment livré en 1969 connaît une double problématique. Sa conception est datée (normes des années 60, poteaux multiples dans le bâtiment, problématiques de chauffe et de refroidissement...) et n'est plus adaptée aux attentes des organisateurs de manifestations. Son état immobilier est dégradé et plus particulièrement les sols, menuiseries, panneaux de façade, contraignant l'exploitation du site.

Il est donc indispensable d'engager le renouvellement immobilier du Hall 1 et de profiter plus globalement de ce site unique pour penser un nouveau projet urbain, intégrant les enjeux actuels (transition environnementale, reconstruction de la ville sur la ville, énergie...) et participant à la vie de quartier.

3 – Le renouvellement du secteur et de l'immobilier associé, vers de nouvelles synergies

Autour du Parc des Expositions, se développe un quartier de grandes plaques urbaines, issues de l'urbanisation des années 1960 et du plan guide de l'époque : les équipements sportifs de la plaine Colette Besson, le quartier des hôtels autour du Casino et du Palais des Congrès, le quartier de la Jallère et ses anciens sièges d'entreprises... qui s'inscrivent maintenant dans des phases de renouvellement.

Le PEX est un lieu d'usages spécifiques, aujourd'hui fermé qui pourra à travers ce projet de renouvellement s'ouvrir à son environnement. Demain, il restera un lieu d'accueil de grands événements, mais développera d'autres activités économiques (hôtels, lieux de loisirs, sports, bureaux...).

Bordeaux Métropole a donc fixé en comité de pilotage des lignes de projets :

- Assurer le maintien de la fonction du Parc des Expositions et engager le renouvellement du hall 1 en priorité,
- Créer un lieu d'accueil économique métropolitain : développer un lieu écosystème économique large (tertiaire, loisirs, hébergement hôtelier...),
- Ouvrir les berges en accès libre et participer au renouvellement général du quartier,

- Phasé le projet dans le temps et trouver un montage économique efficient.

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, d'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 en limitant l'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.

Cet AMI portera sur le périmètre du PEX et le futur cadre de l'opération associera les autres équipements que sont le Palais des Congrès et le Hangar 14.

5 – Calendrier du projet et de la démarche

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.

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 dernier trimestre 2025.

L'objectif in fine est de lancer la consultation relative à la concession et l'appel à constitution d'une SEMOP en 2026.

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 les compétences exposées à l'article L 5217-2 à L 5217-5 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le bureau métropolitain du 23 novembre 2023,

VU les comités de pilotage des 28 mai et 27 juin 2024,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE le développement et le renouvellement immobilier du Parc des Expositions de Bordeaux Métropole constitue l'une des priorités de Bordeaux Métropole.

CONSIDERANT QUE le Parc des Expositions est un équipement majeur pour le territoire, pour son développement économique et pour son rayonnement

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 la Présidente à réaliser tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération, à signer tous les documents nécessaires y compris le protocole avec le tiers investisseur.

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

Abstention : Monsieur MORISSET;

Contre : Monsieur ALCALA, Madame AMOUROUX, Monsieur BAGATE, Monsieur BOBET, Madame BONNEFOY, Madame BONORON, Madame BOZDAG, Monsieur CABRILLAT, Monsieur CAZENAVE, Monsieur COLES, Madame DELATTRE, Monsieur DUPRAT, Madame FAHMY, Monsieur FLORIAN, Monsieur GARRIGUES, Madame GAUSSENS, Madame HELBIG, Monsieur LABARDIN, Monsieur LAMARQUE, Madame LOUNICI, Monsieur MANGON, Monsieur MARI, Monsieur MILLET, Monsieur MORETTI, Madame PAVONE, Monsieur PEScina, Monsieur POIGNONEC, Monsieur POUTOU, Monsieur PUJOL, Monsieur RAUTUREAU, Monsieur RAYNAL, Monsieur ROBERT, Madame ROUX-LABAT, Madame SABOURET, Monsieur SALLABERRY, Monsieur TROUCHE

Ne prend pas part au vote : Monsieur CAZABONNE, Monsieur CAZAUX, Monsieur JABER, Monsieur N'JIKAM MOULIOM, Monsieur TOURNERIE

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 17 DÉCEMBRE 2024	Pour expédition conforme, par délégation, le Vice-président, Monsieur Stéphane DELPEYRAT-VINCENT
DATE DE MISE EN LIGNE : 17 DÉCEMBRE 2024	