

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 4 avril 2025</b>	<b>N° 2025-119</b>

Convocation du 28 mars 2025

Aujourd'hui vendredi 4 avril 2025 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 Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, 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, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, Mme Eve DEMANGE, 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, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAR, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, M. Pierre HURMIC, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, Mme Nathalie LACUEY, 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 Céline PAPIN, Mme Pascale PAVONE, M. Nicolas PEREIRA, M. Jérôme PEScina, 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, M. Michael RISTIC, M. Bastien RIVIERES, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, 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 M. Thierry TRIJOLET  
Mme Amandine BETES à M. Serge TOURNERIE  
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE  
Mme Fabienne HELBIG à M. Stéphane MARI  
M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Daphné GAUSSENS  
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à M. Christophe DUPRAT  
Mme Marie RECALDE à M. Gérard CHAUSSET  
M. Fabien ROBERT à Mme Géraldine AMOUROUX  
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Jean-Marie TROUCHE  
Mme Brigitte TERRAZA à M. Frédéric GIRO

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

M. Michel LABARDIN à partir de 17h30

**LA SEANCE EST OUVERTE**

Accusé de réception en préfecture 033-243300316-20250404-lmc1107550-DE-1-1 Date de télétransmission : 11/04/2025 Date de réception préfecture : 11/04/2025 Publié : 14/04/2025
--

	<b>Conseil du 4 avril 2025</b>	<i>Délibération</i>
	Direction Appui Administrative et Financière DGDE	<b>N° 2025-119</b>

---

**SAINT-MEDARD-EN-JALLES - Zone d'Aménagement Economique ' Galaxie 4' -  
Clôture traité de concession - Décision - Autorisation**

---

Monsieur Stéphane DELPEYRAT-VINCENT présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Par délibération n° 2018/198 du 27 avril 2018, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le traité de concession de la zone d'aménagement économique dite "Galaxie 4" à Saint-Médard-en-Jalles, confiant son aménagement à la Société Publique Locale (SPL) La Fabrique (La Fab) de Bordeaux Métropole pour une durée initiale de quatre ans portée ensuite à six ans par approbation de l'avenant n°2. D'une superficie de 6 hectares, le site de projet « Galaxie 4 » se situe au sein du périmètre de l'Opération d'intérêt métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroport, au sud de l'avenue de Capeyron dans la continuité du parc d'activités Galaxie et desservi par l'avenue de Mazeau à l'ouest.

L'opération est réalisée via un lotissement qui a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré le 18 février 2019.

Le programme prévoit la cession de terrains à bâtir pour une surface foncière d'environ 29 500 m<sup>2</sup> permettant la construction de 13 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux d'activités (soit 25 000 m<sup>2</sup> SDP maximum et 15 lots maximum à céder, tels que prévus au permis d'aménager).

#### **Expiration du traité de concession**

Par délibération du conseil métropolitain prise en date du 12 avril 2024, il a été acté par avenant n°3 au traité de concession que la poursuite de la réalisation de l'opération d'aménagement « Galaxie 4 » serait assurée en régie par Bordeaux Métropole.

Par conséquent, six ans après la signature du traité de concession d'aménagement « Galaxie 4 » en 2018, ce dernier est donc arrivé à échéance le 21 septembre 2024.

Le transfert des droits et obligations du concessionnaire au profit de Bordeaux Métropole est donc intervenu dès cette date et ce du « seul fait de cette expiration » (article 22 du traité de concession). La présente délibération a donc pour objet de prononcer la clôture effective de la concession, et d'engager la mise en œuvre des dernières opérations juridiques et financières qui en découlent.

L'avenant n°3 au traité de concession a défini les opérations préalables à mener au terme de l'échéance du traité de concession afin que les engagements pris par le concessionnaire et les biens à reprendre par le concédant soient effectivement transférés dans des conditions permettant de poursuivre pleinement la réalisation de l'opération d'aménager et d'exécuter les contrats conclus à cette fin par la SPL La Fab.

Conformément à l'avenant n°3 au traité de concession, les deux parties ont travaillé conjointement sur les opérations préalables à cette clôture. Des comités de clôture ont été organisés par la collectivité pour la préparation et le suivi du transfert des affaires en cours, tout en garantissant le respect des modalités convenues dans le cadre du traité de concession et de ses avenants.

Ainsi,

- La SPL La Fab a demandé à Bordeaux Métropole, par courrier en date du 23 juillet 2024, de constater l'expiration contractuelle de la concession au 21 septembre 2024 et de lui donner quitus pour ses missions – annexe 1.
- Une première version du dossier de clôture a été transmise le 3 juin 2024.
- Un bilan de clôture et une version actualisée du dossier de clôture ont été transmis le 20 septembre 2024.
- Une version finale du bilan de clôture a été transmise le 27 décembre 2024 (cf. annexe 2 – Bilan clôture opération « Galaxie 4 »).

## **Bilan de la concession**

### **Aménagements, espaces publics et lotissement**

Les espaces publics ont été réalisés par La SPL La Fab dans le cadre du traité de concession, et remis en gestion à la collectivité. Leur rétrocession foncière a été actée par l'arrêté n°23METPP00555 en date du 9 mai 2023. L'ensemble des lots ont été viabilisés.

### **Commercialisation**

La commercialisation des lots n'est pas achevée à l'expiration de la concession d'aménagement. Cinq lots représentant une surface foncière totale de 18 347 m<sup>2</sup> ont été cédés par la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, pour un montant de recettes de 1 433 568,96 € HT, aux entreprises suivantes :

- Lots 4, 5 : Arkea Crédit Bail, pour le compte de la société SMEJ IMMO (exploitation par l'entreprise Bati Formes) ;
- Lots 6, 7 : Natiocredibail et Arkea Crédit Bail, pour le compte de la société Financière Aircalo (exploitation par l'entreprise Aircalo) ;
- Lot 9 : Technique Equipment Medical (exploitation par l'entreprise TEM SEGA).

### **Bilan financier**

Le boni de l'opération représentant **12 398 €** sera reversé à la collectivité.

## **Modalités de reprise en régie**

### **Reprise des engagements**

A date d'échéance du traité de concession, le principal engagement repris par Bordeaux Métropole concerne l'agrément remis à la société « Essentiel » pour le développement d'une opération immobilière sur les fonciers des lots 1,2,3, appelée projet « UP ».

Enfin, l'ensemble des contrats souscrits par La Fab au titre de ses missions ayant tous été clôturés avant la date d'échéance du traité de concession, Bordeaux Métropole n'a pas d'engagement contractuel en la matière.

### **Reprise des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus**

Afin de garantir la continuité de l'opération en régie et en application de l'avenant n°3 du traité de concession, le conseil métropolitain a délibéré le 5 juillet 2024 pour acter la reprise des lots invendus. L'acte de reprise des fonciers non commercialisés a été signé le 05 décembre 2024. Au total, Bordeaux Métropole reprend au prix de revient 6 lots non commercialisés d'une surface totale de 13 158m<sup>2</sup> pour un montant de 676 931 € HT.

### **Bilan financier pour Bordeaux Métropole**

Bordeaux Métropole a acquis auprès de la SPL La Fab les terrains restant à commercialiser, pour un montant de **676 931 € HT**. Lors de la clôture de la concession d'aménagement, le solde de l'opération étant positif, Bordeaux Métropole bénéficiera d'un boni de liquidation d'un montant de **12 398 €**.

**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 ses articles L1523-2, L5217-2 et suivants,

**VU** le Code de l'urbanisme notamment les articles L300-4, L300-5 et suivants,

**VU** la délibération n°2018/198 du 27 avril 2018 du Conseil de Bordeaux Métropole approuvant le traité de concession de la zone d'aménagement économique dite "Galaxie 4" à Saint-Médard-en-Jalles et la convention d'avance de trésorerie, confiant son aménagement à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole,

**VU** la délibération n°2019/659 du 29 novembre 2019 du Conseil de Bordeaux Métropole approuvant le compte rendu financier et d'activité 2018, l'avenant 1 à la convention d'avance de trésorerie relatif aux modalités de versement et de remboursement de l'avance de trésorerie et l'avenant 1 au traité de concession relatif à la gestion de la trésorerie de l'opération,

**VU** la délibération n°2020/419 du 27 novembre 2020 du Conseil de Bordeaux Métropole approuvant le compte rendu financier et d'activité 2019,

**VU** la délibération n°2021/607 du 25 novembre 2021 du Conseil de Bordeaux Métropole approuvant le compte rendu financier et d'activité 2020,

**VU** la délibération n°2022/403 du 8 juillet 2022 du Conseil de Bordeaux Métropole approuvant le compte rendu financier et d'activité 2021, l'avenant 2 à la convention d'avance de trésorerie relatif aux modalités de versement et de remboursement de l'avance de trésorerie et l'avenant 2 au traité de concession relatif au prolongement pour une durée de 2 ans du traité,

**VU** la délibération n°2023/541 du 1er décembre 2023 du Conseil de Bordeaux Métropole approuvant le compte rendu financier et d'activité 2022,

**VU** la délibération n°2024/149 du 12 avril 2024 du Conseil de Bordeaux Métropole approuvant l'avenant 3 au traité de concession relatif à la mise en oeuvre des opérations préalables à l'échéance contractuelle,

**VU** la délibération n°2024/349 du 5 juillet 2024 du Conseil de Bordeaux Métropole autorisant l'acquisition des lots restants à commercialiser suite à la clôture du traité de concession,

**VU** la délibération n°2024/431 du 26 septembre 2024 du Conseil de Bordeaux Métropole approuvant le compte rendu financier et d'activité 2023,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT** qu'aux termes de l'article 4 du traité de concession et de ses avenants, notamment

l'avenant 3, la date d'échéance du traité de concession était le 21 septembre 2024,

**CONSIDERANT** qu'aux termes de l'article 20 du traité de concession, l'expiration de la concession a été constatée à son terme contractuel,

**CONSIDERANT** qu'il convient, en application de l'article 3.j du traité de concession, de prononcer la clôture de la concession par délibération dans les dix-huit mois suivant l'achèvement de la mission du concessionnaire et au vu du dossier de clôture établi par le concessionnaire,

**CONSIDERANT** qu'aux termes de l'article 22 du traité de concession, Bordeaux Métropole a procédé au rachat des lots invendus et à la reprise des contrats en cours par le concédant,

**CONSIDERANT** la demande de la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, formulée par courrier du 23 juillet 2024, de lui donner quitus de sa mission,

**CONSIDERANT** la complétude du dossier de clôture établi par le concessionnaire, incluant le bilan financier,

## **DECIDE**

**Article 1** : De constater la clôture de la concession d'aménagement Galaxie 4 confiée à la Société Publique Locale La Fabrique de Bordeaux Métropole et la poursuite de l'opération d'aménagement en régie directe par Bordeaux Métropole.

**Article 2** : D'approuver le bilan de clôture de l'opération arrêté par le concessionnaire.

**Article 3** : D'approuver le reversement par la Société Publique Locale La Fabrique de Bordeaux

Métropole du boni d'exploitation constaté au bilan de clôture pour un montant de 12 398 €.

**Article 4** : D'approuver le transfert des engagements pris par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

**Article 5** : D'approuver le protocole de clôture valant avenant final.

**Article 6** : D'autoriser la Présidente de Bordeaux Métropole à signer le protocole de clôture valant avenant final et tous les actes relatifs à la clôture de la concession.

**Article 7** : De donner quitus à la Société Publique Locale La Fabrique de Bordeaux Métropole en tant que concessionnaire pour l'ensemble des missions réalisées au titre de l'opération.

**Article 8** : D'imputer la recette correspondante au chapitre 75, article 75888, fonction 61 du budget principal de l'exercice en cours duquel elle sera constatée.

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

Contre : Monsieur MORISSET, Monsieur POUTOU

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 4 avril 2025

Par le/la secrétaire de séance,	Pour expédition conforme,
---------------------------------	---------------------------