

 BORDEAUX MÉTROPOLE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 26 septembre 2025	N° 2025-406

Convocation du 19 septembre 2025

Aujourd'hui vendredi 26 septembre 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 Amandine BETES, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, 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, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Loïc FARNIER, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, 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 Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Matthieu MANGIN, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Céline PAPIN, Mme Pascale PAVONE, M. Nicolas PEREIRA, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Bastien RIVIERES, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

Mme Simone BONORON à M. Guillaume GARRIGUES

M. Max COLES à M. Fabrice MORETTI

Mme Eve DEMANGE à M. Olivier CAZAUX

M. Radouane-Cyrille JABER à Mme Brigitte BLOCH

Mme Nathalie LACUEY à Mme Françoise FREMY

M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Daphné GAUSSENS

M. Thierry MILLET à M. Christian BAGATE

M. Jérôme PEScina à M. Eric CABRILLAT

M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC

Mme Marie RECALDE à M. Gérard CHAUSSET

M. Michael RISTIC à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE

M. Fabien ROBERT à M. Emmanuel SALLABERRY

M. Jean-Baptiste THONY à Mme Camille CHOPLIN

M. Jean-Marie TROUCHE à Mme Géraldine AMOUROUX

Mme Josiane ZAMBON à M. Alexandre RUBIO

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Fabienne HELBIG à partir de 16h45

M. Michel POIGNONEC à partir de 12h40

LA SEANCE EST OUVERTE

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20250926-lmc1111658-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025
Publié : 03/10/2025

	Conseil du 26 septembre 2025	Délibération
	Direction Développement Economique	N° 2025-406

Choix du mode de gestion pour l'extension du marché d'intérêt national (MIN) de Bordeaux Brienne et la création et l'exploitation d'un pôle industriel d'excellence alimentaire et lancement de la procédure de mise en concurrence pour la création d'une Société d'économie mixte à opération unique (SEMOp) et à l'attribution à celle-ci d'un contrat de concession portant délégation de service public - Décision - Autorisation

Monsieur Stéphane DELPEYRAT-VINCENT présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

CONTEXTE

Le MIN de Brienne, inauguré en février 1963, déploie 43 000 m² 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 plus de 161 000 tonnes de produits frais par an. Son activité représente l'équivalent de 18,5% de la consommation alimentaire métropolitaine (source Anses) et ses missions sont définies par l'article L 761-1 du code du commerce. La centralité du site (au cœur de la Métropole, en proximité à la fois avec la Gare de Bordeaux Saint Jean et la rocade), sa très bonne accessibilité et les niveaux de loyer opérés constituent des marqueurs attractifs. Son taux d'occupation s'élève à 99%, fondement du projet d'extension.

Bordeaux Métropole a souhaité s'appuyer sur son service public historique pour constituer demain, en ce lieu, un pôle industriel d'excellence alimentaire majeur. Ce projet porte deux objectifs :

- Renforcer le MIN quantitativement afin d'optimiser les flux, élargir la gamme de produits, favoriser les approvisionnements en circuits courts et agir en faveur d'une alimentation saine et durable. Cette ambition passe, notamment, par le développement de nouveaux espaces d'une surface estimée, à date, d'environ 19 000m² pour les activités alimentaires de ce service public. Cette perspective prend appui sur la feuille de route stratégique de la régie du MIN.
- 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. Cette ambition passe par la construction d'environ 13 000 m². De nouveaux services utiles au développement des entreprises et de leurs salariés du pôle d'excellence alimentaire pourront être proposés. Enfin, l'ouverture directe aux habitants et consommateurs d'une partie des activités constitue un axe primordial de cette diversification. Un parking complètera ces réalisations.

L'ambition de la réflexion porte, également, sur l'intégration du site au sein d'un environnement devenu très urbanisé. Elle se conjugue avec plusieurs préalables fixés par Bordeaux Métropole :

- La nécessité d'une opération de modernisation et d'intégration du site dans son

environnement urbain pour pérenniser cet outil industriel en centralité ;

- Le maintien de la maîtrise foncière du site par la collectivité ;
- Le maintien du service public alimentaire de la Régie du MIN de Bordeaux- Brienne comme « socle » du projet de modernisation.

Cette position induit, de fait, le contrôle de la puissance publique dans la conception et la gestion du projet. Cependant, la soutenabilité financière du projet pour la Métropole appelle des cofinancements publics et privés.

HISTORIQUE DE LA PROCEDURE

Par délibération du 1er décembre 2023, Bordeaux Métropole a lancé, en amont de la procédure de concession appelant constitution de la SEMOp, un appel à manifestation d'intérêt (AMI) en vue de la sélection d'un tiers investisseur. L'objectif initial permettait à Bordeaux Métropole de faire connaître son projet et d'identifier un partenaire financier. Le rôle du tiers-investisseur est :

- 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

A la suite d'une phase de négociation exclusive conduite d'avril à septembre 2024, Bordeaux Métropole a conclu un protocole de préfiguration avec la société Méridiam (délibération du 26 septembre 2024).

Il est rappelé, ici, que si le tiers investisseur est associé à la structuration du projet, il ne peut, en aucun cas, être partie prenante de la procédure de mise en concurrence elle-même qui est pilotée, seule, par Bordeaux Métropole en qualité de pouvoir adjudicateur. Les études préalables, débutées en décembre 2024 ont permis de dessiner une ambition stratégique et un programme opérationnel. Ce dernier fait, actuellement, l'objet d'études complémentaires. La présente délibération s'inscrit dans la continuité de deux délibérations pré-citées.

ELEMENTS TECHNIQUES DU PROJET

Les orientations majeures du projet reposent sur une refonte complète du site qui intégrera des démolitions, la rénovation de bâtiments, la réalisation de constructions nouvelles. En complément l'aménagement des espaces extérieurs, les réhabilitation / extension des réseaux, la refonte des dessertes internes avec le souci d'une concentration en centralité du site des flux seront réalisés.

Les études de positionnement stratégique ont permis d'identifier cinq pôles d'excellence créant, à terme, un écosystème durable et cohérent :

- Le premier pôle se concentre sur le cœur alimentaire, en modernisant l'activité de commerce du MIN avec des technologies innovantes et une offre diversifiée, allant bien au-delà des fruits et légumes pour desservir la métropole.
- Le deuxième pôle se concentre sur les consommateurs, avec un espace ouvert aux consommateurs et favorisant l'accès direct aux producteurs. Il promeut une offre de restauration accessible.
- Le troisième pôle est dédié à la transformation alimentaire, valorisant les produits locaux, créant de la valeur ajoutée et garantissant une alimentation de qualité et de fraîcheur.
- Le quatrième pôle porte sur la logistique, en accompagnant les opérateurs dans l'adaptation de leurs circuits logistiques face à la nécessité de limiter les impacts en milieu urbain.
- Le cinquième pôle est orienté vers le secteur tertiaire, en soutenant l'innovation, la recherche et la formation, avec un focus sur la transition alimentaire durable et

l'émergence de nouvelles solutions pour l'avenir du secteur. Ce dernier pôle tertiaire devra se développer en plusieurs étapes, pour devenir à terme un véritable catalyseur d'innovations et de transformation autour de l'alimentaire.

Il est à noter qu'un travail de limitation et de réduction des nuisances sonores est inscrit comme matrice de ce programme. Tous les bâtiments font l'objet de corrections acoustiques importantes afin de limiter les nuisances. De même, un bâtiment prendra place tout le long de la rue des maraichers afin de former une ceinture bâtie.

ELEMENTS FINANCIERS DU PROJET

Sur la base de ces orientations, le scénario consolidé comporte des investissements conséquents, se décompose comme suit :

- Les coûts de démolition,
- Les coûts de rénovation et de construction des bâtiments,
- Les coûts de réalisation des espaces de desserte interne, des réseaux...
- Le gros Entretien et Renouvellement sur la durée du contrat.

Le coût d'opération prévisionnel est estimé à 119 millions d'euros hors taxes, hors actualisation. Une subvention d'équipement pourra être mobilisée par Bordeaux Métropole après négociation avec les candidats. Le centre de réemploi fera l'objet d'un financement direct en investissement par Bordeaux Métropole.

CHOIX DU MODE DE GESTION :

Il revient à la collectivité « *de décider du mode de gestion qu'elle juge le plus approprié pour l'exécution de travaux ou de prestation de service, pour assurer notamment un niveau élevé de qualité, de sécurité et d'accessibilité, l'égalité de traitement et la promotion de l'accès universel et des droits des usager en matière de services publics* ». *DIRECTIVE 2014/23/UE DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL du 26 février 2014 sur l'attribution de contrats de concession.*

Bordeaux Métropole n'ayant pas les capacités et la vocation à gérer directement l'exploitation des services dans la mesure où ce domaine d'activités nécessite de fortes technicités dans les domaines commerciaux, d'exploitation et de maintenance et, le cas échéant, de travaux, et la formule du marché public étant peu responsabilisante pour le titulaire, la création d'une SEMOP chargée d'exécuter une délégation de service public apparaît comme étant la solution la plus adaptée techniquement et économiquement.

Le recours à une SEMOP présente plusieurs avantages :

- Sélection d'un partenaire privé via une procédure de mise en concurrence.
- Création d'une structure dédiée à l'exécution exclusive du contrat.
- Répartition claire des responsabilités et des risques.
- Implication directe de la collectivité dans la gouvernance.
- Meilleure maîtrise du projet et de ses objectifs.

Par conséquent, il est proposé :

- De conduire cette opération par le lancement d'une concession de travaux avec services appelant constitution d'une société d'économie mixte à opération unique (SEMOP) en application des articles L. 1541-1 et suivants du CGCT.
- Que la durée prévisionnelle du contrat de concession s'élève à 40 ans.
- Que Bordeaux Métropole détienne 34% du capital social de la SEMOP et soit, à ce titre, actionnaire disposant d'une minorité de blocage. La société MERIDIAM détiendra 51% du capital et le concessionnaire 15% étant entendu que la composition capitalistique de la SEMOP pourra évoluer en fonction des besoins issus de la négociation avec le concessionnaire. La présidence de la SEMOP sera assurée par Bordeaux Métropole.

La SEMOP se rémunèrera sur les recettes d'exploitation tirées de la location immobilière et des redevances.

La commission consultative des services publics locaux et le comité social territorial ont été consultés et invités à émettre un avis sur ce scénario.

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA CONSULTATION

La consultation repose sur deux étapes :

- Une première étape de sélection de 3 candidats maximum admis à concourir pour la concession de travaux/services. Il s'agit de démontrer les capacités du groupement à exposer ses compétences sur des projets complexes à caractère industriel, en milieu urbain constitué associant une maîtrise des coûts, une technicité plurielle. Il est attendu des compétences en matière de conception et architecture, de construction, de gros entretien-renouvellement, de maintenance et d'exploitation. Une grande vigilance sera opérée sur le rôle de gestionnaire/animateur du site pour les biens relevant de l'exploitation opérée par la SEMOP.
- A l'issue de cette phase de candidatures, les 3 équipes maximum retenues seront habilitées à concourir sur la base du dossier de consultation des entreprises qui leur sera adressé. La Régie du MIN demeure un exploitant à part entière de ses activités développées. A cet égard, sa stratégie immobilière et ses paramètres d'exploitation sont à intégrer au sein du modèle économique global.

Dans tous les cas de la consultation, les candidats proposeront à la collectivité une solution de base et des variantes opératoires et de contenu. Ils devront, également, proposer un plan de surveillance et maintenance des installations au titre du Gros Entretien et Renouvellement ainsi qu'une optimisation de financements par le recours aux subventions. Une indemnité est fixée pour chaque candidat non retenu ayant remis une offre dans les conditions fixées par les documents de la consultation. Cette dernière s'élève à hauteur de 300 000€ hors taxes maximum.

Le choix final du candidat retenu pour constituer la SEMOP et les termes du contrat de concession seront soumis à l'assemblée délibérante.

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 articles L 1541-1 et suivants, du code général des collectivités, relatifs à la SEMOP.

VU les articles L. 1411-1 et suivants relatifs aux délégations de services public.

VU les articles L 1121-1 et suivants, du code de la commande publique, relatifs aux concessions de travaux.

VU la délibération n°2021-603 du conseil métropolitain du 25 novembre 2021 approuvant la nouvelle stratégie économique de Bordeaux Métropole pour la période 2021-2026.

VU la délibération n°2023-545 adoptée lors du conseil métropolitain du 1er décembre 2023 approuvant le lancement de l'appel à manifestation d'intérêt – AMI « Tiers Investisseur »

VU la délibération n°2024-424 du 26 septembre 2024 approuvant le protocole de préfiguration.

VU l'avis du Comité Social Technique réuni en date du 22 septembre 2025,

VU l'avis XXXXX de la Commission consultative des services publics locaux (CCSPL) réunie en date du 23 septembre 2025 se prononçant aux vues du rapport sur les caractéristiques de la concession,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE la création d'un pôle industriel d'excellence alimentaire et la modernisation du marché d'intérêt national de Bordeaux-Brienne constituent deux priorités du schéma de développement économique de Bordeaux Métropole,

CONSIDERANT QUE la création d'un pôle industriel d'excellence alimentaire et la modernisation du marché d'intérêt national de Bordeaux-Brienne répondent aux besoins d'autonomie et de diversification des circuits alimentaires,

CONSIDERANT QU'une concession de travaux avec services appelant création d'une SEMOp est le mode de gestion le plus adéquat pour confier la réalisation des travaux du

