

 BORDEAUX MÉTROPOLE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 26 septembre 2025	N° 2025-483

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 GASPAS, 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-lmc1111420-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 du Foncier	N° 2025-483

LE HAILLAN - Acquisition en VEFA d'un immeuble de bureaux et de places de parking destinés à accueillir les locaux du Pôle Territorial Ouest de Bordeaux Métropole - Décision - Autorisation

Madame Andréea KISS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Le promoteur Atlantique Gascogne Constructions (AGC) développe un projet de construction sur la commune du Haillan de quatre bâtiments tertiaires dans le cadre du parc Halley, comprenant trois immeubles et un parking silo au milieu d'espaces verts.

Dans le cadre de ce projet, AGC a proposé à Bordeaux Métropole de se porter acquéreur du bâtiment n° 3, consistant en un immeuble de bureaux, ainsi que de 235 places de parking dans le parking silo et 2 places de stationnement PMR extérieures.

Cette proposition présente un intérêt certain pour la collectivité, permettant de répondre aux objectifs du Schéma directeur immobilier métropolitain. En effet, l'acquisition de ce bien permettrait à Bordeaux Métropole d'être propriétaire des locaux du Pôle Territorial Ouest, mettant ainsi fin au bail actuel de l'immeuble Pégase, dont les coûts de loyer et d'exploitation sont importants. En outre, le projet développé par AGC présente l'intérêt d'être situé à 200 mètres des locaux actuels du Pôle Territorial Ouest.

Le projet d'ensemble immobilier a fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire en juillet 2024, celui-ci ayant été délivré le 23 décembre 2024.

Il vous est proposé, par conséquent, de tirer parti de cette opportunité pour poursuivre la démarche du Schéma directeur immobilier métropolitain de détention en pleine propriété des bureaux occupés par les agents métropolitains.

En raison de l'intégration de ce bâtiment dans un ensemble immobilier complexe ne représentant en outre qu'une part minoritaire de l'ensemble, la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (V.E.F.A.) s'est avérée être la solution juridique et financière la plus appropriée.

Il vous est donc proposé d'acquérir par V.E.F.A. auprès de l'opérateur AGC, au travers de la SNC HALLEY, société porteuse du projet :

- le bâtiment n° 3, compris dans l'ensemble immobilier situé sur le parc Halley, dont l'assiette support est d'une superficie de 5835 m² environ, développant une surface de plancher de 7 115 m² environ,
- 237 places de parking, dont 235 au sein du parking silo construit dans l'ensemble immobilier ainsi que 2 places PMR extérieures. Ces places de parking seront acquises en tant que lots de copropriété.

Le bâtiment ainsi que les 237 places de parking sont situés pour partie sur les parcelles

AV22 et AV134, lieu-dit la Tuillerie au Haillan.

A titre de précision, le bâtiment de bureaux proposé par AGC présente les caractéristiques suivantes :

- Bâtiment en R+3
- Réglementation RE2020, labellisations BREEAM et BioDiversity
- Façades à ossature bois
- Réseau de chaleur sur géothermie et centrale photovoltaïque en toiture

Cette acquisition se fera pour un montant total de 23 183 950 euros HT (vingt-trois millions cent quatre-vingt-trois mille neuf cent cinquante euros hors taxe), TVA en sus selon la réglementation en vigueur au moment de la réitération par acte authentique, qui n'est pas supérieur à l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat.

Le paiement sera échelonné au fur et à mesure de l'avancement des travaux selon la répartition suivante :

	Echéance	Cumul
A la signature de l'acte	10%	10%
Achèvement des fondations de l'immeuble de bureaux	20%	30%
Achèvement de la charpente de l'immeuble de bureaux (ossature du bâtiment)	20%	50%
Mise hors d'eau de l'immeuble de bureaux	20%	70%
Mise hors d'air de l'immeuble de bureaux	10%	80%
Achèvement des enrobés	10%	90%
Livraison de l'immeuble de bureaux et des 237 places de stationnement	5%	95%
Levée des réserves de l'immeuble de bureaux et des 237 places de stationnement	5%	100%

Des pénalités en cas de retard dans l'achèvement des travaux seront dues par le vendeur et une garantie financière d'achèvement sera fournie par ce dernier.

A titre indicatif, il est prévu un démarrage des travaux courant 2026, ainsi qu'une livraison mi-2027 et un emménagement courant 2028, ce calendrier étant susceptible d'évoluer.

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 son article L.5211-37,

VU les articles 1601-1 et suivants du code civil,

VU les articles L261-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation,

VU l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat n° 2025-33200-21756 en date du 25 juillet 2025

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT que Bordeaux Métropole n'acquiert qu'une part minoritaire de l'ensemble immobilier

Article 1 : d'autoriser l'acquisition en l'Etat Futur d'Achèvement auprès de la SNC HALLEY du bâtiment n° 3 à usage de bureaux d'une surface de plancher de 7 115 m² environ, ainsi que 235 places de parking au sein du parking silo et 2 places de parking extérieures en copropriété, compris dans un ensemble immobilier situé dans le parc Halley, lieu-dit La Tuillerie au Haillan, situés pour partie sur les parcelles AV22 et AV134, pour un montant total de 23 183 950 euros HT, TVA éventuellement en sus selon la réglementation en vigueur au moment de la réitération par acte authentique, selon le calendrier de paiement mentionné.

Article 3 : d'autoriser dans le cadre de cette acquisition la participation de Bordeaux Métropole à la structure à créer dans le cadre de la gestion de la copropriété.

Article 5 : d'imputer le montant de la dépense correspondante au chapitre 23, compte 2313, fonction 020

Contre : Monsieur ESCOTS, Monsieur FARNIER, Monsieur FEUGAS, Madame MELLIER, Monsieur POUTOU

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