

 BORDEAUX MÉTROPOLE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 26 septembre 2025	N° 2025-496

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-lmc1111152-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025
Publié : 03/10/2025

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 26 septembre 2025	Délibération
	Direction de l'Urbanisme Service Projet Urbain	N° 2025-496

**BORDEAUX - Projet Brazza- Délibération portant modification de la délibération n°2022-127 en date du 25 mars 2022 relative à la demande d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire conjointe -
Décision - Autorisation**

Madame Andréa KISS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1) Rappel du contexte

Situé au débouché du pont Jacques Chaban-Delmas, en vis-à-vis des Bassins à flot et de la Cité du vin, le quartier Brazza prévoit sur 53 hectares la requalification de friches économiques et industrielles via la réalisation d'un nouveau programme mixte qui comprendra environ 4 800 logements, des équipements ludiques et sportifs, des activités économiques (y compris de l'artisanat), de l'hôtellerie, des équipements publics, et des pôles d'attraction d'échelle métropolitaine. Ce projet participe ainsi à l'effort de la collectivité en termes de production de logements, notamment sociaux, tout en respectant les objectifs du ZAN (opération de recyclage foncier).

L'opération Brazza a été déclarée opération d'aménagement d'intérêt métropolitain par délibération métropolitaine n°2015-745 du 27 novembre 2015. Elle est aujourd'hui menée en régie par les équipes de Bordeaux Métropole via un mode d'aménagement « négocié » avec les opérateurs privés.

Le projet est entré en phase opérationnelle depuis 2019 et les premières opérations de logements ont été livrées à partir de 2021.

Ce quartier fait aujourd'hui face au lancement des phases opérationnelles 2 et 3, comprenant la production d'environ 2350 logements dans un contexte nouveau de crise immobilière et économique et sur des tènements fonciers nécessitant désormais une maîtrise publique.

Dans un premier temps, faute d'accord avec les propriétaires privés, Bordeaux Métropole a décidé de mettre en œuvre une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP). Par délibération n° 2022-127 du 25 mars 2022, le conseil de Bordeaux Métropole a autorisé son Président à requérir auprès de la Préfecture l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des terrains intégrés dans la dernière tranche de l'opération Brazza.

Dans un second temps, Bordeaux Métropole a sollicité l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) afin de l'accompagner dans la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la poursuite du projet d'aménagement. Les caractéristiques principales de ce

projet de retraitement de friches artificialisées pour la production massive de logements en centre urbain répondent en effet aux attendus des orientations stratégiques de l'EPFNA.

Par délibération n°2024-608 du 6 décembre 2024, le conseil de Bordeaux Métropole a autorisé sa Présidente à signer avec l'EPFNA une convention d'actions foncières. Aux termes de la convention signée le 22 mars 2025, l'EPFNA peut acquérir par voie amiable, préemption ou expropriation les parcelles comprises dans le périmètre conventionnel, après accord de Bordeaux Métropole.

2) Evolution du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

Les possibilités d'intervention de l'EPFNA en matière de maîtrise foncière ont pour conséquence de faire évoluer le dossier d'enquête préalable à la DUP : l'EPFNA est désigné comme nouvel acteur du projet urbain Brazza aux côtés de Bordeaux Métropole et de la Ville de Bordeaux.

L'autre évolution significative du dossier concerne le volet « Appréciation sommaire des dépenses » qui doit être actualisé, notamment au regard de l'avis rectificatif de la Direction de l'immobilier de l'Etat en date du 21 octobre 2024.

Aussi, afin de prendre en compte les différentes évolutions du projet présenté dans le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, **il convient d'apporter des modifications aux paragraphes suivants de la délibération n° 2022-127 du 25 mars 2022 :**

➤ Paragraphe 3.2 Le coût total prévisionnel de l'opération

Les dépenses prévisionnelles totales de l'opération sont évaluées à 225 957 000 € TTC.

Elles comprennent :

- Les frais d'études préalables nécessaires à la réalisation de l'opération, notamment des études dont l'exécution accompagne la réalisation de l'opération, telles que la mission d'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) sur le volet programmation, réalisation et suivi architectural, et les études techniques et réglementaires des marchés de MOE, pour un montant prévisionnel global de 6 056 000 € TTC,
- Les frais liés aux études et à la mise en œuvre des mesures environnementales (réduction et compensation) pour un montant de 450 000 € TTC,
- Les frais d'acquisition et de libération des sols permettant la réalisation des îlots à bâtir et des espaces et équipements publics à réaliser sous maîtrise d'ouvrage des collectivités, pour un montant prévisionnel global de 96 303 650 € TTC, aléas compris en tenant compte de l'estimation sommaire et globale transmise par la Direction Immobilière de l'Etat,
- Les frais d'aménagement, c'est-à-dire les travaux de dépollution et de Voirie réseaux divers (VRD) ainsi que les honoraires de la Maîtrise d'œuvre (MOE), sous maîtrise d'ouvrage des collectivités (équipements propres et d'intérêt général) pour un montant prévisionnel global de 65 047 000 € TTC, aléas compris,
- Les frais de construction des équipements de superstructures comprenant les honoraires de la MOE, pour un montant prévisionnel global de 58 450 000 € TTC, aléas compris,

Les dépenses présentées tiennent compte des dépenses passées (depuis 2011, date de création de l'opération) et prévisionnelles (jusqu'à 2032).

➤ Paragraphe 3.3 Les recettes prévisionnelles de l'opération

Les recettes prévisionnelles totales de l'opération sont évaluées à 125 759 572 € TTC. Elles comprennent :

- Les cessions foncières, pour un montant prévisionnel de 96 591 631 € TTC,
- Les participations et subventions diverses, pour un montant prévisionnel de 29 167 942 € TTC.

➤ Paragraphe 4.2 Justification de l'utilité publique

Bordeaux Métropole a décidé de mettre en œuvre une procédure de Déclaration d'utilité publique afin de permettre la réalisation de son opération d'aménagement, qui implique la maîtrise des fonciers nécessaires à :

- La réalisation d'espaces ou d'équipements publics structurants : allée du fleuve (lanière 1), allée des côteaux (lanière 3), plusieurs placettes, groupe scolaire n°2 et collège, requalification de la rue des Queyries et projet métropolitain connexe de requalification des quais de la rive droite. Le projet de vélo-station ne figure plus parmi la programmation des équipements publics.
- La sécurisation de la sortie des logements notamment locatifs sociaux sur les phases 2 et 3 du projet dont la réalisation est prévue entre 2027 et 2032.

Le périmètre de DUP est institué sur l'emprise totale de l'opération dans un souci de cohérence globale du quartier et d'unité de l'opération Brazza. Malgré la procédure de DUP engagée, Bordeaux Métropole et l'EPFNA privilégieront autant que possible les négociations amiables. La procédure d'expropriation ne sera utilisée qu'en cas d'échec de ces négociations. L'enquête parcellaire conjointe identifie précisément les biens et propriétaires concernés par la procédure.

Bordeaux Métropole met en œuvre la phase administrative de la procédure de DUP. Afin de permettre l'engagement par l'EPFNA de la phase judiciaire de la procédure, l'arrêté de DUP sera demandé au bénéfice conjoint de Bordeaux Métropole et de l'EPFNA et l'arrêté de cessibilité sera demandé au bénéfice de l'EPFNA.

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°2022-127 du 25 mars 2022 du Conseil de Bordeaux Métropole demandant pour le projet Brazza l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire conjointe,

VU l'estimation sommaire et globale rectificative n°2023-33063-31774 réalisée par le Pôle d'évaluation domaniale de Bordeaux, en date du 21 octobre 2024,

VU la délibération n°2024-608 du 6 décembre 2024 du Conseil de Bordeaux Métropole approuvant la convention de réalisation d'actions foncières pour le projet urbain à Brazza entre Bordeaux Métropole et l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

VU la convention de réalisation d'actions foncières pour le projet urbain à Brazza entre Bordeaux Métropole et l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, signée le 22 avril 2025,

VU le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire tenus à la disposition des conseillers métropolitains qui souhaiteraient les consulter à la Cité municipale pour Bordeaux Métropole, Direction de l'urbanisme (4ème étage - de 9h à 17h),

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT les enjeux liés au développement et à l'aménagement du quartier Brazza à Bordeaux et la nécessité d'engager une procédure de Déclaration d'utilité publique, afin de pouvoir procéder aux acquisitions foncières par voie d'expropriation en l'absence de réalisation par voie amiable,

CONSIDERANT les missions de maîtrise foncière confiées par Bordeaux Métropole à l'établissement public foncier Nouvelle-Aquitaine, et les modifications apportées en

conséquence au dossier de demande d'enquête publique préalable à la Déclaration d'utilité publique,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le dossier d'enquête publique unique préalable à la Déclaration d'utilité publique du projet Brazza et à la cessibilité des fonciers nécessaires à la poursuite de l'opération.

Article 2 : d'autoriser Madame la Présidente à requérir, auprès de Monsieur le Préfet de la Gironde, l'ouverture de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité.

Article 3 : d'autoriser Madame la Présidente à requérir, auprès de Monsieur le Préfet de la Gironde, l'édition de la déclaration d'utilité publique au bénéfice de Bordeaux Métropole et de l'établissement public foncier Nouvelle – Aquitaine, et la cessibilité au bénéfice de l'établissement public foncier.

Article 4 : d'autoriser l'EPFNA à engager les démarches subséquentes en vue d'une expropriation des terrains visés par l'enquête parcellaire.

Article 5 : d'autoriser Madame la Présidente à accomplir toutes les formalités entraînées par cette opération et à signer les actes et tous les autres documents à venir.

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

Abstention : Monsieur MORISSET;

Contre : Monsieur POUTOU

Ne prend pas part au vote : Monsieur ALCALA, Madame BONORON, Monsieur GARRIGUES, Madame HELBIG, Madame LECERF MEUNIER, Monsieur MARI, Monsieur POIGNONEC, Monsieur PUJOL, Monsieur SALLABERRY, Monsieur THONY

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 26 septembre 2025

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