

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 4 avril 2025	N° 2025-160

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-lmc1106965-DE-1-1 Date de télétransmission : 11/04/2025 Date de réception préfecture : 11/04/2025 Publié : 14/04/2025
--

	Conseil du 4 avril 2025	<i>Délibération</i>
	Direction administrative et financière - Pôle ter Ouest Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Ouest	N° 2025-160

EYSINES - ZAC Carès Cantinolle - Modification du dossier de réalisation et avenant au traité de concession - Décision - Autorisation

Madame Véronique FERREIRA présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

PREAMBULE

La Métropole de Bordeaux a décidé de réaliser dans le secteur de Carès Cantinolle à Eysines, une opération d'aménagement s'inscrivant dans les objectifs du programme « 50 000 logements le long des axes de transports en commun » devenu le programme « Habiter, s'épanouir // 50 000 logements accessibles par nature ».

Par délibération n° 2015/0583 du 25 septembre 2015, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le bilan de la concertation relative au projet de la ZAC Carès Cantinolle
- le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact relative au projet de la ZAC Carès Cantinolle
- le dossier de création de la ZAC Carès Cantinolle à Eysines
- le programme prévisionnel de construction de la zone

Par délibération n° 2016/029 du 22 janvier 2016, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le dossier de réalisation de la ZAC Carès Cantinolle
- le programme des équipements publics
- le traité de concession confiant la conduite de l'opération à La Fab
- la délégation de l'exercice du droit de préemption à La Fab dans le périmètre de la ZAC
- le montant de la participation métropolitaine à l'opération d'aménagement

Le traité de concession « Eysines ZAC Carès Cantinolle » a été notifié à l'aménageur le 13 avril 2016 pour une durée de 15 ans.

Pour rappel, le site de Carès Cantinolle se situe au nord de la commune d'Eysines sur un secteur traversé par un réseau d'infrastructures urbaines fortement fréquenté (avenue du Médoc et route de Lacanau). Ce secteur se situe en limite des communes du Haillan et du Taillan-Médoc.

Aujourd'hui, ce secteur très routier est en cours de restructuration et requalification fortes. En terme urbain et paysager, ce site même s'il est en pleine évolution reste encore marqué par un paysage peu homogène, des situations urbaines disparates qui font de ce site un lieu peu valorisé et dont la proximité avec le Parc des Jalles est peu lisible.

Le programme de construction initial prévoit la réalisation de 750 logements soit environ 52 000 m² de surface de plancher et 3 000 m² d'activités, équipements, commerces ou bureaux. La programmation logements, s'inscrivant dans le programme « Habiter, s'épanouir // 50 000 Logements accessibles par nature », prévoit une offre de logements diversifiés et accessibles répartie ainsi en 30% de logements sociaux, 35 % en accession sociale et abordable et 35 % en accession libre.

Le programme des équipements publics de la ZAC porte essentiellement sur le réaménagement d'espaces publics. Il est aussi prévu une participation de la ZAC à un gymnase, à l'enfouissement d'une ligne à haute tension, à l'enfouissement de lignes aériennes basse tension et télécom et au développement de cheminement doux support de mobilités actives au sein de l'Espace Naturel de Carès.

Une part de ces équipements répond aux stricts besoins de la ZAC, l'autre part relève en tout ou partie de l'intérêt général.

Le parti d'aménagement du projet urbain initial, en considération des enjeux métropolitains, développait les principes suivants :

- le respect du « génie du lieu » comme le disait Alexandre Chemetoff paysagiste avec la protection et la valorisation des éléments naturels existants ;
- le respect de l'identité maraîchère de la commune : respect du parcellaire, habitat type « maraicher » ;
- la recherche d'une intensification urbaine concentrée autour de l'axe de transport en commun, et des voiries existantes ;
- la recherche d'un équilibre entre l'économie globale du projet et la qualité des logements et du cadre de vie ;
- une logique de projet opportuniste avec un développement en fonction des disponibilités du foncier ;
- l'apport de nouvelles fonctions dans la zone d'activités de Cantinolle ;
- des typologies de logements adaptés au contexte urbain et paysager pour une intervention en finesse ;

Ce parti d'aménagement doit s'adapter à de nouveaux enjeux et au regard du retour d'expérience sur les deux premiers îlots et les espaces publics livrés. Aujourd'hui, le projet proposé est en lien avec les enjeux suivants :

- une histoire de sol et d'eaux en recherchant une exemplarité de la gestion de l'eau en lien avec la spécificité de ce quartier situé en majeure partie dans la zone de captage des Sources de Cantinolle ;
- l'organisation d'un quartier composite autour de plusieurs lieux de rencontres et d'activités en créant des continuités inter-îlots et avec le tramway ;
- faire quartier dans l'entre-ville en maillant finement, en hiérarchisant, en qualifiant les différents itinéraires et en développant des lieux de rencontre autour de placettes et de causettes (petits lieux de rencontre) ;
- déjouer l'insularité en recomposant et en liaisonnant pour retrouver la petite échelle dans chaque secteur de projet et en lien avec l'espace naturel de Carès ;
- améliorer la lisibilité du paysage existant et localiser les espaces à préserver ;

Au regard de ces nouveaux enjeux, il apparaît nécessaire de modifier le programme des équipements publics et le programme global de construction.

I – Présentation des évolutions

La modification du programme des équipements publics et du programme global de construction a pour objectif de s'adapter :

- aux besoins en équipements publics générés par le positionnement du gymnase prévu dans le programme initial des équipements publics. Originellement prévu hors ZAC ou dans l'îlot C2 (qui ne se fera pas), le gymnase est finalement positionné dans l'îlot Les Lisières (ancien îlot C4) et induit la création d'une voie nouvelle et d'un parvis non prévu.

Il est aussi apparu nécessaire d'implanter un groupe scolaire dont 3 classes sont liées aux besoins de la ZAC.

- aux évolutions dans les ilots afin de mieux s'inscrire dans la démarche ERC concernant les enjeux écologiques et à l'intégration d'un parc paysager dit corridor paysager de compétences communale dans la même volonté de préserver des espèces protégées.
- aux adaptations du plan guide liées à une meilleure connaissance géotechnique du site en lien avec le périmètre de captage de Cantinolle et qui diminue dans certains secteurs les possibilités de construction.
- aux évolutions foncières qui nécessitent d'accompagner une densification adaptée des parcelles situées entre les ilots de la ZAC afin d'éviter un mitage et des programmes de logements non adaptés aux besoins identifiés dans le volet habitat du PLU 3.1.

A. Le programme des équipements publics

Dans le cadre de la reprise du plan guide répondant aux enjeux précédemment abordés, six nouveaux espaces publics sont intégrés et listés ci-dessous :

Voie Nouvelle (allée des Peupliers)	Traverse C1
Frange Urbaine/Parvis piéton	Traverse C3
Corridor Paysager	Venelle Jardin Nourricier

Le détail de ces espaces publics est à retrouver en annexe de cette délibération.

Impact financier des nouveaux espaces publics, domanialité et gestion future

Désignation des équipements publics	Nature des travaux	Maîtrise d'ouvrage	Coût total* (€ Hors taxe HT)	Domanialité Future	Gestionnaire futur		
Secteur Cantinolle							
L'Esprit des Jalles	Traverse	Création	Aménageur	138 273 €	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/ Ville d'Eysines**	
Ilot Médoc	Traverse Nord Sud	Création			155 560 €	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/ Ville d'Eysines**
Les Lisières	Voie Nouvelle et parking	Création			986 155 €	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/ Ville d'Eysines**
	Frange urbaine/parvis piéton	Création			303 298 €	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/ Ville d'Eysines**
	Corridor paysager	Création			185 911 €	Ville d'Eysines	Ville d'Eysines
Secteur Carès							
Ilot Le Jardin Nourricier	Venelle Fruitière	Création	Aménageur	147 517 €	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole	
Total en €				1 916 714 €			

* Il s'agit des frais d'aménagement portant uniquement sur le coût des travaux hors maîtrise d'œuvre et aléas.

** Pour la Ville d'Eysines, il s'agit de la gestion de l'éclairage public.

B. Le programme global des constructions

Le programme global initial des constructions fixait la Surface De Plancher (SDP) constructible de la zone à 52 000m² environ pour les logements et 3 000 m² environ pour les commerces, services et activités. Les constructions étaient réparties en 7 ilots.

Depuis le CRFA 2020, le plan guide et le Programme Global de Construction ont connu des évolutions en lien avec la non réalisation de l'ilot C2 porté par un propriétaire privé, par la nécessité de revoir la typologie de logements afin de proposer une offre plus importante en petites typologies et par les contraintes du sol.

Ainsi au CRFA 2023, le programme prévisionnel de logement développe 50 481 m² de SDP pour environ 697 logements.

Concernant les commerces et activités, avec l'abandon de l'ilot C2, la diminution de la surface pour l'ilot C1 et l'évolution de la zone commerciale qui a connu ces dernières années l'arrivée de nombreux commerces, il est apparu nécessaire de diminuer la surface prévue initialement.

Dans le cadre de la mise à jour du plan guide avec de nouvelles faisabilités, des études environnementales, des nouveaux équipements prévus sur la ZAC (gymnase et groupe scolaire) et des évolutions foncières constatées sur le périmètre de la ZAC, il est présenté un nouveau programme global de construction.

Ce programme affiche notamment la création de quatre nouveaux ilots. Au total, ce sont 666 logements qui sont attendus dans la ZAC pour une surface de plancher constructible de 44 938 m².

Au regard des changements apportés au plan guide, la nouvelle répartition programmée est la suivante :

- 31% Logements en locatif social
- 4% Logements en accession sociale (PSLA)
- 24% Logements en BRS

- 4% Logements en abordable
- 37% Logement libre

II L'évolution du bilan aménageur

Le bilan de la ZAC dans le cadre de cette modification est arrêté à 27 209 302 € HT soit 30 554 035 € TTC.

Ce bilan connaît une augmentation par rapport au CRFA 2023 qui s'élevait à 20 641 331 € HT soit 23 255 754 € TTC.

Cette augmentation est liée à l'intégration des nouveaux ouvrages objet de la modification du programme des équipements publics de la ZAC.

Les postes études, foncier, travaux, frais financiers, rémunération de l'aménageur et actualisation connaissent une augmentation de 6 597 971 € HT.

Le poste charges foncières connaît une diminution de 1 110 099 € HT en lien avec l'implantation d'équipements publics communaux sur la ZAC (gymnase et groupe scolaire) et les enjeux hydrogéologiques et écologiques.

Au regard de la modification du programme, il a été proposé que la charge foncière sur le BRS passe de 220 à 230 € m²/SDP et qu'il soit intégré une charge foncière à hauteur de 200 €/m² SDP pour les fonciers cédés pour des équipements publics.

Le poste participations constructeurs connaît une augmentation de 133 260 € HT en lien avec l'intégration de nouveaux îlots. Le poste subvention connaît aussi une augmentation de 75 000€ le projet ayant été retenu dans le cadre de l'AMI de transformation des zones commerciales lancé par l'Etat.

Les modifications du Programme des Equipements Publics et du Programme Général de construction ont donc nécessité la mise à jour du bilan prévisionnel de l'opération.

Cette modification entraîne une augmentation de la participation du concédant pour un montant de 7 440 145 euros TTC soit 2 791 801 euros TTC au titre de la participation d'équilibre et 3 873 620 euros HT, soit 4 648 344 euros TTC au titre de la participation à la remise d'ouvrage.

Le bilan aménageur ainsi que les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune d'Eysines sont annexés à cette délibération.

III – Avenant au traité de concession

Ce nouveau contexte conduit à avenanter le traité de concession entre Bordeaux Métropole et la Fab.

Le mandat total de la participation du concédant s'établit à 18 097 369 euros se répartissant en une participation d'équilibre de 7 010 375 euros et une participation à la remise d'ouvrage de 11 086 994 euros.

Le rythme de versement et le montant de la participation du concédant sont modifiés, selon l'échéancier suivant :

2018 : 2 200 000 € TTC (versée en 2018)
 2019 : 3 302 742 € TTC (versée en 2019)
 2020 : 3 095 598 € TTC (versée en 2020)
 2021 : 1 822 384 € TTC (versée en 2021),
 2025 : 236 500 € TTC (prévu dans le CRFA 2024)
 2026 : 2 520 000 € TTC au titre de la remise d'ouvrage
 2027 : 2 128 344 € TTC au titre de la remise d'ouvrage
 2028 : 800 000 € TTC au titre de la participation dite d'équilibre
 2029 : 800 000 € TTC au titre de la participation dite d'équilibre
 2030 : 1 191 801 € TTC au titre de la participation dite d'équilibre

Il est aussi nécessaire de prévoir dans cet avenant l'intégration des nouveaux ouvrages prévus au programme modifié des équipements de la ZAC.

Il est aussi prévu d'augmenter le montant de la participation due par la Ville au titre de la

remise d'ouvrage et conformément à la délibération communale en date du 26 mars 2025.

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 dispositions du Code général des collectivités territoriales, et notamment des articles L.1523-1 et suivants et articles L. 1531-1, L.5217-2 ;

VU les dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L300-1, L300-4, L300-5 et L300-5-2, L311-1 et suivants, ainsi que ses articles R311-7 à 9, L213-3 et R213-1 à 3 ;

VU la délibération n°2015/0583 du 25 septembre 2015, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création de la zone d'aménagement concerté dite ZAC "Carès Cantinolle" à Eysines ;

VU la délibération n°2016/29 du 22 janvier 2016 par laquelle le conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de réalistaion de la ZAC, le programme des équipements publics, le traité de concession confié à la Fab et les termes de la convention d'avance de trésorerie ;

VU la délibération n°2017/835 du 22 décembre 2017 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte-rendu financier et d'activités (CRFA) 2016 et l'avenant n°1 au traité de concession ;

VU la délibération n°2018/746 du 30 novembre 2018 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte-rendu financier et d'activités (CRFA) 2017 et l'avenant n°1 à l'avance de trésorerie ;

VU la délibération n°2020/328 du 23 octobre 2020 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte-rendu financier et d'activités (CRFA) 2019 ;

VU la délibération n°2021-435 du 23 septembre 2021 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte-rendu financier et d'activités (CRFA) 2020 ;

VU la délibération n°2022-599 du 24 novembre 2022 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier et Compte-rendu financier et d'activités d'Activités (CRFA) 2021 ;

VU la délibération n°2023-517 du 1er décembre 2023 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte-rendu financier et d'activités (CRFA) 2022 et l'avenant n°3 au traité de concession ;

VU la délibération n°2024-483 du 26 septembre 2024 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte-rendu financier et d'activités (CRFA) 2023.

ENTENDU le rapport de présentation,
Sous réserve du vote du budget 2025 et suivant,

CONSIDERANT QUE pour permettre la réalisation de l'opération Carès Cantinolle, il est nécessaire de modifier le projet de programme des équipements publics et le programme global des constructions établis dans le dossier de réalisation de la ZAC.

DECIDE

Article 1 : d'approuver la modification du dossier de réalisation de la ZAC Carès Cantinolle à Eysines,

Article 2 : d'approuver l'avenant n°4 au Traité de concession passé entre Bordeaux Métropole et La Fab pour la ZAC « Carès Cantinolle » à Eysines,

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président à signer l'avenant n°4 au traité de concession ci-joint ainsi que tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.

Abstention : Monsieur MORISSET, Monsieur POUTOU;

Ne prend pas part au vote : Madame BRU, Madame CORNACCHIARI, Madame KISS, Monsieur LAMARQUE, Madame LEPINE, Monsieur MANGON, Madame NOEL, Monsieur PEScina, Monsieur PUYOBRAU, Monsieur RAUTUREAU, Monsieur RIVIERES, Monsieur ROSSIGNOL-PUECH, Monsieur RUBIO, Madame SAADI, Monsieur THONY, Monsieur TOUZEAU, Monsieur TRIJOLET

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

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