

Le Haillan ZAC Cœur de Ville

Avenant n°3 au traité de concession d'aménagement entre Bordeaux Métropole et la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole pour l'aménagement de l'opération Le Haillan ZAC Cœur de Ville

Entre :

Bordeaux Métropole, représentée par **sa Présidente, Christine BOST** dûment habilitée aux fins des présentes en vertu d'une délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n° 2024/118 du 15 mars 2024, domiciliée à Bordeaux, Esplanade Charles de Gaulle, 33045 Bordeaux cedex, désignée ci-après « le concédant »,
d'une part,

et

La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) représentée par **son Directeur Général Nicolas Freida** autorisé par le Conseil d'Administration en date du 19 juin 2025 et désignée ci-après « le concessionnaire »,
d'autre part,

Il est tout d'abord rappelé ce qui suit :

Bordeaux Métropole a décidé, par délibération n°2018-264 en date du 27 avril 2018, de concéder à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole la réalisation de l'opération d'aménagement Le Haillan ZAC Cœur de Ville, en application des dispositions des articles L. 300-4, L. 300-5 et L.300-5-2 du code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants et de l'article L1531-1 du code général des collectivités territoriales.

Contexte de l'avenant

Une augmentation du poste des dépenses

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC Cœur de Ville, le bilan de l'opération a connu une forte augmentation du poste des dépenses.

Le budget des études de maîtrise d'œuvre urbaine est rehaussé, eu égard à l'allongement de la durée de la concession d'aménagement et à la nécessité d'accompagner la reprise de plusieurs projets immobiliers. Les autres études ont-elles aussi connues une augmentation en lien entre autres avec les enjeux environnementaux identifiés dans la ZAC.

Un travail de recalage du montant des acquisitions foncières à réaliser par l'aménageur a été mené. Cette réévaluation s'appuie notamment sur les derniers jugements produits à l'été 2025. Les frais d'acquisition et de gestion sont également augmentés, du fait notamment de frais de portage du foncier en hausse, en lien avec le décalage opérationnel de certains ilots.

Les frais de démolition ont aussi connu une augmentation suite à la présence importante d'amiante dans les maisons.

Les travaux d'espaces publics ont connu un ajustement dû aux prix des matériaux et aussi aux différentes interventions des concessionnaires.

La participation financière de la ZAC a un équipement de petite enfance sur la commune du Haillan est supprimée, dès lors que la ville ne réalisera pas cet équipement.

Considérant l'augmentation des différents postes du bilan, le montant global de la participation du concédant est augmenté de 2 119 237 euros HT.

La prolongation de la durée de la concession

De même, pour permettre la réalisation de l'opération, il est nécessaire de revoir la durée de l'opération. En effet, en 2025, les premiers permis de construire n'ont pas encore été déposés et aucun logement ou commerces/activités n'ont été livrés. Cette situation est liée entre autres à la crise du Covid 19, suivie de la nécessité d'obtenir un arrêté préfectoral dit « CNPN » puis à la crise immobilière en cours. Actuellement, deux PC sont à l'étude et devraient être déposés d'ici la fin de l'année 2025. Les prochaines consultations sur des ilots ont été reportées à juin 2026 afin de s'assurer dans un premier temps de la bonne réalisation des deux ilots lancés. Quant à l'avancement des travaux, seuls deux espaces publics ont été livrés en juin 2025 La Clairière et la venelle entre la rue de Los Heros et l'avenue Pasteur. Il est à préciser que la réalisation du programme des équipements publics est en partie lié à la maîtrise foncière en cours de finalisation et au calendrier de livraison de l'ensemble des îlots.

Au regard de ces éléments et du calendrier prévisionnel de l'opération, il est proposé d'adapter la durée de la concession d'aménagement, et de porter sa durée de 10 à 15 ans, permettant ainsi la réalisation de l'ensemble des travaux sous maîtrise d'ouvrage de La Fab ainsi que l'accompagnement de l'ensemble des projets de construction jusqu'en phase chantier.

CECI ETANT EXPOSE,

Les parties conviennent de la modification suivante des articles suivants :

4. Date d'effet et durée de la concession d'aménagement

La durée de la concession d'aménagement correspondant à la durée de réalisation de la ZAC est fixée à **15 années** à compter de sa date de prise d'effet.
(...)

15.4 Participation du concédant au coût de l'opération

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à **15 221 342 € TTC**, dont **9 804 197 € HT** soit **11 657 037 € TTC** au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine du concédant, et **3 456 305 €** (non soumis à TVA) au titre d'une participation d'équilibre à l'opération.
(...)

Les autres clauses du Traité de Concession restent inchangées.

- oOo -

Fait à Bordeaux, le en 2 exemplaires

Pour le concessionnaire,

Nicolas Freida
Directeur général

Pour le concédant,

Christine Bost
Présidente de Bordeaux Métropole