

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 26 septembre 2025	N° 2025-471

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-lmc1111368-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 administrative et financière - Pôle ter Sud	N° 2025-471

**BEGLES - VILLENAVE D'ORNON -
Zone d'aménagement concerté (ZAC) ' Route de Toulouse '
Compte rendu financier 2024 (CRF)- Approbation - Décision- Autorisation**

Madame Andréa KISS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Mesdames, Messieurs

En application de la délibération cadre 2007/0451 du 22 juin 2007 sur la conduite et conditions de réalisation des opérations d'aménagement, sont ici présentés :

■ **Le bilan de la ZAC, composé du bilan aménageur objet du CRF 2024, transmis par La Fab**

- 1.1 Préambule et cadre juridique
- 1.2 L'activité 2024 pour la ZAC
- 1.3 Le programme de construction
- 1.4 Missions confiées à l'aménageur
- 1.5 Evolution du bilan prévisionnel de la ZAC par rapport au dossier de réalisation (cf. annexe 5 du CRF)

■ **Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole, la commune de Bègles et la commune de Villenave d'Ornon**

- 2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole
- 2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune de Bègles
- 2.3 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune de Villenave d'Ornon
- 2.4 Estimation du retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole et les communes de Bègles et Villenave-d'Ornon

Annexes

Annexe 1 Bilan consolidé

Annexe 2a Bilan prévisionnel actualisé

Annexe 2b Bilan prévisionnel état d'avancement

Annexe 2c Bilan prévisionnel TTC actualisé échelonné dans le temps

Annexe 3 Tableau des acquisitions et cessions
Annexe 4a Programme global de construction actualisé
Annexe 4b Programme global de construction état d'avancement
Annexe 4c Programme global de construction échelonné dans le temps
Annexe 5 Bilan comparé
Annexe 6 Suivi des factures
Annexe 7 Suivi des clauses d'insertion
Annexe 8a Bilan consolidé pour Bordeaux Métropole
Annexe 8b Bilan consolidé pour la ville de Bègles
Annexe 8c Bilan consolidé pour la ville de Villenave d'Ornon
Annexe 9 Compte rendu financier et d'activités 2024

1. Le bilan de la ZAC, composé du bilan aménageur objet du CRF 2024, transmis par La Fab

1.1 Préambule et cadre juridique

Par délibération n° 2015 /0582 du 25 septembre 2015, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création de la ZAC Route de Toulouse sur les communes de Bègles et de Villenave d'Ornon

Par délibération n° 2016/156 du 25 Mars 2016, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC, le Programme des équipements publics et le traité de concession confiant la conduite de l'opération à La Fab ;

Le traité de concession « Bègles Villenave d'Ornon ZAC Route de Toulouse » a été notifié à l'aménageur le 19 mai 2016 pour une durée de 10 ans.

D'autre part, le conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- Le 26 janvier 2018, **l'avenant n°1 au Traité de concession**, à la suite de la nouvelle répartition de la compétence éclairage public entre Bordeaux Métropole et les communes.
- Le 30 novembre 2018, **l'avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie**.
- Le 27 septembre 2019, **l'avenant n°2 au Traité de concession et à la convention de trésorerie** pour permettre à LaFab la gestion des trésoreries fusionnées sur un compte bancaire unique
- Le 28 janvier 2022 **l'avenant n°3 à la convention d'avance de trésorerie**
- Le 24 novembre 2022 **l'avenant n°4 à la convention d'avance de trésorerie**
- Le 27 septembre 2024 :
 - o **la modification du dossier de réalisation et du Programme des Equipements Publics**
 - o **l'avenant n°3 au Traité de concession** permettant d'allonger la durée de la ZAC de 5 ans
 - o **L'avenant n°5 à la convention d'avance de trésorerie**

Il s'agit d'une ZAC de 15,1 ha qui vise à anticiper, accompagner et impulser la mutation urbaine de cet axe d'agglomération, inhérente à sa future desserte par l'extension de la ligne C du tramway, de la station Vaclav Havel jusqu'au terminus au sud de la rocade. Elle a pour objectifs :

- une densification de l'axe de la route de Toulouse pour évoluer vers une condition plus urbaine, avec une priorité au développement de la fonction logement, en phase avec le développement d'un transport public,
- la production diversifiée de logements et d'une offre attractive visant à répondre aux objectifs du programme local de l'habitat décliné sur chacune des deux communes,
- le développement d'une stratégie d'accompagnement des mutations commerciales et de renforcement de l'offre commerciale, en lien avec la question du stationnement,
- la création d'espaces publics attractifs de qualité, permettant la création de lieux d'intensité urbaine, en lien avec les nouvelles stations de tramway,
- la mise en réseau des espaces publics avec les grands espaces de nature du secteur, la préservation des éléments naturels du territoire, avec le confortement des trames naturelles est-ouest permettant de créer des séquences à l'échelle de l'axe de la route de Toulouse,
- la mise en œuvre du schéma de déplacements tous modes : tramway et réseau bus, modes actifs et automobile.

Le dossier de réalisation prévoit la construction d'équipements scolaires sur les deux communes.

Sur la commune de Bègles est prévue la construction de 3 classes répondant aux besoins des futurs habitants au sein d'un nouveau groupe scolaire, pour un coût estimé de 1 500 000 € HT / 1 800 000 € TTC financés par Bordeaux Métropole pour 1 200 000 € HT / 1 440 000 € TTC et une participation de 300 000 € HT / TTC de la ville de Bègles.

Sur la commune de Villenave d'Ornon a été réalisé l'extension du groupe scolaire « la Cascade » avec la création d'une classe maternelle pour un total de 300 000 € HT / TTC financé par Bordeaux Métropole.

Le programme des équipements publics du dossier de réalisation de la ZAC s'insère dans un schéma de déplacements métropolitains par la création de liens piétons et cyclables entre les différents secteurs de projet (connexion à la boucle verte, continuité voie verte au nord) et la création d'espaces publics nouveaux s'appuyant sur 3 séquences différentes, du nord au sud, de Bègles à Villenave d'Ornon :

1. l'espace public Terre Sud,
2. l'avenue Promenade,
3. la place Aristide Briand.

Au total, ce sont près de 29 100m² d'espaces publics qui seront aménagés en accompagnement de l'arrivée du tramway et des nouvelles constructions, soit 28 % de la superficie totale de la ZAC.

1.2 L'activité 2024 pour la ZAC (Annexe 9)

Les études

Sur l'actualisation du plan guide

L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a été mobilisée en 2024 sur une actualisation de l'étude capacitaire sur l'ilot Bourlaux Méliès pour prendre en compte l'évolution du PPRI du secteur.

Elle a également travaillé sur des ateliers et avis sur permis de construire, notamment sur les ilots CA3, CA5, CA1' et Labro.

L'équipe a aussi participé aux entretiens et au premier atelier de la démarche d'actualisation du récit du projet urbain, pilotée par l'Effet Urbain.

Sur les études environnementales

ENVOLIS a poursuivi sa mission de mise à jour de la stratégie Eviter-Réduire-Compenser (ERC) de l'opération d'aménagement, qui permettra la définition de mesures à l'échelle de chaque ilot ainsi qu'un suivi renforcé des impacts du projet de ZAC.

Des levées topographiques et des bornages ont été réalisés par la société MAGEO sur CA3 et CA3'.

Sur la mobilité

En 2024, Auxilia et Nova7 ont réalisé une enquête mobilité auprès des habitants de l'ilot ABC et participé à la création d'un kit de mobilité qui sera distribué aux nouveaux habitants du quartier.

Une expérimentation de prêt de vélos courte durée (3mois) a été mise en œuvre avec VIRAJ (VELIPRO) pour accompagner les habitants du quartier vers des changements dans leurs pratiques de mobilité.

Sur l'animation / concertation

Repérage Urbain a accompagné la Fab sur une mission de coaching en 2024, pour l'aider à définir les besoins sur le volet concertation.

Sur les procédures administratives : déclaration d'utilité publique et procédure d'expropriation

En parallèle des acquisitions menées à l'amiable, La Fab a, en 2020, saisi le juge de l'expropriation pour la fixation du prix de plusieurs fonciers. Le juge de l'expropriation s'est ainsi prononcé sur le prix de plusieurs fonciers en 2024.

Les acquisitions foncières amiables et évictions

Ilot CA3

Par délibération du conseil métropolitain en date du 2 février 2024, la cession par Bordeaux Métropole d'une partie de l'ilot CA3 à La Fab a été approuvée au prix de 176 799€.

Ilot CA1

Conformément à la procédure de déclassement par anticipation, l'usage du parking temporaire s'est poursuivi en 2024.

Ilot Labro

La Fab est propriétaire de l'ensemble du foncier de l'ilot. Jusqu'à fin 2024, la société PPG Distribution a poursuivi ses activités et occupé le site, sans droit ni titre.

La Fab a constaté l'abandon du local par PPG en novembre 2024 et a procédé à une sommation interpellative pour prendre possession du bien.

Un protocole d'accord transactionnel est en cours de négociation pour acter la restitution du bien en l'état sans obligation pour La Fab de procéder au versement des indemnités initialement prévues.

Ilot Labro Simply

Par arrêté en date du 24 octobre 2024, La Fab a préempté un immeuble à usage de bureau situé au 504 Route de Toulouse et cadastré section BC n°168 appartenant à une association au prix de 340 000 €. Cette préemption a été ordonnée par la métropole dans le cadre de la réalisation du giratoire projeté par Bordeaux Métropole en lieu et place du carrefour à feux existant rues Alexis Labro / Edouard Bourlaux à Bègles.

L'acquisition et la revente immédiate au prix de revient à la métropole auront lieu en 2025.

Ilot Bourlaux

Aucune acquisition n'a été menée en 2024 sur l'ilot Bourlaux.

Bordeaux Métropole a procédé à la démolition des bâtiments situés au nord de l'ilot (Boucher Oréal, agence immobilière Human et institut de beauté).

Un bâtiment a été conservé.

Ilot Méliès

Par acte en date du 26 mars 2024, La Fab a pris possession du bien sis 515 Route de Toulouse suite à la signature d'un traité d'adhésion à ordonnance d'expropriation au prix de 244 540 €.

Par acte en date du 19 février 2024, La Fab a pris possession du bien sis 515 B Route de Toulouse (Traiteur asiatique) suite à la signature d'un traité d'adhésion à ordonnance

d'expropriation au prix de 130 000 € y compris l'indemnité de emploi.

Etudes et prestations de services liées aux acquisitions foncières, libération du foncier et gestion des biens

Ilot Méliés : Pour les biens maitrisés par l'aménageur, les conventions d'occupation temporaires ont été prolongées en 2023 (café de la route, l'Orientail, Crêp'Art, Goût et Création, O Goût d'Eden etc..)

La Fab a réglé les charges d'entretien liées à l'occupation du café de la route.

Le traiteur asiatique a été transféré dans un local place Aristide Briand en février 2024, La Fab a accompagné le transfert d'activité commercial de l'exproprié au sein de la ZAC pour un montant de 90 000€.

La gestion du 515 route de Toulouse (logement) a été confiée à la fondation COS spécialisée dans l'aide aux demandeurs d'asile et aux personnes en situation de précarité.

Ilot Labro : Les travaux de dépollution des sols se sont poursuivis en 2024.

Ilot CA1 : La convention précaire d'occupation temporaire avec le collectif Cancan a été renouvelée par voie d'avenant en décembre 2024 pour se terminer au plus tard le 30/06/2026. d'indemnités d'éviction.

La réalisation du programme des équipements publics

Conception des espaces publics

En 2024, la maîtrise d'œuvre urbaine a été mobilisée sur les travaux de la placette Aurélie Ducros.

L'accompagnement des projets immobiliers

La Fab, en qualité d'aménageur, accompagne les opérateurs dans l'élaboration des différents permis de construire. Pour accomplir cette mission, La Fab mobilise l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, Sathy, Paul Rolland, l'Agence TER et Zefco, dans le cadre d'ateliers de mise au point des projets immobiliers ainsi qu'en vue de la délivrance d'avis préalables au dépôt des permis de construire. Le bureau d'études Ingerop est également sollicité pour la réalisation de fiches de lot techniques et avis sur les raccordements.

Ilot Labro : Un cycle d'ateliers de mise au point du projet a été engagé en 2023. Un permis de construire n'a pu être déposé en 2023 du fait d'une nécessaire adaptation du projet pour des raisons foncières (occupation du site par PPG) et économiques. Ce travail d'adaptation de la programmation et du projet architectural s'est poursuivi en 2024.

Ilot CA1' : En décembre 2024 un nouveau permis de construire a été déposé par Pichet en parallèle du dépôt d'un Permis de Construire Modificatif par Domofrance. Les deux permis seront instruits en parallèle par les services instructeurs.

Ilot Aristide Briand : En 2024, dans le cadre du protocole commercial de la place Aristide Briand, La Fab a accompagné la commune de Villenave sur la commercialisation des rez-de-chaussée commerciaux, notamment en étudiant les demandes d'agrément. L'enseigne Carrefour City s'est implantée en rez-de-chaussée du bâtiment C et l'enseigne Kim Tao a bénéficié d'un transfert, accompagné par La Fab, depuis le 515B Route de Toulouse.

Ilot CA5 : En 2024, un nouvel opérateur immobilier, Les Nouveaux Constructeurs, s'est mobilisé et a déposé un PC au mois de décembre 2024. Le projet prévoit la réalisation de 68 logements. Face à la fragilité des montages qui se sont succédés depuis 2017, La Fab a décidé d'engager une action de maîtrise foncière de cet ilot. L'enquête parcellaire aura lieu en 2025.

Ilots A,B,C, : Les travaux de construction des bâtiments A,B et C ont été engagés en

2022 et se sont terminés en décembre 2023.

Ilot L1 : Les travaux de terrassements ont démarré en novembre 2022. Ils ont été suspendus par l'entreprise de gros oeuvre en janvier 2023 à la suite de difficultés de réalisation de chantier. Le COL a constaté l'abandon de chantier à l'été 2023 et a recontractualisé avec une nouvelle entreprise. Les travaux ont repris en novembre 2023. En 2024 les travaux se sont poursuivis, pour une livraison prévue en octobre 2025.

Ilot CA1 : Les échanges sur l'adaptation de la programmation et le bilan de l'opérateur se sont poursuivis en 2023 et 2024 avec l'objectif de respecter la programmation suivante :

- 95 à 100 logements représentant 6390m² de SDP dont 30% de logements sociaux, 31% de logements en BRS et 39% en accession libres
- 600m² de commerces ou d'activités

Ilot CA3 : Un processus d'ateliers projet a été mené en 2024 pour accompagner la conception du projet et permettre un dépôt de permis de construire au 1er trimestre 2025.

La Communication / information

La Fab a engagé en 2024 une mission d'actualisation du récit du projet urbain, confiée à l'équipe constituée de l'Effet Urbain et de Fanny L'Eglise. Cette démarche a pour but de réunir les acteurs du projet pour redéfinir et réaffirmer collectivement les marqueurs forts, les ambitions et la feuille de route du projet urbain, en s'appuyant sur un diagnostic partagé et des références extérieures.

L'objectif est de consolider une culture commune du projet urbain appuyée par une gouvernance renforcée et une méthodologie actualisée. Ces éléments de méthode et de récit serviront de socle au travail de conception générale (plan guide, espaces publics) ou décliné à l'échelle de chaque ilot dans le cadre des ateliers projet. Ils seront également le support des futures actions de communication et médiation sur le projet.

Suite à des cycles d'entretiens avec les acteurs clés du projet, un premier atelier s'est déroulé en novembre 2024 pour définir les axes principaux du récit sur le projet urbain.

Dans la poursuite des actions engagées en 2023, Deux Degrés a été mobilisé en 2024 sur les actions suivantes : mise-à-jour des documents de communication (kit de projet, maquette), création et animation d'une page sur les réseaux sociaux, accompagnement de la conception du kit mobilité avec les habitants, engagement d'une démarche de co-construction de mobiliers avec les lycéens. Sur cette démarche participative, Deux Degrés et La Planche ont présenté le projet urbain et la démarche auprès du conseil de la vie lycéenne, puis auprès des lycéens lors d'une occupation du Hall du Lycée.

1.3 Le programme de construction

En 2024, le programme global de construction fait état d'une variation de - 12% par rapport au dossier de réalisation.

Le programme de construction demeure essentiellement consacré à l'habitat. Au regard de la programmation des premiers permis de construire, le nombre de logement est porté à 1 146 pour 83 052 m² de SP (au lieu de 1300 logements dans le dossier de réalisation correspondants à 92 900m²), soit 92% de la SP du programme de construction.

Description du programme de construction (en nombre de logements)

Nature du programme	Programmation initiale	%	Programmation actualisée 2024	%	Variation %
Locatif social	455	35%	433	38%	-5%
PLAI	136	10%	130	11%	-5%
PLUS	319	25%	303	26%	-5%
PLS	-	-			
Accession sociale	130	10%	106	9%	-19%
Accession abordable	117	9%	82	7%	-30%
Accession libre	598	46%	526	46%	-12%
Sous total logements	1 300		1 146		-12%

Description du programme de construction (en m² SP et %)

Nature du programme	Programmation initiale		Prévisions actualisées 2024		Variation %
	m² SP	%	m² SP	%	
Locatif social	32 515	35%	29 458	35,5%	-9%
PLAI	9 755	10%	8 837	10,6%	-9%
PLUS	22 761	25%	20 620	24,8%	-9%
PLS	-	-			
Accession sociale	9 290	10%	7 609	9,2%	-18%
Accession abordable	8 361	9%	6 122	7,4%	-27%
Accession libre	42 734	46%	39 863	48,0%	-7%
Sous total logements	92 900	92%	83 052	92%	-11%
Commerces et activités	7 730	8%	7 695	8%	0%
Total	100 630		90 748		-10%

En synthèse, 35,5% des surfaces sont dédiées aux logements sociaux, 17% des surfaces à l'accession sociale/abordable et 48% des surfaces à l'accession libre.

Les commerces et activités affichent une petite diminution de la SP initiale, passant de 7730m² à 7 695m², ce qui représente 8% du programme global de construction.

1.4 Missions confiées à l'aménageur

SUR LES DEPENSES

L'activité 2024 s'est traduite par un total des dépenses de 1 429 819€ TTC.

Ces dépenses concernent (par ordre décroissant) :

LE FONCIER : 534 638 € TTC.

- ✓ Remboursement d'indemnités versées par La Fab sur l'ilot CA1
- ✓ Acquisition des biens du 515 et 515B Route de Toulouse sur l'ilot Méliés
- ✓ Diagnostics techniques sur les bâtis à démolir ou à conserver ;
- ✓ Expertises juridiques et foncières dans le cadre de la libération des fonciers ;
- ✓ Indemnités d'éviction ou de transfert sur l'ilot Méliés ;
- ✓ Frais d'entretien, de sécurisation et de gestion des biens

- ✓ Impôts fonciers ;
- ✓ Travaux et frais de dépollution des sols sur l'ilot Labro ;

LES TRAVAUX INFRASTRUCTURES ET HONORAIRES TECHNIQUES : 444 203 € TTC.

- ✓ Honoraires de la maîtrise d'œuvre des espaces publics ;
- ✓ Travaux sous maîtrise d'ouvrage de La Fab la Place Aristide Briand et de la placette Aurélie Ducros

LES HONORAIRES DE CONCESSION (Rémunération forfaitaire annuelle) : 270 000 € TTC.

LES ETUDES : 164 212€ TTC

- ✓ Actualisation graphique du plan guide ;
- ✓ Mise au point d'une étude capacitaire ou fiche de lot sur les ilots L4, CA4, CA3', CA5, Central téléphonique ;
- ✓ Mission d'accompagnement des projets immobiliers sur l'ilot Labro, CA1', CA5, CA3, ilot patrimonial ;
- ✓ Participation au jury sur l'ilot CA3 ;
- ✓ Accompagnement de la démarche sur le récit urbain par l'équipe de maîtrise d'oeuvre ;
- ✓ Mission de coordination inter maîtrise d'ouvrage par la société WSP ;
- ✓ Mise au point d'une grille Eviter Réduire Compenser par ENVOLIS et EVINERUDE ;
- ✓ Enquête mobilité et expérimentation de prêt de vélos ;
- ✓ Relevés topographiques et bornages sur les ilots CA3 et CA3' ;

LES FRAIS DIVERS ET DE COMMUNICATION : 16 766 € TTC

SUR LES RECETTES

L'activité 2024 s'est traduite par un total de recettes de 163 417 € TTC

PRODUITS DIVERS : 103 417€ TTC

- ✓ Loyers versés par les locataires suivants : Bord'O2, l'Orientail, crêp'art, Goût et Créations, Au goût d'Eden, AF Auto;
- ✓ Produits financiers.

SUBVENTION : 60 000€ TTC

- ✓ Versement d'un 2eme acompte de la subvention obtenue pour la dépollution de l'ilot Labro dans le cadre du fonds fiche 2ème édition.

1.5 Evolution du bilan prévisionnel de la ZAC par rapport au CRF 2023

Le bilan de la ZAC au 31 décembre 2024 est arrêté à **45 045 726€ HT** (50 523 795€ TTC) contre **43 126 286€ HT** (48 220 712€ TTC) au CRF 2023, **soit une évolution de 1 919 440€ HT détaillée ci-après**

Le détail des écarts est commenté en annexe par poste de dépenses et de recettes (cf. annexe 5).

Concernant les dépenses prévisionnelles :

FONCIER : + 1 904 440€ HT

Ce poste prévisionnel augmente de la façon suivante :

- ✓ + 1 500 000 € HT sur acquisition foncière ilot CA5, et actualisation du prix de l'acquisitions de Bourlaux et CA1

- ✓ + 153 860 € HT de frais notariés, sécurisation de site et impôts fonciers
- ✓ + 250 580€ HT d'actualisation des indemnités d'évictions

ETUDES : + 15 000€ HT

- ✓ Travail d'actualisation des ambitions du projet

Concernant les recettes prévisionnelles :

CHARGES FONCIERES : + 1 936 802 € HT

Les recettes sur les charges foncières sont réparties de la façon suivante :

- ✓ + 1 964 848€ HT sur l'accession libre
- ✓ - 144 100€ HT concernant l'actualisation de l'ilot CA1 sur l'accession abordable
- ✓ + 156 849€ HT pour l'actualisation de la programmation de l'ilot Pagès sur le locatif social
- ✓ - 81 170€ HT le remplacement de l'accession sociale par le BRS sur les ilots Labro et CA1
- ✓ +40 375€ HT sur les commerces et services

PARTICIPATIONS CONSTRUCTEUR : - 112 022€ HT

Ces recettes évoluent à la baisse en lien avec la cession de CA5 par la Fab et l'actualisation du CA1.

AUTRES RECETTES : Ce poste est actualisé à la hausse de **94 660€ € HT**, pour tenir compte des produits financiers ainsi que des loyers perçus par La Fab en 2024.

2. LES BILANS CONSOLIDES POUR BORDEAUX METROPOLE, LA COMMUNE DE BEGLES ET LA COMMUNE DE VILLENAVE D'ORNON.

2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

La participation métropolitaine au titre du bilan aménageur reste inchangée pour un montant de 21 462 740€ HT soit 23 734 223€ TTC.

La modification des montants de participation Bordeaux Métropole et du financement de la ville de Begles pour la création de 3 classes impacte l'effort net qui s'élève à **22 375 246€ TTC** soit +561 023€ TTC par rapport à 2023.

CRF 2024 - BILAN CONSOLIDE POUR BORDEAUX METROPOLE							
DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Au titre du bilan Aménageur							
Participation métropolitaine	21 462 740	2 271 483	23 734 223	Recettes de cessions des réserves foncières de BM	2 800 000	560 000	3 360 000
* Participation à l'équilibre au titre de l'effort d'aménagement	10 105 324		10 105 324				
* Participation à la remise d'ouvrage	11 357 416	2 271 483	13 628 899				
SOUS TOTAL Dépenses 1 (D1)	21 462 740	2 271 483	23 734 223	SOUS TOTAL Recettes 1 (R1)	2 800 000	560 000	3 360 000
Au titre des équipements structurants							
* Bègles - Création groupe scolaire - 3 classes	2 268 030		2 268 030	Financement Ville de Bègles pour création groupe scolaire	567 007		567 007
* Villenave d'Ornon - extension groupe scolaire La Cascade -1 classe	300 000		300 000				
SOUS TOTAL Dépenses 2 (D2)	2 568 030	0	2 568 030	SOUS TOTAL Recettes 2 (R2)	567 007		567 007
TOTAL DES DEPENSES : (D1+D2 = D3)	24 030 770	2 271 483	26 302 253	TOTAL DES RECETTES : (R1+R2 = R3)	3 367 007	560 000	3 927 007
BILAN CONSOLIDE POUR BORDEAUX METROPOLE : R3-D3					-22 375 246	€ TTC	

2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune de Bègles

En dépenses, la commune de Bègles prend en charge :

- au titre du bilan aménageur : une participation à la remise d'ouvrage d'un montant de 893 719 € HT
- au titre des équipements communaux :
 - o une participation à la réalisation du groupe scolaire d'un montant de 567 007 € HT / TTC.
 - o une participation aux travaux de réhabilitation du café de la route présenté dans la délibération de modification du Programme des équipements publics à hauteur de 120 000€ HT /144 000€ TTC

Ainsi, l'effort net de la commune de Bègles augmente, il s'établit à **1 783 470 € TTC** contre 1 516 463 € TTC au CRFA 2023.

CRF 2024 - BILAN CONSOLIDE POUR LA VILLE DE BEGLES							
DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Au titre du bilan Aménageur							
Acquisitions foncières				Recettes de cessions des réserves foncières de la commune à l'aménageur			
Participation à la remise d'ouvrage	893 719	178 744	1 072 463				
SOUS TOTAL Dépenses 1 (D1)	893 719	178 744	1 072 463	SOUS TOTAL Recettes 1 (R1)	-	-	-
Au titre des équipements communaux							
Equipements sous MOA commune				Recettes de cessions foncières			
Participation à la réalisation du groupe scolaire sous MOA ville	567 007		567 007				
Participation aux Travaux de réhabilitation du le café de la route	120 000	24 000	144 000				
SOUS TOTAL Dépenses 2 (D2)	687 007	24 000	711 007	SOUS TOTAL Recettes 2 (R2)			
TOTAL DES DEPENSES : (D1+D2 = D3)	1 580 726	202 744	1 783 470	TOTAL DES RECETTES : (R1+R2 = R3)	-	-	-
BILAN CONSOLIDE POUR LA VILLE DE BEGLES : R3-D3					- 1 783 470	€ TTC	

2.3 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune de Villenave d'Ornon

Le bilan net de la commune de Villenave d'Ornon est stable par rapport à 2023, pour un montant de **1 001 385€ TTC**.

CRF 2024 - BILAN CONSOLIDE POUR LA VILLE DE VILLENAVE D'ORNON							
DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Au titre du bilan Aménageur							
Acquisitions foncières				Recettes de cessions des réserves foncières de la commune à l'aménageur	1 000 000		1 000 000
Participation à la remise d'ouvrage	128 846	25 769	154 615				
SOUS TOTAL Dépenses 1 (D1)	128 846	25 769	154 615	SOUS TOTAL Recettes 1 (R1)	1 000 000	-	1 000 000
Au titre des équipements communaux							
Equipements sous MOA commune				Recettes de cessions foncières			
Participation aux travaux de réhabilitation du le café de la route	120 000	24 000	144 000				
				Participation de BM aux équipements communaux - extension groupe scolaire La Cascade -1 classe	300 000		300 000
SOUS TOTAL Dépenses 2 (D2)	120 000	24 000	144 000	SOUS TOTAL Recettes 2 (R2)	300 000	-	300 000
TOTAL DES DEPENSES : (D1+D2 = D3)	248 846	49 769	298 615	TOTAL DES RECETTES : (R1+R2 = R3)	1 300 000	-	1 300 000
BILAN CONSOLIDE POUR LA VILLE DE VILLENAVE D'ORNON : R3-D3					1 001 385	€ TTC	

2.4 Estimation du retour fiscal de l'opération Zac Route de Toulouse pour Bordeaux Métropole et les communes de Bègles et de Villenave d'Ornon

Les simulations réalisées sur l'opération Zac Route de Toulouse se basent sur les informations communiquées en juillet 2025 par la direction opérationnelle en charge de ce projet, tant sur la typologie des logements que des locaux d'activité économique, et sur des valeurs 2025 (taux d'imposition et tarifs au mètre carré des locaux).

Les estimations de retours fiscaux ci-après exposées prennent en compte les impositions dont la base d'imposition relève du foncier d'une part (I), et, d'autre part, d'autres critères tels que la masse salariale (II).

I - Les impôts locaux liés au foncier perçus par Bordeaux Métropole et/ou la commune :

Il existe cinq impôts dont l'assiette est assise sur le foncier : la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), la cotisation foncière des entreprises (CFE), la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB), la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM). Le projet d'aménagement ne comporte pas de terrains susceptibles d'être imposés à la TFPNB.

Pour 2024, les surfaces de plancher communiquées restent identiques.

La valeur locative demeure l'assiette fiscale de ce type d'impositions. Elle résulte du produit de la surface des locaux par leur tarif au mètre carré (méthode de comparaison pour les logements et méthode par grille tarifaire pour les locaux professionnels).

Jusqu'en 2020, la TFPB était perçue par la commune et le département, la TFPNB par la commune et Bordeaux Métropole, la TH par la commune et Bordeaux Métropole, la TEOM et la CFE par la seule Métropole. Depuis le 1^{er} janvier 2021, les communes ne perçoivent plus de produit de taxe d'habitation sur les résidences principales. En effet, la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 a institué un dégrèvement progressif de la taxe d'habitation : cette réforme a ainsi permis à environ 80 % des foyers les plus modestes d'être exonérés de la taxe d'habitation dès 2020. Ainsi, en 2021 et 2022, seuls 20% des foyers s'acquittaient de la taxe d'habitation. Depuis le 1^{er} janvier 2023, la taxe d'habitation sur les résidences principales est supprimée.

Afin de compenser les pertes de recettes fiscales correspondantes, à partir de 2021, outre la part communale de TFPB historiquement versée à la commune, celle-ci perçoit la part de TFPB versée aux départements jusqu'en 2020, tandis que Bordeaux Métropole se voit attribuer une part du montant de la TVA acquittée au niveau national.

Par ailleurs, les logements sociaux bénéficient d'une exonération de droit de taxe foncière de très longue durée (jusqu'à 30 ans) sur les propriétés bâties.

L'article 1383 de la loi de finances pour 2021 a également institué une exonération totale de taxe foncière pendant les deux années qui suivent la construction de logements neufs ainsi qu'une exonération à 40% de la taxe foncière pour les locaux d'activité économique, pendant les deux années qui suivent leur construction. Les communes ont cependant la possibilité de moduler, de 40 à 90%, le taux d'exonération accordé aux logements neufs. Les communes de Bègles et de Villenave d'Ornon ont voté pour un taux d'exonération à 40% des logements neufs pendant 2 ans suivant leur construction.

Les communes n'ont en revanche pas la possibilité de moduler le taux d'exonération des locaux d'activité économique.

Les estimations réalisées en juillet 2025 tiennent compte des dispositifs fiscaux précités, à taux de fiscalité constants, sur la base des informations détenues pour ce projet d'aménagement, dont la précision ne peut être que partielle au moment de la réalisation de l'étude fiscale.

Ainsi, pendant les deux années qui suivent la construction des logements et des locaux commerciaux neufs, le retour fiscal de la **taxe foncière** est estimé à **278K€ pour la commune de Bègles**, à **248K€ pour la commune de Villenave d'Ornon** et à **366K€ pour Bordeaux Métropole** (TEOM + CFE).

A partir de la troisième année, le retour fiscal de taxe foncière pour la commune de Bègles est estimé à 464K€ et à 413K€ pour Villenave d'Ornon. Pour Bordeaux Métropole, les produits de TEOM et de CFE évolueront sur la base des montants estimés pour 2024, selon les taux d'augmentation des valeurs locatives fixés annuellement en lois de finances pour les logements, et selon la moyenne des loyers observée annuellement par l'administration fiscale pour les locaux d'activité économique. Par incertitude sur les évolutions des tarifs étroitement liés à l'inflation, cette étude est réalisée à réévaluation annuelle nulle.

II- Les impôts perçus par Bordeaux Métropole et reposant sur d'autres assiettes fiscales :

Par ailleurs, Bordeaux Métropole, sous le régime fiscal de la fiscalité professionnelle unique (FPU), perçoit des impôts économiques basés sur d'autres assiettes fiscales¹ :

- Le versement mobilité (VM) auquel sont soumis les employeurs d'au moins 11 salariés, qu'ils soient privés ou publics, et qui est assis sur la masse salariale,
- La taxe sur les surfaces commerciales (TASCOM) dont s'acquittent les commerces de détail ayant une surface de vente supérieure à 400 m² et réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 460 000 € HT. La CVAE est également acquittée par tous les établissements contrôlés par une même personne et exploités sous une même enseigne, même si leur surface de vente ne dépasse pas 400 m²,
- Une part de la TVA perçue par l'Etat au niveau national.

Toutefois, l'évaluation d'un retour fiscal liée à ces impositions « économiques » repose sur une bonne connaissance en amont du projet et du tissu économique. Ainsi, au regard des critères d'assujettissement au versement mobilité et de la Tascom cités précédemment, à ce stade, la communication d'un retour fiscal de ces deux impositions s'avère peu pertinent et ne fait plus l'objet d'estimations.

Synthèse des produits par imposition et par collectivité :

Produits à N+1 et N+2

	Bordeaux Métropole	Bègles	Villenave d'Ornon	Total
TF		277 904 €	247 462 €	525 366 €
TEOM	232 272 €			365 932 €
CFE	133 661 €			
Total	365 932 €	277 904 €	247 462 €	891 299 €

Produits à partir de N +3

	Bordeaux Métropole	Bègles	Villenave d'Ornon	Total
TF		463 174 €	412 437 €	875 611 €
TEOM	232 272 €			365 932 €
CFE	133 661 €			
Total	365 932 €	463 174 €		1 241 543 €

¹ A noter que la CFE qui a été présentée dans les impôts liés au foncier est un impôt économique perçu par Bordeaux Métropole.

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 de l'urbanisme notamment l'article L300-5,

VU la délibération cadre n°2007/0451 du Conseil de Communauté du 22 juin 2007 sur la conduite et les conditions de réalisation des opérations d'aménagement,

VU la délibération n° 2015/0582 du 25 septembre 2015 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création de la ZAC « route de Toulouse » à Bègles et Villenave d'Ornon,

VU la délibération n° 2016/156 du 25 mars 2016 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC « route de Toulouse » à Bègles et Villenave d'Ornon et confié son aménagement à la SPL La Fab par un traité de concession,

VU le traité de concession publique « Bègles Villenave d'Ornon ZAC route de Toulouse » notifié le 19 mai 2016 à la SPL La FAB,

VU la délibération n°2018/32 du 26 janvier 2018 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2016 et l'avenant n°1 au traité de concession.

VU la délibération n°2018/750 du 30 novembre 2018 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2017 et l'avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie entre Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole

VU la délibération n°2019-572 du 27 septembre 2019 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2018 et l'avenant n°2 au traité de concession et à la convention de trésorerie

VU la délibération n°2020-398 du 27 novembre 2020 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2019.

VU la délibération n°2022-109 du 28 janvier 2022 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2020 et l'avenant n°3 à la convention d'avance de trésorerie entre Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole

VU la délibération n°2022-611 du 24 novembre 2022 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2021 et l'avenant n°4 à la convention d'avance de trésorerie entre Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole

VU la délibération n°2023-644 du 1^{er} décembre 2023 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2022

VU la délibération n°2024-478 du 27 septembre 2024 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé la modification du programme des équipements publics

VU la délibération n°2024-479 du 27 septembre 2024 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé la prolongation de la ZAC – avenant n°3 au traité de concessions

VU la délibération n°2024-480 du 27 septembre 2024 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé l'avenant n°5 à la convention de trésorerie.

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT

L'article 16 du traité de concession par lequel l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à Bordeaux Métropole un compte rendu financier et opérationnel soumis à l'approbation du Conseil,

DECIDE

Article unique : d'approuver le CRF 2024 de la ZAC « Route de Toulouse » à Bègles et Villenave d'Ornon,

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.
Abstention : Monsieur POUTOU;

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

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