

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 26 septembre 2025	N° 2025-489

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 GASPARD, 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-lmc1110410-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 Ouest Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Ouest	N° 2025-489

EYSINES - ZAC Carès Cantinolle - CRFA 2024 - Approbation - Décision - Autorisation

Madame Véronique FERREIRA présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

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

I – Le bilan de la zone d'aménagement concerté ZAC, composé du bilan aménageur objet du Compte-rendu financier et d'activités au concédant (CRFA 2024), transmis par La Fab.

II – Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune d'Eysines

Pour rappel, la ZAC de Carès Cantinolle par sa situation stratégique a pour ambition de marquer l'évolution urbaine de la ville d'Eysines et de contribuer au développement des territoires du Nord de l'agglomération en lien avec la ligne D du tramway. En terme urbain et paysager, ce site est marqué par le périmètre de protection de captage des Sources de Cantinolle, un paysage peu homogène, des situations urbaines disparates qui font de ce site un lieu peu valorisé (zones commerciales mono fonctionnelles, friches, habitat diffus sans réelle logique d'aménagement) et une proximité peu lisible avec le Parc des Jalles.

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.

Ce programme a connu une modification en 2025 avec une évolution du programme global de construction et une évolution du programme des équipements publics. Le PGC actualisé prévoit désormais la réalisation d'environ 666 logements soit environ 45 760 m² de surface de plancher et 7 166 m² de commerces, activités et équipements. Le PEP a intégré pour sa

part de nouveaux ouvrages : voie nouvelle, deux traverses, venelle, frange urbaine/parvis piéton, corridor paysager.

Par délibération n°2015/0583 du 25 septembre 2015, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création de la zone d'aménagement concerté dite ZAC "Carès Cantinolle" à Eysines, et par délibération n°2016/29 du 22 janvier 2016 a approuvé le dossier de réalisation et confié son aménagement, par un Traité de Concession, à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole. Le Conseil de Bordeaux Métropole a aussi approuvé la convention d'avance de trésorerie passée avec La Fabrique de Bordeaux Métropole.

Par délibération n°2017/835 du 22 décembre 2017, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le Compte-rendu financier et d'activités (CRFA) 2016 et l'avenant n°1 au traité de concession.

Par délibération n°2018/746, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le Compte-rendu financier et d'activités (CRFA) 2017 et l'avenant n°1 à la convention de trésorerie.

Par délibération n°2019/726, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le Compte-rendu financier et d'activités (CRFA) 2018 et l'avenant n°2 au traité de concession.

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

I – Le bilan de la ZAC « Carès Cantinolle » à Eysines

1– 1 L'activité 2024 pour la ZAC

Le programme de construction

La surface de plancher total présentée est celle du dossier de modification. Elle est équivalente à celle présentée dans le cadre de ce CRFA soit 666 logements équivalent à environ 45 760 m² de surface de plancher et 7 166 m² de commerces, activités et équipements

Le programme de construction demeure essentiellement consacré à l'habitat et respecte la répartition prévue dans le cadre du dossier de modification soit 31% de Locatif Social, 31 % d'accession abordable/sociale et 37 % d'accession libre.

Le programme pour les activités, les commerces et les équipements reste identique à celui du dossier de modification soit 7 166 m² de SDP.

1 – 2 Missions confiées à l'aménageur

L'activité 2024 s'est traduite par **un total des dépenses de 1 659 034 € TTC**

Les dépenses pour l'année 2024 correspondent à :

ETUDES GENERALES

- Mission de paysagiste, architecte, urbaniste et de coordination
- Médiation
- Etudes faune et flore
- Etudes et accompagnement sur la mobilité
- Etudes techniques

Le poste étude représente 334 250 € TTC.

FONCIER :

- Acquisition de fonciers
- Frais liés aux acquisitions et aux indemnités

- Frais liés à la gestion
- Assistance juridique
- Fouilles archéologiques
- Etudes démolition

Le poste foncier représente 1 217 965 € TTC.

FRAIS d'AMENAGEMENT

- Entretien des espaces verts
- Travaux
- Maitrise d'œuvre et coordonnateur SPS

Le poste frais d'aménagement représente 37 617 € TTC.

PARTICIPATION EQUIPEMENTS PUBLICS : Remboursement par la Ville des frais engagés par La Fab pour l'enfouissement de la ligne Haute Tension. Il s'élève à 75 000 € TTC.

HONORAIRES CONCESSION : Rémunération forfaitaire annuelle. Ce poste représente 120 000 € TTC

FRAIS DE COMMUNICATION : ils s'élèvent à 3 696 € TTC

FRAIS DIVERS : Ses frais représentent un montant de 10 507 € TTC dont 10 507 € de redevance archéologique

Au 31 décembre 2024, 65 % des dépenses prévisionnelles ont été mandatées.

Le total des recettes pour l'année 2024 s'élève à 229 919 € TTC et correspondent à :

- Charges foncières : pas de cession de Charges Foncières
- Participations constructeurs : pas de participation constructeur
- Subventions : 167 488 € (Fonds National d'Archéologie Préventive et AMI Transformation des zones commerciales)
- Participation métropolitaine : pas de participation métropolitaine
- Participation communale : 30 000 € TTC
- Produits divers : produits financiers dus à une trésorerie positive d'un montant de 32 431 € TTC.

1.3 Actualisation du bilan

Le bilan de la ZAC au 31 décembre 2024 est arrêté à 27 209 302 € HT soit € 30 554 035 TTC (Annexe 1) soit en augmentation par rapport au CRFA de 2023 qui s'élevait à 20 641 331 € HT soit 23 255 754 € TTC. L'impact entre le CRFA 2023 et le CRFA 2024 s'élève à 6 567 971€ (HT).

Le bilan prévisionnel a fait l'objet de nombreuses évolutions sur les postes liées à une modification du dossier de réalisation : nouveaux équipements publics, nouveaux îlots avec des acquisitions foncières à réaliser, études complémentaires...

Ces évolutions ont été actées par le conseil de Bordeaux Métropole en date du 4 avril 2025 et ont donné lieu à une modification du dossier de réalisation de la ZAC et à un avenant (avenant n°4 au Traité de Concession).

Suite à l'avenant 4, le bilan prévisionnel demeure à l'équilibre et n'a pas d'impact sur le montant de la participation du concédant.

II – Le bilan consolidé de l'opération

II – 1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Etudes préalables	112 968	22 594	135 562				
Acquisitions foncières au titre des réserves foncières	5 381 677	1 081 635	6 489 812	Recettes des cessions foncières	4 293 253	735 890	5 055 643
Terrain Ilot C5 (Triat)	3 848 177	769 635	4 617 812	Ilôt C5 (Triat)	2 759 753	448 840	3 208 593
				Terrain Ilot C5 (Triat)	2 244 200	448 840	2 693 040
				Cession tramway (Triat)	515 553		515 553
Terrain Ilot C6 (Martin Porc)	1 040 000	208 000	1 248 000	Terrain Ilot C6 (Martin Porc)	1 040 000	183 050	1 223 050
Terrain Ilot C7 (Ilôt Sud Martin Porc) Délib. 2023-112 du 31/03/23	493 500	104 000	624 000	Terrain Ilot C7 (Ilôt Sud Martin Porc)	493 500	104 000	624 000
Travaux préalables aux cessions	2 434	477	2 911				
Travaux enfouissement lignes Basse Tension	86 957	-	86 957				
Participation métropolitaine au titre de la ZAC	16 249 537	1 847 832	18 097 369	Autres recettes			
Participation à l'équilibre	7 010 375		7 010 375				
Participation à la remise d'ouvrages	9 239 162	1 847 832	11 086 994				
Financement 3 classes au titre RI dans les Opération d'aménagement	1 500 000		1 500 000				
TOTAL DES DEPENSES	23 333 573	2 952 538	26 312 612	TOTAL DES RECETTES	4 293 253	735 890	5 055 643
BILAN CONSOLIDE POUR Bordeaux Métropole				21 256 969			

L'effort net de Bordeaux Métropole s'établit à 21,2 M € TTC. Il ne connaît pas de modification par rapport à l'avenant n°4.

II – 2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Foncier							
Acquisitions foncières terrains ilots C7	18 600	-	18 600	Recettes de cessions foncières (terrains ilots C7 valeurs Domaines)	352 890	-	352 890
				Recettes Chemin rural	8 500	-	8 500
Sous total	18 600	-	18 600	Sous total	361 390	-	361 390
Acquisitions foncières terrains gymnase (200€ m² SDP)	480 000	-	480 000				
Acquisitions foncières terrains groupe scolaire (200€ m² SDP)	800 000	-	800 000				
Sous-total	1 280 000	-	1 280 000			-	
Equipements sous MOA commune			-	Participation de l'aménageur aux équipements communaux		-	
Gymnase	3 000 000	600 000	3 600 000	Gymnase	1 050 000	-	1 050 000
Aménagement espace naturel dont cheminement doux	150 000		150 000	Cheminement doux liaison Zac - Espace naturel	150 000	-	150 000
Enfouissement des lignes télécom	114 983	22 413	137 396	Participation de l'aménageur à l'enfouissement des lignes télécom	68 698		68 698
Groupe scolaire	10 500 000	2 100 000	12 600 000	Participation de BM au financement de 3 classes	1 500 000		1 500 000
Sous-total	13 764 983	2 722 413	16 487 396	Sous-total	2 768 698	-	2 768 698
Participation communale remise d'ouvrage							
Participation communale Eclairage public	379 553	75 911	455 464				
Participation communale Corridor paysager	470 386	94 077	564 463				
Sous total	849 939	169 988	1 019 927			-	
TOTAL DES DEPENSES	15 913 522	2 892 400	18 805 923	TOTAL DES RECETTES	3 130 088	-	3 130 088
BILAN CONSOLIDE POUR la commune d'Eysines				15 675 835			

L'effort net de la commune s'établit à 15.6 M € TTC. Il ne connaît pas de modification par rapport à l'avenant n°4.

II – Avenant à la convention d'avance de trésorerie

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20250926-lmc1110410-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025
Publié : 03/10/2025

1Conformément à l'article 15.5 du traité de concession, « lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur pourra solliciter le versement par la Collectivité concédante d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du Code général des collectivités territoriales. »

2L'opération ZAC Carès Cantinolle bénéficie d'une avance de trésorerie d'un montant de 2 634 000€.

3L'avance a été selon l'échéancier du Compte-rendu financier et d'activités de l'année 2024 suivant :

- 1 734 000 € en 2016 (déjà versé),
- 900 000 en 2017 (déjà versé).

4Enfin, cette avance fera l'objet d'un remboursement prévisionnel selon l'échéancier du Compte-rendu financier et d'activités de l'année 2024 (CRFA Annexe 2c) suivant :

- 2 634 000 € en 2028

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 l'article L 1523-2 du Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme notamment les articles L3004, L300-5 et suivants,

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° 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 réalisation 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 la convention d'avance de trésorerie.

VU la délibération n°2019/726 du 29 novembre 2019 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte-rendu financier et d'activités (CRFA) 2018 et l'avenant n°2 au traité de concession.

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 d'activités (CRFA) 2021.

VU la délibération n°2023-517 du 1^{er} 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°n°2024-483 du 27 septembre 2024, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le Compte-Rendu Financier et d'Activités (CRFA) 2023.

VU la délibération n°2025-160 du 4 avril 2025, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de modification de la ZAC Carès Cantinolle et l'avenant n° 4 au Traité de Concession.

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT QUE en vertu de l'article 16 du traité de concession l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à Bordeaux Métropole un Compte-rendu financier et d'activités (CRFA) soumis à l'approbation du Conseil métropolitain,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le Compte-rendu financier et d'activités 2024 de la «ZAC Carès Cantinolle » à Eysines,

Article 2 : d'approuver l'avenant n° 2 à la convention d'avance de trésorerie qui modifie les modalités de versement et de remboursement de l'avance de trésorerie.

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 TRIJOULET

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

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