

 BORDEAUX MÉTROPOLE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 26 septembre 2025	N° 2025-490

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-lmc1110413-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° 2025-490

**LE HAILLAN - ZAC Cœur de Ville - Modification du dossier de réalisation - CRFA 2024
- Avenant N°3 - Approbation - Décision - Autorisation**

Madame Véronique FERREIRA présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

En application de la délibération cadre n° 2007/0451 du 22 juin 2007 sur la conduite et les conditions de réalisation des opérations d'aménagement, il est présenté le Compte-rendu financier et d'activités au concédant (CRFA) qui rend compte de l'avancement de la Zac Cœur de Ville Haillan et permet d'actualiser le bilan annuel prévisionnel.

Ainsi, sont ici présentées :

1. La modification simplifiée du dossier de réalisation de la ZAC ;
2. Le bilan de la Zone d'aménagement concerté (ZAC), composé du bilan aménageur objet du Compte-rendu financier et d'Activités au concédant (CRFA 2023), transmis par La Fab ;
3. L'avenant 3 au Traité de concession portant sur la prolongation de la concession et une augmentation de la participation financière de Bordeaux Métropole ;
4. Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune du Haillan.

Pour rappel, la ZAC Cœur de Ville est localisée à l'entrée Sud du centre-ville de la commune du Haillan. Elle est située sur un ensemble foncier de 4,3 hectares et est délimitée :

- À l'Ouest par l'avenue Pasteur ;
- À l'Est par la rue de Los Héros ;
- Au Nord par la place François Mitterrand ;
- Au Sud par des parcelles de logements collectifs.

Le site de la ZAC est un secteur stratégique par son positionnement : au cœur de ville, à proximité de nombreux services et équipements ainsi que de commerces, sa mutabilité et sa proximité avec les transports, dont l'arrivée du Bus Express qui dessert directement le site avec un arrêt sur la place François Mitterrand.

Le programme de construction initial de 33 000 m² prévoit la réalisation de 500 logements soit environ 32 000 m² de surface de plancher et 1 000 m² d'activités, 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 depuis le CRFA 2022 avec environ 34 % de logements en locatif social, 23 % de logements en accession sociale et abordable et 43 % de logements en accession libre.

Le programme des équipements publics de la ZAC porte sur la création d'espaces publics permettant d'ouvrir le quartier (voie nouvelle, clairière, promenade plantée, venelles). Il était aussi prévu une participation de la ZAC pour des places en crèche et il est prévu une participation pour l'enfouissement des réseaux (éclairage, télécommunication et basse tension) sur la rue de Los Héros.

1- La modification simplifiée du dossier de réalisation

Le projet de programme des équipements publics a été arrêté initialement en 2018 en lien avec l'approbation du dossier de réalisation. Aujourd'hui, l'évolution des besoins initiaux en lien avec la petite enfance nécessite une modification du programme des équipements publics du dossier de réalisation.

Ainsi, la réalisation de 11 nouvelles places en crèche sous maîtrise d'ouvrage de la ville du Haillan n'est plus envisagée par la commune au regard de ses besoins. Ces places sont remplacées par la programmation, dans le programme de construction d'une maison d'assistantes maternelles (MAM). Cette participation à un équipement petite enfance est donc retirée des dépenses du bilan de la ZAC.

Le programme des équipements publics de superstructure est modifié comme suit :

- Retrait de la participation financière à hauteur de 484 000 € pour des places dans une structure de petite enfance.

2- Le bilan de la ZAC « Cœur de Ville » au Haillan

1- 1 L'activité 2024 pour la ZAC

Le programme de construction

La surface de plancher totale connaît une augmentation à la marge par rapport au dernier CRFA. Elle passe de 31 821 m² environ pour les logements à 31 938 m². Elle ne connaît pas de modifications sur les commerces, services et activités restant à 885 m².

1 – 2 Missions confiées à l'aménageur

L'activité 2024 s'est traduite par un total des dépenses de 2 409 823 € TTC.

Les dépenses pour l'année 2024 correspondent à :

ETUDES GENERALES

- Mission de paysagiste, architecte, urbaniste et de coordination ;
- Mission de concertation, animation, communication et médiation ;
- Etudes environnementales ;
- Etudes techniques.

Le poste étude représente 278 219 € TTC.

FONCIER :

- Acquisition ;
- Frais en lien avec la gestion des biens (sécurisation, impôts, entretien) ;

- Frais en lien avec la cessibilité (géomètre, huissier).

Le poste foncier représente 1 841 112 € TTC.

FRAIS d'AMENAGEMENT

- Honoraires de la MOE ;
- Premiers travaux.

Le poste frais d'aménagement représente 137 617 € TTC.

HONORAIRES CONCESSION : Rémunération forfaitaire annuelle. Le poste Honoraires de Concession représente 150 000 € TTC.

FRAIS DE COMMUNICATION : ils représentent un montant de 1634 € TTC.

FRAIS DIVERS : ils représentent un montant de 1 241 € TTC.

Au 31 décembre 2024, 48 % des dépenses prévisionnelles ont été mandatées.

Le total des recettes s'élève à 3 819 180 € TTC et correspondent à :

PARTICIPATION METROPOLITAINE : 3 802 591 € TTC.

FRAIS DIVERS : les produits divers issus des loyers des biens mis en gestion pour un montant de 16 589 € TTC.

1.3 Actualisation du bilan

Le bilan de la ZAC au 31 décembre 2024 est arrêté à 22 916 754 € HT correspondant à un montant de 26 196 168 € TTC soit en augmentation par rapport au CRFA 2023 (20 533 035 HT correspondant à un montant de 23 777 396 € TTC). L'impact entre le CRFA 2023 et le CRFA 2024 s'élève à 2 383 719 € HT.

Les principaux écarts en dépenses d'un montant global de 2 383 719 € HT sont dus à :

- L'augmentation des dépenses d'études au regard de la complexité de sortie des ilots dans le contexte de la crise immobilière actuelle et des besoins liés aux autres études : mobilité, Ordonnancement, pilotage et coordination interchantiers (OPCIC), techniques et environnementales ;
- L'augmentation des dépenses foncières avec la poursuite de l'augmentation des coûts du foncier et des démolitions ;
- La mise à jour des coûts travaux suite à la notification du marché de travaux et aux dépenses en lien avec les concessionnaires ;
- L'augmentation de la rémunération de l'aménageur en lien avec la prolongation de la concession liée entre autre à la difficulté de production des ilots et nécessitant un travail complémentaire.

Les principaux écarts en recettes d'un montant global de 2 383 719 € HT sont dus à :

- L'augmentation des recettes en charge foncière liée à l'ajustement des constructibilités ;
- L'augmentation de la participation du concédant ;
- L'intégration d'une participation à la remise d'ouvrage de l'éclairage public pour la Ville.

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

3- Avenant au Traité concession (augmentation de la participation de BM et prolongation de la durée de la concession)

Avenant financier

Pour assurer l'équilibre du bilan prévisionnel, il est proposé la passation d'un avenant n° 3 autorisant l'augmentation de la participation du concédant (augmentation de la participation à l'équilibre).

Prolongation de la durée de la concession

Une prolongation du traité de concession est devenue aujourd'hui nécessaire au regard de l'avancement du projet. En 2025, aucun logement ni commerce/activité n'ont été livrés. Ce retard est lié à la crise de la Covid suivie de la crise immobilière nationale qui impacte actuellement les différents projets d'aménagement.

Concernant les équipements publics, La Fab a remis à Bordeaux Métropole deux ouvrages en juin 2025 : La Clairière et la Venelle entre la rue de Los Héros et l'avenue Pasteur. Pour finaliser les travaux des espaces publics, La Fab doit encore acquérir des fonciers, cette acquisition passe aujourd'hui par une procédure d'expropriation. Il est à noter que La Fab a acquis à ce jour environ 90% des fonciers.

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.

4- Le bilan consolidé de l'opération

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

BILAN BM	DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
	Foncier	3 829 930		3 829 930
	Participation métropolitaine	13 260 503	1 960 839	15 221 342
	Participation à l'équilibre	3 456 305		3 456 305
	Participation à la remise d'ouvrages	9 804 197	1 960 839	11 765 037
	Travaux	3 111 032	0	3 111 032
	Ecole - création 5 classes	3 037 602		3 037 602
	Enfouissement des réseaux rue de Los Héros	73 430		73 430
	TOTAL DES DEPENSES BM	20 201 465	1 960 839	22 162 304
Le bilan consolidé de Bordeaux Métropole s'élève à :				18 285 054 €TTC

RECETTES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Foncier	3 829 930	0	3 829 930
Participation ZAC à l'enfouissement des réseaux Enedis	47 320	0	47 320
TOTAL DES RECETTES	3 877 250	0	3 877 250

Le bilan consolidé de Bordeaux Métropole connaît des modifications passant de 15 593 536 €TTC en 2023 à 18 285 054 €TTC en 2024.

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

BILAN COMMUNE	DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
	Travaux Ville	6 279 574	1 228 641	7 508 215
	Equipements superstructure			
	Enfouissement des réseaux rue de Los Héros	136 370		136 370
	Démolition - reconstruction école	6 143 204	1 228 641	7 371 845
	Participation communale	233 049	46 610	279 659
	Participation à la remise d'ouvrages éclairage	233 049	46 610	279 659
	TOTAL DES DEPENSES COMMUNES	6 512 623	1 275 251	7 787 874
Le bilan consolidé de la Ville du Haillan s'élève à :				4 661 222 € TTC

RECETTES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Recettes sur travaux ville	3 126 652	0	3 126 652
Participation ZAC à l'enfouissement des réseaux telecom	89 050		89 050
Participation BM aux classes	3 037 602		3 037 602
			0
TOTAL DES RECETTES	3 126 652	0	3 126 652

Le bilan consolidé de la ville connaît une diminution passant de 5 017 370 €TTC en 2023 à 4 661 222 €TTC en 2024.

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,

ENTENDU le rapport de présentation,

VU le Code Général des collectivités territoriales et notamment ses articles L 1523-2 et L5217-2 ;

VU le Code de l'Urbanisme notamment les articles L300-4, L300-5 et L311-1 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° 2017/664 du 27 octobre 2017, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création de la zone d'aménagement concerté dite ZAC "Cœur de Ville" au Haillan ;

VU la délibération n° 2018/164 du 23 mars 2018, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé dossier de réalisation de la ZAC Cœur de Ville ;

VU la délibération n° 2018/263 du 27 avril 2018, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé 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 et le montant de la participation métropolitaine à l'opération d'aménagement ;

VU la délibération n° 2019/723 du 29 novembre 2019, par laquelle le Conseil de Bordeaux

