

 BORDEAUX MÉTROPOLE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 26 septembre 2025	N° 2025-492

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-lmc1110409-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° 2025-492

BRUGES - Opération d'aménagement "Petit Bruges" - Compte-rendu financier et d'activités (CRFA) 2024 - Approbation - Décision - Approbation

Madame Andréa KISS 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 du « Petit Bruges », 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 de Bruges

I. Cadre juridique de l'intervention :

Par **délibération n° 2017-584** en date du **29 septembre 2017**, le Conseil de Bordeaux Métropole a décidé :

- d'arrêter l'opération d'intérêt métropolitain « Petit Bruges »,
- d'approuver le principe d'une maîtrise d'ouvrage unique assurée par Bordeaux Métropole concernant le projet d'aménagement des équipements publics de l'opération « Petit Bruges », d'approuver les termes de la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage, avec la ville de Bruges pour la réalisation de l'ensemble des travaux de compétence communale de l'opération,
- de valider la réalisation de l'opération d'aménagement « Petit Bruges » par concession d'aménagement concédée à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, d'approuver les termes du traité de concession,
- de déléguer le droit de préemption urbain renforcé au concessionnaire sur le périmètre de l'opération d'aménagement,
- de fixer la participation métropolitaine prévisionnelle,
- de valider le dispositif d'avance de trésorerie.

Le traité de concession « Bruges, Petit Bruges » a été notifié à l'aménageur le 6 février 2018 pour une durée de 5 ans.

Puis le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le **27 septembre 2019 l'avenant n°1 au traité de concession** qui avait pour objet de :

- modifier le programme des équipements publics de l'opération d'aménagement Petit Bruges : création de deux classes dans le groupe scolaire Jacques Prévert à Bruges (cf article 1.5 ci-dessous). Le montant correspondant à ces deux classes s'élève à 600 000 € hors taxes. Cette participation financière est mise à la charge du bilan financier de l'opération d'aménagement,
- modifier la participation financière de Bordeaux Métropole afin d'assurer l'équilibre économique de l'opération, soit une augmentation de 600 000 euros HT,

- modifier la rémunération de l'aménageur : intégrer les frais d'ingénierie dus à la modification du programme des équipements publics,
- préciser les modalités d'avance de trésorerie interopérations.

Puis le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le **26 novembre 2021, l'avenant n°2 au traité de concession** qui avait pour objet de prolonger de deux années la durée de la concession d'aménagement, soit jusqu'au 6 février 2025 et d'augmenter par conséquent la rémunération du concessionnaire.

Puis le conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le **26 septembre 2024, l'avenant n°3 au traité de concession** qui avait pour objet de prolonger de trois années la durée de la concession d'aménagement, soit jusqu'au 6 février 2028.

Également le conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le **26 septembre 2024, l'avenant n°3** à la convention d'avance de trésorerie qui avait pour objet de modifier les articles relatifs à la durée de la convention et aux modalités de versement et de remboursement de l'avance de trésorerie.

II. Rappel du contexte : le projet urbain « Petit Bruges »

Le projet urbain dit « Petit Bruges » à Bruges fait suite à l'appel à projets « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs ». La commune de Bruges a souhaité s'inscrire dans cette démarche et a proposé de mobiliser l'une des équipes de concepteurs autour des enjeux du site du « Petit Bruges ». Le projet s'étend sur une superficie d'environ 3,8 hectares, le long des allées de Boutaut bordé par les rues Durin et Prévost, au pied de la ligne C du tramway, face à l'arrêt « Cracovie ».

Les enjeux du projet urbain

Le projet d'aménagement « Petit Bruges » a pour objectif d'articuler nature et urbanité en développant un programme de constructions mixtes à dominante résidentielle, associé à un programme d'espaces publics à dominante végétale.

Il a, dans son ensemble, pour enjeux particuliers :

- de viser une échelle métropolitaine en regard de l'arrivée du tramway ainsi qu'une mise en relation étroite entre le site très urbain des allées de Boutaut et le secteur très résidentiel de Petit Bruges,
- de développer des espaces verts répondant aux usages d'un espace public métropolitain en offrant des espaces publics pratiques et fonctionnels pour les habitants et riverains tout en préservant l'intimité des îlots privatifs,
- de préserver et s'inspirer des qualités du milieu naturel existant : exploiter les richesses environnementales du site actuel, en préservant autant que possible ses fonctions écologiques,
- de développer le rôle hydraulique majeur dans ce projet : ossature hydraulique comme appui du réseau d'espaces publics,
- de s'appuyer sur la trame paysagère existante pour la structurer, la densifier.

Le programme prévisionnel de construction

Le projet global développe 22 200 m² environ de surfaces de plancher composées de :

- 260 logements environ composés de 78 logements locatifs sociaux (30%), 66 logements en accession sociale (25%), 39 logements en accession abordable (15%) et 77 logements en accession libre,
- 3 000 m² environ de bureaux,
- 1 090 m² environ de surfaces commerciales.

En termes de stationnement, 350 places privées sont envisagées, pour partie intégrées aux bâtis ou en silo.

Le programme d'équipements publics

Le programme prévisionnel des équipements publics de l'opération comprend des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Fondé sur les objectifs urbains de l'opération énoncés ci-dessus, il se compose de :

- une allée forestière, traversant l'îlot « Petit Bruges » du nord au sud,

- un espace public paysager et de rétention des eaux de pluies,
- un parvis, directement situé en pied de station tramway sur les allées de Boutaut.

III. Bilan financier de l'opération d'aménagement composé du bilan aménageur, objet du compte rendu financier annuel (CRFA) de 2024, transmis par la Fab

1. Actions menées du 1er janvier au 31 décembre 2024

L'équipe de coordination architecturale et paysagère a poursuivi son accompagnement des projets immobiliers de Mésolia (logements locatifs sociaux) et Toit Girondin (filiale de Mésolia pour l'accession sociale en BRS).

Le bureau d'études Envolis a poursuivi la mission d'accompagnement écologique et arboricole du projet d'ensemble.

Le bureau d'études Fondasol a assuré une mission G4 de suivi des travaux de la passerelle piétonne située sur la zone humide du site.

La deuxième phase de travaux d'aménagement des espaces publics s'est poursuivie toute l'année 2024 par les entreprises Eiffage route (VRD) et IDVerde (espaces verts). Les travaux d'aménagement définitifs des espaces publics (voirie, noues, espaces verts, parvis, réseaux divers, mobiliers, éclairage public...) sont sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur et suivis par la maîtrise d'œuvre Degré Zero/ Ingérop/ ON et le CSPS Présents. L'ensemble du programme des équipements publics a été livré en fin d'année 2024. Des réserves seront à lever courant 2025. Les remises d'ouvrages sont réalisées.

Les travaux de construction sous maîtrise d'ouvrage Toit Girondin et Mésolia (logements locatifs social et BRS) se sont poursuivis sur l'année 2024. Le 1er bâtiment Mésolia a été livré en décembre 2024, 43 logements en locatif social.

L'ordonnancement, pilotage et coordination interchantiers inter-maîtrise d'ouvrage est assuré par le bureau d'études Artelia tout au long de l'année 2024. Le bureau Présents continue également d'assurer une coordination SPS interchantiers.

2. Analyse financière

L'activité 2024 s'est traduite par un total des dépenses de **2 440 518 € TTC**, correspondant à :

- Etudes :
 - coordination architecturale et paysagère
 - étude géotechnique (G4)
- Foncier :
 - taxe foncière
 - bornage ilots
 - dépollution
- Frais d'aménagement :
 - honoraires de maîtrise d'œuvre suivi du chantier de VRD, OPCIC et CSPS, suivi environnemental
 - travaux VRD
- Honoraires concession : rémunération forfaitaire annuelle
- Frais divers : frais gestion bancaire et divers

Le total des recettes pour l'année 2024 s'élève à **1 032 977 € TTC**, correspondant à :

- Produits divers :
 - pénalités opérateurs / chantier propre et à faibles nuisances
 - participation à la remise d'ouvrage
- Produits financiers dus à une trésorerie positive

3. Actualisation du bilan 2024

Le détail des écarts est commenté en annexe 5 (bilan comparé avec commentaires)

La variation totale des dépenses et recettes entre le CRFA 2023 et le CRFA 2024 s'élève à **+ 21 039 € HT**, correspondant à :

En dépenses :

- augmentation des frais d'études et de maîtrise d'œuvre due à la prolongation des missions des prestataires,
- ajustement du poste travaux VRD et dépollution au prévisionnel restant à réaliser,

- baisse du poste frais divers permettant d'alimenter les augmentations ci-dessus.

En recettes :

- intégration des produits financiers dus à une trésorerie positive.

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

4. Participation du concédant

La participation du concédant est soldée à ce stade.

5. Trésorerie

Au 31 décembre 2024, la trésorerie présente un solde positif de 3 826 282 € TTC et un solde prévisionnel positif de 3 891 242 € TTC au 31 décembre 2025.

Le concédant a versé une avance de 3 300 000 € en octobre 2018. Le remboursement est prévu en 2028.

Aucun emprunt bancaire n'est prévu à ce jour.

IV. Bilan consolidé des collectivités

1. Bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Acquisition et portage du foncier (prix de revient)	2 630 000		2 630 000	Cession foncière à l'aménageur	2 630 000	526 000	3 156 000
Participation BM à la concession d'aménagement	1 436 615	167 323	1 603 938	Participation communale au titre des équipements publics de compétence communale	191 772	38 354	230 127
TOTAL DEPENSES	4 066 615	167 323	4 233 938	TOTAL RECETTES	2 821 772	564 354	3 386 127
Reste à charge Bordeaux Métropole			847 811				

L'effort net de Bordeaux Métropole s'établit à 847 811 € TTC. Il ne connaît pas de modification par rapport au CRFA 2023.

2. Bilan consolidé de l'opération pour la commune de Bruges

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Part équipements publics de compétence communale	191 772	38 354	230 127	Part aux équipements scolaires	600 000		600 000
Reste à charge commune			-369 873				

Le reste à charge de la commune est de -369 873 € TTC. Il ne connaît pas de modification par rapport au CRFA 2023.

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 l'article L. 5215-26,

VU les dispositions du Code de l'urbanisme, notamment ses articles L300-1, L300-4, L300-5 et L300-5-2,

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° 2017-584 du 29 septembre 2017,

VU la délibération n° 2019-573 du 27 septembre 2019,

VU la délibération n° 2021-713 du 26 novembre 2021,

VU la délibération n° 2024-491 du 26 septembre 2024,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE l'article 16 du traité de concession engage le concessionnaire à produire et transmettre annuellement à Bordeaux Métropole un compte-rendu financier et d'activités soumis à l'approbation du Conseil métropolitain,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le compte-rendu financier et d'activités 2024 de l'opération d'aménagement « Petit Bruges » à Bruges, joint en annexe,

Article 2 : d'autoriser Madame la Présidente à prendre toutes mesures nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

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

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

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