

Séance publique du 5 décembre 2025

N° 2025-624

Convocation du 28 novembre 2025

Aujourd'hui vendredi 5 décembre 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, Mme Amandine BETES, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, 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, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Loic FARNIER, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAR, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHEQUIERE, M. Frédéric GIRO, Mme Fabienne HELBIG, M. Pierre HURMIC, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaël LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, M. Matthieu MANGIN, M. Jacques MANGON, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, 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. Jérôme PESCINA, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Michael RISTIC, 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. Jean-Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI

M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT à Mme Pascale BRU

Mme Françoise FREMY à M. Bruno FARENIAUX

M. Laurent GUILLEMIN à M. Michael RISTIC

Mme Sylvie JUQUIN à Mme Sylvie JUSTOME

Mme Zeineb LOUNICI à Mme Fatiha BOZDAG

M. Guillaume MARI à M. Maxime GHEQUIERE

M. Nicolas PEREIRA à M. Thierry MILLET

M. Stéphane PFEIFFER à Mme Brigitte BLOCH

Mme Marie RECALDE à Mme Anne-Eugénie GASPAR

M. Fabien ROBERT à M. Emmanuel SALLABERRY

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jérôme PESCINA à partir 16h32

M. Dominique ALCALA à partir de 17h08

M. Thierry MILLET à partir de 17h58

LA SEANCE EST OUVERTE

 <p>BORDEAUX MÉTROPOLE</p>	Conseil du 5 décembre 2025	Délibération
	<p>Direction de l'Urbanisme</p> <p>Service Projet Urbain</p>	N° 2025-624

BORDEAUX - ZAC Bastide Niel - CRAC 2024 - Décision- Autorisation

Madame Andréa KISS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'article L300-5 du Code de l'urbanisme, et selon les termes de l'article 26 du Traité de concession signé avec l'aménageur pour la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Bastide Niel, le concessionnaire a remis à la collectivité un Compte rendu d'activité au concédant (CRAC) de l'exercice 2024 afin qu'il soit examiné par la collectivité, puis approuvé par le Conseil de Métropole.

La synthèse de ce compte-rendu est proposée en annexe de cette délibération.

I – Le bilan de la ZAC Bastide Niel

I-1. L'activité de 2024 pour la ZAC

La Surface de Plancher (SDP) totale est en augmentation de 5% par rapport au programme initial à l'échelle du programme global, et s'établit à environ 372 500 m² SDP.

Par rapport au CRAC 2023, le recalage est très minime, de l'ordre de quelques dizaines de m² SDP sur les logements, avec une répartition très légèrement revue des natures de programmes.

La mise en œuvre des équipements de superstructure restant à réaliser sur la ZAC a été confiée à l'aménageur et les premières études ont démarré en 2024.

Fin 2024, les deux premières tranches de travaux d'infrastructures sont achevées. La troisième phase des travaux de viabilisation des infrastructures et des aménagements avait démarré mi 2022 et est en cours de finalisation fin 2024.

La première phase des travaux du square Dolto a été livrée et les travaux de l'allée des Platanes et du parvis Edmée Chandon ont été réalisés afin d'accompagner la livraison des logements libres développés par Crédit Agricole Immobilier. En outre, les travaux sur le square Katia Kraft ont démarré au deuxième semestre 2024.

S'agissant du foncier, les actes de ventes pour les îlots B024, B036, B035, B017 et B018 ont été signés.

Enfin, le marché initial d'urbaniste coordonnateur de la ZAC a été révisé et un nouveau dispositif de maîtrise d'œuvre urbaine est mis en place avec une mission d'urban planer

stratégique confiée à l'agence MVRDV et une mission d'urbanisme de proximité confiée à l'agence Philippon et Kalt.

I-2. Missions confiées à l'aménageur

En 2024, l'activité s'est traduite par un total de dépenses de 6,49 M€ TTC, ce qui correspond à environ 3 % du total prévisionnel des dépenses.

Le total de recettes pour cette même période s'élève à 11,53 M€ TTC.

Le détail des dépenses et recettes est présenté dans le rapport de présentation joint en annexe.

I-3. L'actualisation du bilan de la ZAC

Le bilan aménageur au 31 décembre 2024, détaillé dans le rapport de présentation joint en annexe, est arrêté à 228,18 M€ TTC en dépenses et recettes contre 224,52 M€ au 31 décembre 2023 (CRAC 2023), soit en augmentation de +4,48 M€ correspondant au montant de la participation complémentaire approuvée dans la délibération n°2024-205 présentée au Conseil du 12 avril 2024.

II – Les bilans consolidés de l'opération

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

Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole, détaillé dans le rapport de présentation joint en annexe, traduit un investissement brut de 125,69 M€ TTC dont 106,36 M€ TTC ont déjà été mandatés. Ce bilan fait état de la réactualisation des coûts pour le groupe scolaire n°2.

En 2024, la Métropole a financé les études SNCF pour la libération du faisceau à hauteur de 996 720 € TTC, et a versé à l'aménageur les participations complémentaires dues à hauteur de 4,48 M€.

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

Le bilan consolidé pour la ville de Bordeaux, détaillé dans le rapport de présentation joint en annexe, fait apparaître un investissement brut de 19,94 M€ TTC dont 6,46 M€ TTC ont déjà été mandatés.

En 2024, aucune dépense n'a été portée en investissement par la Ville de Bordeaux sur la ZAC Bastide Niel. Les coûts de la salle polyvalente ont été réajustés tenant compte des évolutions du dossier modificatif de la ZAC, détachant cet équipement du Gymnase Thiers.

En 2025, les coûts des équipements sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Bordeaux seront actualisés.

II-3. Le bilan échelonné des coûts des équipements de superstructure confiés à l'aménageur

Conformément aux termes de l'avenant n°2 de la ZAC Bastide Niel signé le 30 juillet 2024, il est produit une nouvelle annexe retraçant le calendrier prévisionnel des acomptes à verser à l'aménageur par les Collectivités dans le cadre de sa mission de réalisation des équipements de superstructure de la ZAC.

A ce stade, elle présente les versements à prévoir par la Métropole pour le Groupe scolaire, sous maîtrise d'ouvrage Métropole (annexe 4-1). Elle sera complétée par une annexe 4-2 au CRAC 2025 afin de présenter les versements à prévoir par la Ville pour les équipements relevant de sa compétence (gymnase, crèches et salle polyvalente).

En 2025, dans le cadre des études engagées par l'aménageur pour la mise en œuvre du groupe scolaire n°2, un programmiste a été nommé et les premières analyses de terrain ont été menées.

Le premier versement de la Métropole à l'aménageur pour la réalisation du groupe scolaire n°2 est arrêté à 5 322 584 € TTC pour 2025. L'échelonnement global est détaillé dans l'annexe 4-1.

II-4. Estimation du retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole et la commune

La synthèse des produits par imposition (Taxe Foncière, Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères et Cotisation Foncière des Entreprises) permet d'estimer une recette annuelle de :

- 2 004 651 € pour la Métropole 3 ans après la livraison totale de la ZAC,
- 4 814 062 € pour la Ville de Bordeaux 3 ans après la livraison totale de la ZAC.

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 les articles L300-4, L300-5 et suivants du Code de l'urbanisme,

VU la délibération n° 2009/0453 du 10 juillet 2009 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création de la ZAC Bastide Niel, à Bordeaux,

VU la délibération n° 2014/0269 du 23 mai 2014 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier modificatif de la ZAC Bastide Niel,

VU la délibération n°2014/0270 du 23 mai 2014 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé la désignation du concessionnaire de la ZAS Bastide Niel, composé du groupement BMA - Aquitanis -Domofrance depuis structuré au sein de la SAS Bastide Niel,

VU le traité de concession d'aménagement signé le 7 juillet 2014 entre la Communauté urbaine de Bordeaux et l'aménageur,

VU la délibération n°2016/0165 du 25 mars 2016 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Bastide Niel,

VU la délibération n°2024/0204 du 12 avril 2024 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé l'avenant n°2 au Traité de concession de la ZAC Bastide Niel,

VU la délibération n°2024/0205 du 12 avril 2024 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé la modification de la ZAC Bastide Niel,

VU le CRAC 2024, transmis par l'aménageur et tenu à la disposition des élus dans sa version complète préalablement au Conseil de Métropole,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT QUE conformément à l'article 21 du traité de concession par lequel l'aménageur s'engage à produire et transmettre à Bordeaux Métropole un Compte rendu annuel au concédant, l'avis du Conseil métropolitain est sollicité,

CONSIDERANT le rapport de présentation du CRAC 2024 et ses annexes jointes au présent rapport,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le CRAC 2024 de la ZAC Bastide Niel, à Bordeaux.

Article 2 : d'imputer en dépenses de l'exercice en cours, chapitre 23, article 2313 et fonction 515 la somme de 5 322 584 € TTC, versée à la SAS d'aménagement Bastide Niel au titre du financement du groupe scolaire n°2 dont la réalisation a été confiée à l'aménageur par délibération n°2024/0204.

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 5 décembre 2025

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