

Séance publique du 5 décembre 2025

N° 2025-627

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 GHESQUIERE, 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 GHESQUIERE

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

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 5 décembre 2025	Délibération
	Direction administrative et financière - Pôle ter Rive droite	N° 2025-627

**AMBARES-ET-LAGRAVE - Zone d'aménagement concerté (ZAC)du centre-ville -
Compte-rendu d'activités comptable(CRAC) 2024 - Avenant au traité de concession
n°3 - Décision - Approbation**

Madame Andréa KISS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

I. Préambule

Par délibération n°2005/0790 du 14 octobre 2005, le Conseil de Communauté, devenu le Conseil de Bordeaux Métropole au 1er janvier 2015, a approuvé le dossier de création de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) « centre-ville » à Ambarès-et-Lagrave. Il en a ensuite adopté le dossier de réalisation par délibération n° 2006/0923 du 22 décembre 2006.

Par délibération n°2007/0843 en date du 23 novembre 2007, la Communauté Urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole au 1er janvier 2015, a confié l'aménagement de cette zone à Aquitanis par le biais d'un traité de concession d'aménagement, pour une durée de 8 ans à compter de la notification du traité effectuée le 26 février 2008.

Deux avenants de prolongation du traité de concession pour 6 ans puis 5 ans ont été actés par les délibérations n°2015/0676 et n°2022/0018 du Conseil de Bordeaux Métropole en date des 30 octobre 2015 et 28 janvier 2022.

Cette opération est une ZAC multisite de 24,3 hectares dont les objectifs d'aménagement consistent à :

- proposer sur l'ensemble des sites une offre résidentielle diversifiée tant en termes de produits que sur la forme urbaine,
- tisser des liens entre les nouveaux et anciens quartiers en privilégiant, sur un plan fonctionnel, les modes de déplacement doux et, sur un plan architectural, les adaptations d'échelle,
- renforcer le pôle d'équipements et de services du centre-ville,
- aménager l'entrée de ville,
- rendre possible l'aménagement du futur parc du Guâ.

Ces axes se déclinent de manière diversifiée sur une opération d'aménagement multisite composée de 5 secteurs. Chacun a connu des rythmes de réalisation distincts, selon le poids des enjeux fonciers, des enjeux de programmation, des modes de commercialisation, mais également de nouvelles interrogations sur certaines parties d'intervention, du fait de

considérations urbaines et environnementales.

Au regard du projet initial, les secteurs A et E ont connu des évolutions programmatiques visant à optimiser leur insertion dans le tissu existant, stimuler de nouveaux modes de composition urbaine et accroître la qualité d'usage et du cadre de vie.

II. Présentation des évolutions – CRAC 2024 – Bilans consolidés des collectivités

Le CRAC 2024 dresse un bilan opérationnel et financier de l'année, tout en projetant les perspectives jusqu'à la fin de la concession (proposée désormais en 2030, après un 3^e avenant prolongeant le traité). En 2024, les secteurs C, D et E sont achevés (espaces publics et production de 116 logements, dont 92 sociaux), tandis que le secteur B a été finalisé avec le projet éco-responsable Naturaé (37 logements en accession libre). Le secteur A, dernière phase du projet urbain, progresse avec l'obtention d'autorisations environnementales clés (dérogation « espèces protégées », autorisation de défrichement, dossier loi sur l'eau), la finalisation des acquisitions foncières stratégiques et le dépôt des permis de construire pour le projet immobilier Arborescence (176 logements), à ce jour obtenus et purgés des recours des tiers. Le CRAC révèle une augmentation de certains coûts (+7% pour les travaux, +10% pour les frais financiers) liés aux normes environnementales et à l'inflation, partiellement compensée par des participations accrues de Bordeaux Métropole (+600.000€) et de la Ville (+94.000€). Le déficit à terminaison s'élève à -580.209€, malgré une hausse des recettes (+8,2%). La démarche participative se concrétise avec le plan d'urbanisme tactique (entrepôt Albert, parc Charron).

Le bilan aménageur TTC 2024 de l'opération atteint 15,76 M€ (+3,1 % par rapport à 2023), marqué par une hausse des dépenses (allongement de la concession, frais financiers +10 %, travaux +7 %), après plusieurs années de grandes stabilités, et des recettes en progression de 8,2 % (15,16 M€), portées par un soutien accru des collectivités. Pour rappel, Bordeaux Métropole a anticipé un versement de participation au déficit de 412.000€ (prévu en 2027 initialement et versé en 2025) et propose dans le projet d'avenant au traité de concession ci-après une augmentation de sa participation de 15,5 % (600.000€), tandis que la Ville d'Ambarès-et-Lagrave contribuera à hauteur de 94.000€ supplémentaires. La participation de l'aménageur aux différents aménagements baisse de 20 % mais sera compensée par sa prise en charge du déficit final, estimé à -580.209€. Le bilan consolidé de Bordeaux Métropole atteint 18,12 M€ (+11 %), avec des pistes d'optimisation dans la réalisation du projet de l'allée du Guâ, dont Bordeaux Métropole assure la maîtrise d'ouvrage. Pour la ville, les engagements (équipements scolaires, aménagements d'intérêt communal, etc) restent inchangés. Le détail des bilans consolidés de Bordeaux Métropole et de la ville est annexé à la présente délibération.

III. Avenant n°3 au traité de concession

Dans l'objectif de réaliser l'opération dans les conditions optimales, que ce soit d'un point de vue technique, juridique, financier et calendaire, des évolutions aux dispositions du Traité de concession signé le 20 février 2008, avenanté une première fois le 16 août 2016 et une deuxième fois le 3 mars 2022, sont ainsi proposées afin d'encadrer les adaptations relatives aux sujets suivants :

Durée du traité de concession

La consolidation du calendrier opérationnel des travaux préparatoires et de VRD primaires (incluant la phase d'archéologie) couplée à celui des travaux de l'opération immobilière et des travaux de finition d'aménagement conduit à envisager un achèvement de la concession à la fin de l'année 2030, soit un avenant de 3 ans et 9 mois pour porter la durée globale de la concession d'aménagement à 22 ans et 9 mois.

Participation du concédant

Il convient de rappeler qu'aux termes du traité d'aménagement signé le 20 février 2008 la participation du concédant au coût de l'opération avait été fixée à un montant initial de 4.602.789 € HT.

Les bilans prévisionnels visés dans les CRAC ces dernières années avaient permis d'envisager une baisse conséquente de cette participation mais les facteurs de conjoncture et de contraintes réglementaires susvisés ne permettent désormais d'envisager qu'une baisse de 216.330 €HT.

La participation du concédant s'élève à la somme de 5 065 195 €HT et se décompose aujourd'hui comme suit :

- 640.705 € au titre des équipements publics
- 4.424.490 € au titre de l'équilibre de l'opération

Participation du concessionnaire

Du fait des difficultés rencontrées, l'opération d'aménagement s'avère être déficitaire. Les parties entendent convenir que le déficit à terminaison sera pris en charge par le concessionnaire Aquitanis à hauteur de 580 209€. Tout déficit supplémentaire sera assumé par le concédant.

Modalités de rémunération du concessionnaire

Compte tenu de la prolongation du traité de concession pour finaliser la réalisation des aménagements de la ZAC jusqu'en 2030, il est convenu de prolonger et conserver le montant forfaitaire de rémunération issu du dernier traité, pour les années 2027, 2028 et 2029 (20 000€HT par an), sans actualisation.

Modalités de financement et de contrôle de l'opération

Le concessionnaire pourra financer son découvert d'opération, sur la base du découvert maximal constaté sur la quinzaine sur sa propre trésorerie au taux du livret A en lieu et place du taux T4M+1. Cette modification représente un gain de 100.000€ sur le poste de dépenses des frais financiers inscrit au bilan, venant ainsi minorer le déficit à terminaison de la ZAC.

Les termes de cet avenant ont été présentés en COPRO des opérations d'aménagement le 25 juin 2025.

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 5215-19 du Code général des collectivités territoriales,

VU les articles L311-1 et suivants, et les articles L300-4 et suivants du Code de l'urbanisme,

VU la délibération cadre n° 2007/0451 du 22 juin 2007 du Conseil de la Communauté urbaine de Bordeaux,

VU la délibération n° 2005/0790 du 14 décembre 2005 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création de la Z. A. C. « Centre-Ville » à d'Ambarès-et-Lagrave,

VU la délibération n° 2006/0923 du 22 décembre 2006 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC. « centre-ville » à d'Ambarès-et-Lagrave,

VU la délibération n° 2007/0843 du 23 novembre 2007 par laquelle le 9/11 Conseil de Communauté a confié l'aménagement de cette concession à l'«O.P.H. Aquitanis »,

VU le traité de concession signé le 20 février 2008 entre la Communauté urbaine de Bordeaux et l' « O.P.H. Aquitanis »,

VU la délibération n° 2015/0676 du 30 octobre 2015 par laquelle le Conseil de la Métropole a approuvé l'avenant n°1 prolongeant la durée du traité de concession de 6 ans,

VU la délibération n° 2016/0159 du 25 Mars 2016 par laquelle le Conseil de la Métropole a approuvé le dossier modificatif de réalisation de la ZAC « Centre-Ville »,

VU la délibération n°2022/0018 du 28 janvier 2022 par laquelle le Conseil de la Métropole a approuvé l'avenant n°2 prolongeant la durée du traité de concession de 5 ans

VU la délibération n°2025-48 du 7 février 2025 par laquelle le Conseil de la Métropole a approuvé les termes du CRAC 2023,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT que l'article 21 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 de Bordeaux Métropole,

CONSIDERANT la nécessité d'actualiser les termes du traité de concession dans un avenant n°3 pour permettre la poursuite de la réalisation de la ZAC du centre-ville d'Ambarès-et-Lagrave dans les meilleures conditions,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le CRAC 2024 de la ZAC « centre-ville » d'Ambarès-et-Lagrave.

Article 2 : d'approuver les termes de l'avenant n°3 du traité de concession,

Article 3 : d'autoriser Madame la Présidente à signer l'avenant n°3 du traité de concession ci-joint ainsi que tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

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

Ne prend pas part au vote : Madame GAUSSENS, Monsieur GUENDEZ, Monsieur HURMIC, Monsieur N'JIKAM MOULIOM, Monsieur PFEIFFER, Monsieur PUYOBRAU

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 5 décembre 2025

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