



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

Délibération

Séance publique du 5 décembre 2025

N° 2025-629

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 Sud Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Sud	N° 2025-629

PESSAC - Opération d'aménagement du Pontet Sud - Prolongation de la durée de l'opération d'aménagement - Avenant 1 au Traité de concession - Décision-Approbation

Madame Véronique FERREIRA présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Par délibération n°2019-245 du 26 avril 2019, le Conseil Métropolitain a approuvé la création de l'opération d'aménagement « Le Pontet Sud » sur la commune de Pessac. Par délibération n°2019-382 du 21 juin 2019 le Conseil Métropolitain a désigné la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole en qualité de concessionnaire d'aménagement.

Le traité de concession « Opération d'aménagement Pessac Le Pontet Sud » a été notifié à l'aménageur le 26 novembre 2019 pour une durée de 7 ans, soit jusqu'au 26 novembre 2026.

1.Etat d'avancement du Programme Global de Construction (PGC)

Concernant le Programme Général de Construction (PGC) qui prévoit la construction d'environ 331 logements pour environ 25 349 m² de surface plancher et 200m² de commerces portant la surface totale de surface de plancher à 25 549 m², en 2024, l'état d'avancement est le suivant :

Projets en chantier / PC en cours : (environ 39% du programme de logement) :

- 63 logements en chantier
- 65 logements faisant l'objet d'un permis modificatif suite à des difficultés de commercialisation

Ilots bénéficiant d'une fiche de lot mais dont la commercialisation dépend de la clôture du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) du Pontet et de l'ouverture d'un Partenariat Urbain Public (PUP) :

- 203 logements (environ 61% du programme logements)

Concernant le programme d'équipement public, en 2024, environ 75% du programme des espaces publics a été livré. Le reste de la réalisation du programme des équipements publics est lié à la clôture du PAE du Pontet et l'ouverture du PUP.

Au regard de ces éléments et du calendrier prévisionnel de l'opération, il est proposé de prolonger la durée de la concession d'aménagement, et de porter sa durée de 7 à 10 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 jusqu'en phase

chantier.

2.Impacts financiers de cette prolongation

Sur le bilan aménageur :

Le total des dépenses du bilan aménageur pour cette opération est augmentée de 1 228 581 € HT passant le bilan opération de 10 886 318€ HT en 2023 à 12 114 899 € HT en 2024.

Les principales hausses de dépenses sont :

- o les frais d'acquisition et de libération des sols (+892 253€HT) liée à la modification du périmètre de l'opération (parcelle EW120) et l'actualisation des frais d'acquisition de la parcelle EW337,
- o les honoraires de concessions de 3 années supplémentaires (+300 000€HT) correspondant à la rémunération aménageur Fab,
- o les frais de suivi de l'opération (+120 000€) pour lancer la phase 2 de l'opération comprenant le suivi maîtrise d'œuvre et suivi écologique.

Le total des recettes du bilan aménageur est augmentée de 1 228 581 € HT passant le bilan opération de 10 886 318€ HT en 2023 à 12 114 899 € HT en 2024.

Les hausses de recettes sont :

- o cessions de charges foncières (+ 576 980€HT) liée à la création de 12 logements supplémentaires en libre permis par la modification du périmètre de l'opération,
- o participation de Bordeaux Métropole (+651 601€HT) afin d'assurer l'équilibre économique de l'opération lié à la prolongation de la durée de l'opération et des hausses du coût du foncier, conformément à l'article 15.4 du traité de concession.

Sur le bilan de Bordeaux Métropole

Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole s'élève à un effort net de 1 522 233€ TTC contre 982 953€ TTC précédemment. Soit un effort supplémentaire de 539 280€ TTC. En effet, en dépense, la participation métropolitaine à la remise d'ouvrage a été augmentée de 651 601 € HT pour répondre aux enjeux liés à la prolongation de l'opération.

Sur le bilan de la Ville de Pessac

Le bilan consolidé de la Ville de Pessac traduit un investissement de 1 367 356€TTC. Toutefois, l'effort net de la Ville est positif c'est-à-dire que les recettes sont supérieures aux dépenses sur cette opération d'aménagement d'un montant de + 110 859€TTC.

3.Avenant au traité de concession

Ce nouveau contexte conduit à avenanter le traité de concession entre Bordeaux Métropole et la Fab disponible en annexe de cette délibération. La participation du concédant s'établit donc à 4 443 407€ TTC.

Le rythme de versement est modifié selon l'échéancier suivant :

2019 : /	2026 : 390 000€ TTC
2020 : 1 000 000€ TTC (versé)	2027 : 391 922€ TTC
2021 : 1 000 000€ TTC (versé)	2028 : /
2022 : 1 000 000€ TTC (versé)	2029 : /
2023 : 132 296€ TTC (versé)	
2024 : 529 189€ TTC (versé)	
2025 : /	

Enfin, les annexes 5 « Bilan statique aménageur » et 5bis « Bilan dynamique et plan de trésorerie » du traité de concession sont remplacées par les annexes 1 et 2 de cette délibération.

Ces modifications seront également prises en compte dans la délibération du CRFA 2024 au même Conseil métropolitain.

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 le Code de l'urbanisme notamment l'article L300-5,

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°2019-245 du 26 avril 2019 par laquelle le Conseil Métropolitain a approuvé la création de l'opération d'aménagement « Le Pontet Sud » sur la commune de Pessac,

VU la délibération n°2019-382 du 21 juin 2019 par laquelle le Conseil Métropolitain a désigné la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole en qualité de concessionnaire d'aménagement.

VU le traité de concession « Opération d'aménagement Pessac Le Pontet Sud » notifié à l'aménageur le 26 novembre 2019,

VU la délibération n°2020/496 du 11 décembre 2020 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier et d'Activité (CRFA) 2019,

VU la délibération n°2021/712 du 25 novembre 2021 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier et d'Activité (CRFA) 2020,

VU la délibération n°2022/610 du 24 novembre 2022 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier et d'Activité (CRFA) 2021,

VU la délibération n°2023/645 du 1er décembre 2023 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier et d'Activité (CRFA) 2022,

VU la délibération n°2024/481 du 26 septembre 2024 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier et d'Activité (CRFA) 2023,

VU la délibération n°2025/628 du 05 décembre 2025 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé la modification de la délibération de création pour actualisation du périmètre de l'opération d'aménagement

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QU' il est nécessaire de prolonger la durée de concession de 3 ans supplémentaires pour poursuivre la réalisation du projet,

DECIDE

Article 1 : d'approuver l'avenant n°1 prolongeant la durée du traité de concession,

Article 2 : d'autoriser Madame la Présidente à signer l'avenant n°1 au traité de concession, et tout document s'y afférant.

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 5 décembre 2025

Par le/la secrétaire de séance,

Pour expédition conforme,