

Séance publique du 5 décembre 2025

N° 2025-630

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

	Conseil du 5 décembre 2025	Délibération
	Direction administrative et financière - Pôle ter Sud Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Sud	N° 2025-630

PESSAC - Opération d'aménagement Le Pontet Sud - Compte Rendu Financier et d'Activité 2024 (CRFA) - Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole - Décision - Approbation

Madame Andréa KISS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

En application de la délibération cadre 2007/0451 du 22 juin 2007 sur la conduite et conditions de réalisation des opérations d'aménagement, sont ici présentés :

1. Le bilan de l'opération d'aménagement du « Pontet Sud », composé du bilan aménageur objet du Compte rendu financier et d'Activité (CRFA) 2024, transmis par La Fab (La Fabrique de Bordeaux Métropole).

1.1 L'activité 2024 pour l'opération d'aménagement

- 1.1.1 Le programme de construction
- 1.1.2 Le programme des équipements publics
- 1.1.3 Missions confiées à l'aménageur
 - 1.1.3.1 Dépenses
 - 1.1.3.2 Recettes

1.2 Evolution du bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement (CRFA 2024) par rapport au bilan prévisionnel du CRFA 2023 (cf. annexe 5 du CRFA)

- 1.2.1 Sur les dépenses
- 1.2.2 Sur les recettes

2. Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune de Pessac

2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune de Pessac

2.3 Estimation du retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole et la commune de Pessac

1. Le bilan de l'opération d'aménagement du « Pontet Sud », composé du bilan aménageur objet du Compte Rendu Financier et d'Activité (CRFA) 2024, transmis par La Fab (La Fabrique de Bordeaux Métropole).

Par délibération n° 2019-245 du 26 avril 2019, le Conseil métropolitain a approuvé la création de l'opération d'aménagement « Pontet Sud ». Par délibération n° 2019/382 du 21 juin 2019, le Conseil Métropolitain a confié son aménagement à la Société publique locale (SPL) La Fab par un traité de concession. Il s'agit d'une opération d'aménagement d'environ 7 ha le long du parcours de la ligne B du tramway, aux abords du stade Bougnard et du

ruisseau du Serpent. Cette opération est intégrée à l'Opération d'Intérêt Métropolitain Bordeaux Inno Campus (OIM BIC) dans sa partie intra rocade et se situe en partie Sud du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) du Pontet instauré en 2010. Cette opération d'aménagement poursuit les objectifs suivants :

- répondre au besoin de logements, en proposant une offre diversifiée et qualitative de logements,
- lutter contre l'étalement urbain, en proposant une intensification urbaine le long du tramway et à proximité du centre-ville, aux abords d'un parc et d'un terrain de sport,
- valoriser le patrimoine végétal existant et le mettre en relation avec l'habitat futur, en développant des aménagements paysagers dans la continuité du parc urbain au Nord, et le long du ruisseau du Serpent,
- requalifier et créer des espaces publics en lien avec la fonction résidentielle du site, favorisant les liaisons inter-quartiers.

En 2024, le programme de construction de l'opération d'aménagement du « Pontet Sud » est légèrement modifié par rapport au programme global prévisionnel de construction élaboré lors de la délibération de création et établi à 24 850 m² de Surface de Plancher (SDP) dédiée au logement, soit environ 330 logements.

En effet, en 2024, la SDP globale prévisionnelle de l'opération est passée de 24 850m² à 25 549 m².

Cette nouvelle SDP se compose d'environ 25 349m² de logements et 200m² de commerces ce qui entraîne une hausse de 2,8% par rapport à la SDP globale initiale.

Ce programme s'inscrivant dans le cadre du programme « Habiter, s'épanouir — 50 000 logements accessibles par nature », il vise à la diversification et l'accessibilité économique de l'offre de logements développée. A ce titre, le programme de construction initial vise :

- 30% de logements locatifs sociaux, conventionnés soit 7 455 m² de Surface de Plancher (SDP), PLAI/PLUS afin de répondre aux besoins identifiés par le POAH pour la commune de Pessac.
- 15 % de logements en accession sociale soit 3 727,5 m² de Surface de Plancher (SDP), dont le prix de vente s'élèvera entre 2 100 et 2 400 euros TTC/m² de surface habitable (SHAB) parking compris (en fonction du taux de TVA appliqué, 20% ou 7% en PSLA),
- 20 % de logements en accession abordable soit 4 970 m² de Surface de Plancher (SDP), ce qui implique un prix d'objectif de commercialisation des logements de l'ordre de 2500 euros/m² SHAB TTC parking compris,
- 35 % de logements en accession libre soit 8 697,5 m² de Surface de Plancher (SDP).

Le programme de construction actualisé en 2024 conserve cette répartition initiale comme objectif à atteindre mais sur un total légèrement augmenté donc avec une surface de plancher un peu supérieure pour chaque typologie.

La délibération de création de l'opération d'aménagement prévoit un Programme des Equipements Publics (PEP) qui comprend des travaux de créations de voirie, de réseaux, et d'espaces verts sur la commune de Pessac.

Au global, la participation à la remise d'ouvrage des équipements publics d'infrastructure prévus par la délibération de création de l'opération d'aménagement est estimée à 3 051 238 € HT soit 3 661 486 € TTC mais elle est révisée dans le cadre du CRFA 2024 suite aux délibérations précédentes de prolongation du traité de concession et de modification du périmètre de l'opération.

1.1 Le détail de l'activité 2024 pour l'opération d'aménagement

1.1.1 Le programme de construction

En 2024, les îlots D, E ont démarré leur phase de chantier. L'îlot F est en cours de définition d'un PC modificatif afin d'améliorer ses chances de commercialisation suite au contexte difficile du secteur de l'immobilier.

L'îlot B de la future phase 2 a bénéficié également de l'acquisition une parcelle connexe supplémentaire permettant d'améliorer la densité de l'îlot passant de 48 à 60 logements.

Ainsi, la SDP globale de l'opération est passée de 24 850m² à 25 349 m².

Cette nouvelle SDP se compose de 25 349m² de logements et 200m² de commerces ce qui entraîne une hausse de 2,8% par rapport à la SDP globale initiale.

Le programme de construction initialement consacré à l'habitat se diversifie : il est porté prévisionnellement à 331 logements (contre 330 initialement) pour environ 25 349 m² de SDP et 200m² consacrés au commerce portant la SDP globale de l'opération à 25 549m² contre 24 850m² lors de la délibération de création qui se répartissent de la manière suivante :

- 30 % de logements locatifs sociaux soit 7 635 m² de Surface de Plancher (SDP) contre 33% en 2019,
- 16% de logements en accession sociale soit 4 142 m² de Surface de Plancher (SDP) contre 13 % en 2019 soit 3 351 m² de Surface de Plancher (SDP),
- 19 % de logements en accession abordable soit 4 898 m² de Surface de Plancher (SDP) contre 21 % en 2019 soit 5 115 m² de Surface de Plancher (SDP),
- 34 % de logements en accession libre soit 8 776 m² de Surface de Plancher (SDP) contre 33 % en 2019 soit 8 087 m² de Surface de Plancher (SDP),
- 0,8% de commerces soit 200m² de Surface de Plancher (SDP) contre 0% en 2019

En synthèse, environ prévisionnellement 30% de surfaces dédiées aux logements sociaux (contre 33% en 2019), 35% de surfaces dédiées à l'accession sociale/abordable (contre 34% en 2019) et 34% de surfaces dédiées à l'accession libre (contre 33% en 2019).

La surface totale de construction est légèrement augmentée par rapport à la délibération de création n° 2019-245 d'environ 2,8% avec un total de 25 549 m².

La nouvelle SDP est mixte avec 200m² consacrée au commerce.

La répartition entre la part de la location sociale ainsi que les différentes formes d'accession à la propriété : accession sociale, accession abordable et accession libre, sont en accord avec les objectifs cibles de la délibération de création (respectivement 30%, 35% et 35%).

1.1.2 Le programme des équipements publics

La délibération de création de l'opération d'aménagement prévoit un Programme des Equipements Publics (PEP) qui comprend des travaux de voirie, de réseaux, et d'espaces verts que la commune de Pessac.

Fondé sur les objectifs de l'opération énoncés ci-dessus, le Programme des Equipements Publics (PEP) se compose de :

- la réalisation d'une voie de desserte des îlots bâties,
- la réalisation d'un parvis d'accès paysagé faisant le lien entre l'avenue Bougnard, la voie nouvelle de desserte, le Parking relais Bougnard, et le futur Terminus de bus,
- la réalisation d'une liaison douce accompagnée d'aménagements paysagers « Coulée Verte » du Nord au Sud du site, reliant l'avenue Bougnard à l'avenue de Saige,
- la réalisation d'un espace public paysager aux abords du ruisseau du Serpent « Trame Bleue »,
- la pose des réseaux sous voirie commune au futur Terminus de bus et à un îlot bâti du projet,
- la réalisation d'un cheminement doux entre la voie nouvelle et l'avenue Bougnard ;

Sur l'ensemble du site de projet, il s'agira notamment d'assurer la desserte par l'ensemble des réseaux et le raccordement électrique de l'opération.

Au global, les frais d'aménagement des équipements publics d'infrastructure sont estimés à 3 051 238 € HT soit 3 661 486 € TTC dans la délibération de création de l'opération d'aménagement.

Lors du CRFA 2019, les frais d'aménagement des équipements publics d'infrastructures avaient été réévalués de 2% à 3 114 237 € HT soit 3 737 085 € TTC suite à la désignation du groupement de maîtrise d'œuvre urbaine représenté par Charles Dard paysagiste mandataire.

En 2021, le montant des frais d'aménagement des équipements publics d'infrastructure a été réévalué de 1,4% (par rapport au CRFA 2020) à 3 157 133 € HT soit 3 784 272 € TTC suite à la fixation définitive des coûts de maîtrise d'œuvre après la phase PRO et à un avenant pour démolition d'un local Esso.

En 2023, le montant des équipements publics d'infrastructure a été réévalué de 37 231€ passant de 3 157 133€ HT à 3 194 364€ HT (3 828 790€ TTC) soit une hausse d'environ 1,2% liée en partie à l'augmentation du montant des révisions de prix.

En 2024, le montant des équipements publics d'infrastructure a été réévalué de 71 075€HT passant de 3 194 364€ HT à 3 265 439€ HT (3 914 376€TTC) soit une hausse de 2,2% en partie lié au prolongement de 3 années de l'opération d'aménagement.

1.1.3 Missions confiées à l'aménageur

1.1.3.1 Dépenses 2024

L'activité 2024 s'est traduite par un total des dépenses de 691 907 € TTC.

Les dépenses portent sur les éléments suivants :

ETUDES DE DEFINITION ET DE SUIVI DE L'OPERATION : 64 075 € TTC

- Coordination architecturale et paysagère
- Etudes environnementales et suivi écologique
- Prestations géomètre topographe
- Concertation / médiation
- Aléas

FONCIER : 27 802 € TTC

- Gestion des biens
- Etude et expertise juridique
- Frais divers (dont DUP)

FRAIS D'AMENAGEMENT : 553 064 € TTC

- Honoraires de maîtrise d'œuvre des travaux d'espaces publics : DET, VISA, EXE et coordonnateur SPS
- Travaux d'espaces publics et concessionnaires (phase 1) et voie verte pour partie (phase 2 tronçon anticipé)

AMENAGEUR : 45 000 € TTC

- Rémunération forfaitaire annuelle correspondant aux honoraires de concession.

FRAIS DE COMMUNICATION ET DIVERS : 1 965 € TTC

1.1.3.2 Recettes 2024

Les recettes pour l'année 2024 sont de 529 189 € TTC et se déclinent ainsi :

PARTICIPATION METROPOLITAINE REMISE D'OUVRAGE : 529 189 € TTC

1.2 Evolution du bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement par rapport au bilan prévisionnel du CRFA 2023 (cf. annexe 5)

Le bilan de l'opération d'aménagement est arrêté à 14 254 008€ TTC contre 12 779 689 € TTC au CRFA 2023 soit une hausse de 2,8% liée au prolongement de la concession de l'opération (avec allongement des coûts associés) et à la modification du périmètre de l'opération.

Au-delà de la hausse du montant global de l'opération, la répartition prévisionnelle fait apparaître des évolutions sur les postes suivants :

1.2.1 Sur les dépenses

ETUDES ET SUIVI OPERATION : + 120 253 € HT

Cette augmentation est liée principalement à la mise à jour des fiches de lots futures A,B et C ainsi que le suivi écologique et de MOE de l'opération qui est prolongé jusqu'en 2029.

FONCIER : + 892 253 € HT

Cette augmentation est liée la nouvelle acquisition de la parcelle 318EW120 qui permet de créer 12 logements supplémentaires sur l'ilot B ainsi qu'à la réévaluation du coût d'acquisition de la parcelle 318EW337 dans le cadre de la procédure d'expropriation pour laquelle, le juge a souhaité rendre déclaré comme habitable une dépendance de la maison

d'environ 80m² et qui a donc sensiblement augmenté la surface et donc le coût de la maison. Par ailleurs, suite à ces acquisitions, une mise en état des sols comprenant des démolitions sont nécessaires.

FRAIS D'AMENAGEMENT : + 71 075 € HT

Cette augmentation est liée au prolongement de la durée de la concession et des travaux supplémentaires liés à la gestion du ruisseau du Serpent notamment.

HONORAIRES CONCESSION : + 300 000 € HT

Cette hausse est liée au prolongement de la durée de la concession de 3 années supplémentaires pour terminer l'opération.

FRAIS COMMUNICATION : + 1 008 € HT

FRAIS DIVERS : - 156 008€ HT

Cette baisse est liée à un ajustement par rapport aux coûts supplémentaires de l'opération qui ont permis de compenser des hausses dans d'autres secteurs.

1.2.2 Sur les recettes

CESSION CHARGES FONCIERES : + 576 980 € HT

Cette hausse est principalement liée à l'actualisation de l'ilot B (+ 12 logements en accession libre) suite à l'acquisition de la parcelle 318EW120 ainsi qu'à la baisse d'un logement sur l'ilot F.

PARTICIPATION METROPOLITAINE : + 651 601€ HT

Ajustement de la participation de Bordeaux Métropole suite à l'allongement de la durée de la concession de 3 années.

Le bilan prévisionnel demeure donc à l'équilibre mais a un impact sur la participation du concédant d'un montant de 651 601€ HT.

2.Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune de Pessac

2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

Dans le cadre du CRFA 2024 le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole traduit un investissement de 6 818 787 € TTC contre 6 673 026 € TTC en 2023.

Cette hausse d'environ 2,2 % s'explique par :

- l'actualisation à la baisse passant de 3 011 540 € TTC à 2 375 380€ TTC de l'actualisation de la TVA sur le coût historique d'acquisition des terrains Bordeaux Métropole qui ont ensuite été cédés à la Fab pour la réalisation de l'opération.
- une participation à la remise d'ouvrage a été augmentée de 651 601€HT suite au rallongement du traité de concession et aux frais liés aux acquisitions et libération de sols principalement rappelés ci-dessus.

Si on déduit de cet investissement les recettes du foncier métropolitain cédés à l'aménageur, (soit au total 2 850 456 € TTC), les participations constructeurs dans le cadre du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) de la partie Sud (1 349 996 € TTC), les participations constructeurs dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) à négocier après clôture du PAE (691 751 € TTC contre 1 085 270€ TTC en 2023) ainsi que la participation communale au titre de la remise d'ouvrage Ville suite à la délégation de maîtrise d'ouvrage des compétences éclairage et du parc paysager nommé « trame bleue » à Bordeaux Métropole

(404 351 € TTC), l'effort net de Bordeaux Métropole s'établit à 740 311 € TTC en 2023 contre 982 953 € TTC 2022.

Ainsi, en 2024, l'effort net de Bordeaux Métropole d'un montant de 1 522 233 € TTC a augmenté de 539 280€ TTC par rapport à l'effort prévu lors du CRFA 2023 de 982 953€TTC. Cette augmentation est liée à l'actualisation à la baisse du coût historique d'acquisition des terrains Bordeaux Métropole, au prolongement de la durée de concession de 3 années supplémentaires et à l'actualisation des coûts du foncier expliqués ci-dessus.

Tableau récapitulatif :

CRFA 2024 - BILAN CONSOLIDÉ POUR BORDEAUX MÉTROPOLE								
DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC	
Au titre du bilan Aménageur								
Acquisition historique actualisée des terrains BM	2 375 380 €		2 375 380 €	Recettes de cessions des réserves foncières de BM	2 375 380 €	475 076 €	2 850 456 €	
Participation métropolitaine	3 702 839 €	740 568 €	4 443 407 €	Participation des constructeurs	2 041 747 €		2 041 747 €	
* Participation à l'équilibre au titre de l'effort d'aménagement				* Participations constructeurs dans le cadre du PAE	1 349 996 €		1 349 996 €	
*Participation à la remise d'ouvrage	3 702 839 €	740 568 €	4 443 407 €	* Participations constructeurs dans le cadre du PUP à négocier après clôture du PAE	691 751 €		691 751 €	
				Participation communale	336 959 €	67 392 €	404 351 €	
TOTAL DES DEPENSES	6 078 219	740 568	6 818 787	TOTAL DES RECETTES	4 754 086	542 468	5 296 554	
BILAN CONSOLIDÉ POUR BORDEAUX MÉTROPOLE : R-D					- 1 522 233	€ TTC		

2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune de Pessac

2.2.1 En dépenses

La commune de Pessac prend en charge :

- Au titre du bilan aménageur : l'acquisition historique des terrains Ville d'un montant de 963 005 € HT / TTC
- Au titre des équipements communaux : une participation d'un montant de 404 351 € TTC correspondant aux compétences communales déléguées à Bordeaux Métropole : l'éclairage public et le parc paysager nommé « trame bleue ».

Le bilan consolidé pour la commune de Pessac traduit un investissement de 1 367 356 € TTC ce bilan est conforme à la délibération de création de l'opération et au CRFA 2023.

2.2.2 En recettes

Dans la partie recettes, il apparaît :

- la cession des terrains Ville à l'aménageur d'un montant de 1 196 250 € TTC contre un montant prévisionnel de 1 148 400€ TTC dans les CRFA précédents soit + 4,2%,
- l'ajout de recette de remploi pour un montant de 47 850€ TTC,
- la part communale des participations constructeurs dans le cadre du Plan d'Aménagement d'Ensemble (245 684€ TTC) et du futur Projet Urbain Partenarial (36 281€ TTC contre 56 920€ TTC en 2023) pour un montant de 281 965 € TTC.

La baisse de recette prévisionnelle du futur PUP pour la Ville de Pessac est proportionnelle à la baisse de sa constructibilité prévue dans la validation des fiches de lot A, B et C.

L'effort net de la commune de Pessac est en fait positif car il s'établit à 110 859 € TTC au CRFA 2024 contre un effort net également positif de 83 648 € TTC en 2023. La commune de Pessac est donc toujours bénéficiaire de +32% environ car ses recettes excèdent ses dépenses dans cette opération d'aménagement.

Tableau récapitulatif :

CRFA 2024 - BILAN CONSOLIDE POUR LA VILLE DE PESSAC

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Au titre du bilan Aménageur							
				Foncier	1 004 850 €		1 196 250 €
Acquisition historique des terrains Ville	963 005 €		963 005 €	Cession de 100% des terrains Ville à	957 000 €	191 400 €	1 148 400 €
				Remploi	47 850 €		47 850 €
Participation à la remise d'ouvrage	336 959 €	67 392 €	404 351 €	Participations constructeurs	281 965 €		281 965 €
				Reversement participation dans le cadre du PAE	245 684 €		245 684 €
				Reversement participation dans le cadre du PUP	36 281 €		36 281 €
TOTAL DES DEPENSES	1 299 964	67 392	1 367 356	TOTAL DES RECETTES	1 286 815	191 400	1 478 215
BILAN CONSOLIDE POUR LA VILLE DE PESSAC : R-D					110 859	€ TTC	

2.3 Estimation du retour fiscal de l'opération d'aménagement Pessac le « Pontet Sud » pour Bordeaux Métropole et la commune de Pessac – CRFA 2024

Les simulations réalisées sur l'opération d'aménagement Pessac le Pontet Sud se basent sur les informations communiquées en septembre 2025 par la direction opérationnelle en charge de ce projet, ainsi que sur des valeurs 2025 (taux d'imposition et tarifs au mètre carré des locaux).

Les surfaces de plancher prévues pour les logements en accession libre ont été revues à la hausse par rapport au CRFA 2023.

Il existe quatre impôts dont l'assiette est assise sur le foncier : la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), la cotisation foncière des entreprises (CFE), la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB), la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS), auxquels s'ajoute la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM). Le projet d'aménagement ne comporte pas de terrains susceptibles d'être imposés à la TFPNB.

La valeur locative demeure l'assiette fiscale de ce type d'impositions. Elle résulte du produit de la surface des locaux par leur tarif au mètre carré, selon la méthode par comparaison.

Jusqu'en 2020, la TFPB était perçue par la commune et le département, la TFPNB par la commune et Bordeaux Métropole, la TH par la commune et Bordeaux Métropole, la TEOM et la CFE par la seule Métropole. Depuis le 1 janvier 2021, les communes ne perçoivent plus de produit de taxe d'habitation sur les résidences principales. En effet, la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 institue un dégrèvement progressif de la taxe d'habitation : cette réforme a ainsi permis à environ 80 % des foyers les plus modestes d'être exonérés de la taxe d'habitation dès 2020. Ainsi, en 2021 et 2022, seuls 20% des foyers s'acquittaient de la taxe d'habitation. Depuis le 1 janvier 2023, la taxe d'habitation sur les résidences principales est supprimée. Seule demeure la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

Afin de compenser les pertes de recettes fiscales correspondantes, depuis 2021, outre la part communale de TFPB historiquement versée à la commune, celle-ci perçoit la part de TFPB versée aux départements jusqu'en 2020, tandis que Bordeaux Métropole se voit attribuée une part du montant de la TVA acquittée au niveau national.

L'article 1383 de la loi de finances pour 2021 a également institué une exonération totale de taxe foncière pendant les deux années qui suivent la construction de logements neufs ainsi qu'une exonération à 40% de la taxe foncière pour les locaux d'activité économique, pendant les deux années qui suivent leur construction. Les communes ont cependant la possibilité de moduler, de 40 à 90%, le taux d'exonération accordé aux logements neufs. La commune de Pessac a voté une exonération à hauteur de 40% de la base imposable des logements. Les communes n'ont en revanche pas la possibilité de moduler le taux d'exonération des locaux

d'activité économique.

Les estimations réalisées en 2025 tiennent compte des dispositifs fiscaux précités, à taux de fiscalité constants, sur la base des informations détenues pour ce projet d'aménagement, dont la précision ne peut être que partielle au moment de la réalisation de l'étude fiscale.

Ainsi, pendant les deux années qui suivent la construction des logements, le retour fiscal de la taxe foncière est estimé à 191K€ pour la commune de Pessac, et à 78K€ pour Bordeaux Métropole (TEOM).

A partir de la troisième année, le retour fiscal de taxe foncière pour la commune est estimé à 319K€. Pour Bordeaux Métropole, les produits de TEOM évolueront sur la base des montants estimés pour 2025, selon les taux d'augmentation des valeurs locatives fixés annuellement en lois de finances pour les logements. Par incertitude sur les évolutions des tarifs étroitement liés à l'inflation, cette étude est réalisée à réévaluation annuelle nulle.

Pour ces impositions assises sur le foncier, le retour fiscal potentiel à partir de la troisième année sera légèrement supérieur à 78K€ pour Bordeaux Métropole (TEOM) et sera donc estimé à 319K€ pour la commune de Pessac (TFPB).

Synthèse des produits par imposition et par collectivité :

Produits à partir de N + 3			
	Bordeaux Métropole	Pessac	Total
TF		318 840 €	318 840 €
TEOM	75 340 €		78 054 €
CFE	2 714 €		
Total	78 054 €	318 840 €	396 894 €

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 Bordeaux Métropole a approuvé l'opération d'aménagement du « Pontet Sud »,

VU la délibération n°2019-319 du 24 mai 2019 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé la délégation de la maîtrise d'ouvrage des équipements publics relevant de la compétence communale,

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

VU le traité de concession publique « Pessac le Pontet Sud » notifié le 26 novembre 2019 à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole,

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

VU la délibération n°2025 – 629 du 05 décembre 2025 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé la prolongation de la durée de concession de 3 ans supplémentaires pour poursuivre la réalisation du projet

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT L'article 16 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,

DECIDE

Article UNIQUE : d'approuver le Compte Rendu Financier et d'Activité (C.R.F.A.) 2024 de l'opération d'aménagement « Le Pontet Sud » à Pessac.

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 5 décembre 2025

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