

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<b><i>Délibération</i></b>
	<b>Séance publique du 30 janvier 2026</b>	<b><i>N° 2026-101</i></b>

Convocation du 23 janvier 2026

Aujourd'hui vendredi 30 janvier 2026 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, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, Mme Eve DEMANGE, 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, 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 Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, 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. 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. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Michael RISTIC, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean-Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.


**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :**

M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Dominique ALCALA  
M. Laurent GUILLEMIN à M. Maxime GHESQUIERE  
M. Radouane-Cyrille JABER à M. Olivier CAZAUX  
M. Nicolas PEREIRA à Mme Béatrice SABOURET  
Mme Nadia SAADI à Mme Eve DEMANGE

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

Mme Christine BONNEFOY à partir de 15h15  
M. Thomas CAZENAVE à partir de 15h15  
Mme Anne FAHMY à partir de 15h15  
Mme Daphné GAUSSENS à partir de 15h15  
Mme Fabienne HELBIG à partir de 16h40  
M. Stéphane MARI à partir de 16h40  
M. Patrick PUJOL à partir de 15h15  
M. Michel POIGNONEC à partir de 15h15

**LA SEANCE EST OUVERTE**

	Conseil du 30 janvier 2026	<i>Délibération</i>
	Direction du Foncier	<b>N° 2026-101</b>

---

**BORDEAUX - Porte métropolitaine du Lac - Création d'une zone d'aménagement différé (ZAD)- Décision - Autorisation**

---

Madame Andréa KISS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

**1. Les portes métropolitaines, support d'un nouveau cycle d'aménagement**

Bordeaux Métropole achève un cycle d'aménagement de plus de 20 ans. Cette période a profondément marqué l'agglomération bordelaise, lui donnant une attractivité reconnue, y compris sur le plan international, aussi bien en termes de qualité de vie que d'essor économique et démographique. Depuis, l'accélération du changement climatique, la crise du logement devenue systémique, l'évolution réglementaire et les contraintes budgétaires publiques de plus en plus fortes obligent aujourd'hui les décideurs métropolitains à revoir en profondeur les objectifs et les méthodes utilisées jusque-là.

Pour s'engager dans un nouveau cycle d'aménagement qui, tout en restant ambitieux, s'oriente vers un modèle urbain plus sobre, pragmatique, décarboné et respectueux du territoire, Bordeaux Métropole a mobilisé les acteurs locaux de l'aménagement pendant plus d'un an autour de la démarche Métropole à vivre. Dans le même temps, elle s'est dotée d'un incubateur des futures opérations d'aménagement lui permettant de définir la typologie des futurs secteurs de projets, et donc des nouveaux quartiers pour les années à venir.

Dans ce contexte, le travail prospectif opéré par l'incubateur des futures opérations d'aménagement de Bordeaux Métropole a conduit à la mise en place du programme métropolitain des portes métropolitaines en mars 2025. Ce programme vise à accompagner l'évolution des secteurs d'entrée de ville vers la création de nouveaux quartiers mixtes, décarbonés, perméables et favorables à l'émergence d'une architecture sobre et bioclimatique, répondant au besoin de logement pour tous et garantissant la prise en compte des enjeux en termes de santé et de bruit.

**2. La porte du Lac, un territoire stratégique en entrée de ville à repenser et investir, dans un contexte réglementaire et climatique qui nécessite de planifier et mobiliser de nouvelles capacités foncières**

Principalement situé sur la commune de Bordeaux, le territoire de la porte du Lac s'étend sur près de 1 650 hectares de part et d'autre de la rocade (autoroute A 630). La partie au nord de la rocade, desservie par l'échangeur 4, est principalement occupée par des espaces naturels et un chapelet de grands équipements métropolitains liés à l'aménagement historique du lac, alors qu'au sud de la rocade, la nature est nettement moins présente et laisse place à des fonctions urbaines plus traditionnelles d'un territoire métropolitain : habitat, commerce, bureaux et services, activités, infrastructures.

Ce grand territoire a puisé son développement dans la transformation des vastes marécages de Bordeaux Nord en zone urbaine au moment de la construction de la rocade, du pont

d'Aquitaine et de la création du Lac dans les années 1960.

Il a ainsi été aménagé sur la base d'un plan d'urbanisme en larges zones juxtaposées encore visibles aujourd'hui :

- un quartier d'affaires en bordure nord du Lac autour du parc des expositions (PEX),
- une plaine des sports et de loisirs au nord et au nord-est du Lac qui regroupe aujourd'hui de nombreux équipements, dont la plupart d'envergure métropolitaine : la plaine des sports Colette Besson, une plage, le bois de Bordeaux, le golf de Bordeaux, le vélodrome, le camping international, les activités nautiques du Lac, le stade Atlantique, etc.,
- un quartier d'habitat social de 137 hectares au sud du Lac : le quartier des Aubiers,
- une importante zone d'activités dite Bordeaux Nord le long de la Garonne,
- une large zone commerciale de Bordeaux Lac autour du plus grand hypermarché de Nouvelle-Aquitaine,
- un pôle hôtelier autour du Casino et du Palais des congrès,
- la zone économique d'Alfred Daney, le long des boulevards.

Les fonctions et équipements de rayonnement métropolitain et extra métropolitain qui composent ce territoire en font un lieu de destination majeur au sein de la métropole, le deuxième après le centre-ville de Bordeaux.

Délimité au nord par le parc intercommunal des Jalles, mais rattrapé progressivement par la ville au sud, ce territoire tend à se transformer en profondeur avec l'arrivée du tramway et la création ex nihilo de plusieurs quartiers mixtes : Ginko, Noème et les bassins à flot. L'arrivée de nouveaux habitants lui confère en particulier une fonction d'accueil inédite qui prend de plus en plus d'importance, renouvelle son image et lui offre de nouvelles perspectives de développement.

Forte de cette évolution, d'un positionnement stratégique en entrée d'agglomération et d'une très bonne desserte, la porte du Lac affiche aujourd'hui une dynamique de projets unique dans la métropole liée à la transformation et la densification progressive des tissus économiques :

- le Programme de Rénovation Urbaine (PRU) des Aubiers,
- le futur quartier Bas Carbone de la Jallère (engagement du projet en 2026),
- le renouvellement du Parc des Expositions (études en cours, horizon fin 2029)
- la transformation de la zone commerciale de Bordeaux-Lac par l'opérateur Nhood (protocole en cours / lancement des études de maîtrise d'œuvre urbaine juin 2025),
- le projet de réaménagement de la ceinture des Boulevards,
- la restructuration de la zone d'activités Bordeaux Nord,
- la transformation de l'arrière-base sous-marine dans le cadre du projet des bassins à flot,
- l'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain (OAIM) du Parc des jalles,
- le réaménagement du tour du lac,
- le projet environnemental de la Jallère,
- le parc des berges de la Garonne.

**Pour réussir la trajectoire de sobriété foncière qui s'impose aujourd'hui à l'ensemble des collectivités et acteurs de l'aménagement, il est nécessaire de se doter d'outils permettant de gérer, planifier, et coordonner les temps du portage et aménagement fonciers avec les temps des études de conception des projets d'aménagement, sans que l'évolution des marchés fonciers et immobiliers, déjà tendus, ne viennent obérer les capacités de financement des collectivités et leurs partenaires, ou renchérir de façon rédhibitoire le coût du poste foncier dans les bilans d'opération.**

Par ailleurs, le document d'orientations et d'objectifs du SCoT « bioclimatique », dont le projet a été arrêté par délibération du conseil syndical du Sysdau n° 16/04/25/02 du 16 avril 2025 et approuvé lors du comité syndical du Sysdau le 11 décembre 2025, fixe les orientations suivantes :

- « l'aire métropolitaine bordelaise bioclimatique, un territoire grandeur nature »,
- « l'aire métropolitaine bordelaise économe, un territoire ressource »,

- « l'aire métropolitaine bordelaise active, un territoire en essor »,
- « l'aire métropolitaine bordelaise sobre et équilibrée, un territoire à bien vivre ».

Conformément aux dispositions combinées des articles L.142-1 et R.142-1 du Code de l'urbanisme, la zone d'aménagement différé est compatible avec le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise en vigueur dit « bioclimatique ».

### **3. Justification d'une zone d'aménagement différé (ZAD) sur la porte du Lac**

La ZAD apparaît aujourd'hui comme l'outil indispensable sur ce territoire pour constituer des réserves foncières à des coûts maîtrisés, compatibles d'une part avec les équilibres financiers des futures opérations d'aménagement et projets immobiliers, et d'autre part avec les capacités financières des ménages et des acteurs économiques.

La ZAD ouvre en effet, pour une durée de six ans renouvelables, et sur des périmètres fonciers cohérents et homogènes dont la viabilisation doit s'effectuer progressivement à moyen et long terme, un nouveau droit de préemption en faveur de Bordeaux Métropole. Il se substitue au droit de préemption urbain actuel, et la date de publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé constitue, pendant cette durée de six ans, la date de référence pour la qualification des biens, c'est-à-dire notamment l'appréciation de leur constructibilité ou de leur usage (leur évaluation étant cependant toujours opérée en fonction de la valeur de marché au jour de l'acquisition ou, le cas échéant, du jugement).

Cet outil permettra ainsi, lorsque la collectivité active le droit de préemption, de tempérer l'impact des investissements publics sur les valeurs foncières en limitant les transactions d'opportunité qui pourraient survenir sur le marché foncier postérieurement à la date de création de la ZAD en profitant notamment d'une attractivité accrue liée à la réalisation des équipements, des infrastructures et des espaces publics par la Métropole et les communes. Lorsqu'une transaction intervient sur un bien pour lequel la collectivité n'engage pas son droit de préemption au titre de la ZAD celle-ci intervient au prix librement déterminé par les parties.

Conformément aux articles L210-1 et L. 300-1 du Code de l'urbanisme, Bordeaux Métropole et la commune de Bordeaux souhaitent accompagner les mutations foncières dans le périmètre du cœur de porte du Lac en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant notamment pour objets de mettre en œuvre des projets urbains et la politique locale de l'habitat métropolitaine, d'organiser l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement d'équipements publics et de permettre le renouvellement urbain, en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

Les intentions d'aménagement sur le secteur ont pour objectif de répondre aux perspectives d'évolutions démographique et économique de la commune de Bordeaux. Cela se traduit notamment par la construction de nouveaux logements et d'équipements publics, ainsi que par l'accueil d'activités de services et d'artisanat tout en s'adaptant aux spécificités des sites tels que les risques naturels et le paysage.

Bordeaux Métropole devra être partie prenante des futures opérations de remembrement et d'aménagement fonciers par des acquisitions ciblées, pour atteindre les ambitions de qualité d'insertion urbaine et paysagère et garantir l'équilibre programmatique des projets.

### **4. Un périmètre de ZAD multisites, centré sur le cœur de porte du Lac et les zones d'interface avec les projets en cours**

Au centre de gravité des multiples projets installés sur le grand territoire de la porte métropolitaine du Lac, le boulevard Aliénor d'Aquitaine constitue également l'entrée principale de la métropole bordelaise. Cet axe autoroutier d'environ 1,3 kilomètre est parfaitement délimité entre l'échangeur 4 de la rocade et la place Latule. Il constitue aujourd'hui une barrière routière infranchissable, et devra demain assurer le trait d'union

entre les quartiers en développement autour du lac (Ginko, les Aubiers, le Tasta) et ceux en mutation en bord de Garonne (Bassins à flot, Bacalan).

Aux grandes dynamiques de projets urbains concrétisées dans les années 2010-2020 notamment dans les opérations Ginko et Bassins à flot, s'ajoutent aujourd'hui de nouvelles, toutes aussi impactantes en termes de transformation urbaine :

- l'évolution de la zone commerciale d'Auchan Lac, à l'initiative de l'opérateur Nhood dans le cadre du plan de transformation des zones commerciales initié par l'Etat et du protocole partenarial avec la ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole signé le 6 juin 2025,
- le projet de rénovation urbaine (PRU) des Aubiers,
- la mutation de la friche ferroviaire de Cracovie dont Bordeaux Métropole s'est rendue propriétaire.

Ces projets ont pour point commun de s'ancrer sur le boulevard Aliénor d'Aquitaine, en venant reconstituer intégralement sa façade urbaine en rive ouest, depuis la place Latule jusqu'à l'échangeur 4.

Localisées en rive est du boulevard Aliénor d'Aquitaine, les zones d'activités Alfred Daney et Aliénor d'Aquitaine constituent le dernier grand ensemble foncier monofonctionnel de la commune de Bordeaux intra-rocade, dont la morphologie urbaine héritée des années 70 rompt avec l'ensemble des ambitions portées sur les sites de projet alentours. Ceux-ci s'attachent en effet à diminuer la place de la voiture, favoriser les mobilités décarbonées, connecter entre eux les territoires - les habitants - les usagers, et construire une ville plus mixte en associant plus finement à l'unité foncière ou à l'îlot les fonctions résidentielles, commerciales, artisanales, etc. Si les zones d'activités Alfred Daney et Aliénor d'Aquitaine font face aux quartiers mixtes des Bassins à flot et Bacalan (par le boulevard Alfred Daney et l'avenue de Labarde), elles n'interagissent pas pour autant avec eux et constituent même un bloc urbain.

En effet, les zones Alfred Daney et Aliénor d'Aquitaine sont très largement marqués par l'ancien modèle de développement horizontal des lotissements d'activités périphériques. Ils alternent sans véritable unité ni qualité urbaine les grandes emprises de stationnement imperméables qui constituent de véritables îlots de chaleur, avec des entrepôts commerciaux ou artisanaux dont certains, construits avant les années 80 ou 90, ont atteint ou dépassé leur durée de vie initiale. Leur coefficient d'occupation foncière est très faible, seulement 0,3, et 78 % de leur surface totale est déjà artificialisée au sens de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme, soit 61,3 hectares. Plus de 68 % de ces espaces artificialisés sont non bâtis, soit 42 hectares (stationnements, dessertes privées, etc.). Ce modèle d'aménagement est devenu obsolète, il forme de vastes îlots de chaleur urbains de plusieurs hectares – ou dizaines d'hectares dans certains cas – qu'il n'est pas possible de traverser et qui obligent des contournements routiers.

Ce constat est globalement le même pour le secteur des Bureaux du Lac situé entre le quartier des Aubiers et le Lac. Ce secteur, parfaitement desservi par la station de tramway des Aubiers affiche un coefficient d'occupation foncière de seulement 0,3. On y dénombre 4 hectares de foncier artificialisés mais non bâtis (stationnements, dessertes privées, etc.) et le secteur dispose par ailleurs de délaissés fonciers et dents creuses qui pourraient s'intégrer à un processus de mutation urbaine. A l'interface des quartiers mixtes du Tasta, Petit Bruges, Aubiers, Ginko qui ont tous connus une dynamique récente de construction ou de rénovation, le secteur constitue, au même titre que le secteur Alfred Daney - Aliénor d'Aquitaine, un espace privilégié de reconquête urbaine et d'optimisation foncière.

Ce processus de reconquête et d'optimisation fine, tant des espaces bâtis et non bâtis, que des espaces à recycler et transformer en profondeur, ne pourra se faire sans actions de remembrement et de portage fonciers, qu'elle soit l'œuvre des collectivités, de leurs opérateurs ou d'acteurs privés avec lesquels des partenariats seront recherchés. La part du foncier actuellement maîtrisé par les collectivités (Bordeaux Métropole et Commune) ou leurs partenaires dans ces deux périmètres est aujourd'hui très faible, elle représente moins de 2,5 %, soit environ 21 000 m<sup>2</sup> de surface (hors voirie), et nécessite dès lors la création

d'une ZAD pour répondre aux besoins de la stratégie foncière métropolitaine en matière d'habitat et développement économique.

Lorsque cela sera possible, des partenariats avec les propriétaires et occupants en place seront privilégiés, mais ils nécessitent de poser au préalable un cadre de travail commun à tous les acteurs à l'appui de l'outil ZAD. Le périmètre multisites annexé, portant sur un périmètre de 84 hectares situé sur le territoire de la commune de Bordeaux et composé de deux secteurs séparés par le bassin d'étalement, constitue le cœur stratégique de la porte du Lac.

Concomitamment aux actions d'aménagement foncier, la modification du plan local d'urbanisme en vigueur constituera un levier complémentaire et indispensable pour la transformation urbaine et environnementale du périmètre multisites annexé.

Entre 2011 et 2022, la population de la commune de Bordeaux est passée de 239 399 à 265 328 habitants (+ 10,8 %). Le territoire de la commune ne dispose pas de réserve foncière, son enveloppe urbaine est délimitée et ne peut plus être étendue en mobilisant comme dans le passé des terres agricoles, naturelles ou forestières. Or, la commune est soumise à des besoins très importants en logements, notamment sociaux. Pour la durée de la ZAD, le programme d'orientations et d'actions habitat du plan local d'urbanisme valant programme local de l'habitat (PLH) en vigueur fixe un objectif de production totale sur la commune de Bordeaux de 18 000 logements, dont 9 600 sociaux. Il est donc nécessaire d'envisager une part de la production de ces nouveaux logements, ainsi que les activités et services associés, sur des fonciers artificialisés dont le coefficient d'occupation des sols peut largement être optimisé.

En marge de la croissance démographique et des dynamiques de projets et transformations installées dans le territoire de la porte du Lac, les valeurs foncières ont considérablement évolué dans les deux périmètres visés par la ZAD multisites. Dans le secteur Alfred Daney - Aliénor d'Aquitaine la valeur moyenne des terrains (bâtis et non bâtis) a augmenté de 201 % entre 2019 et 2024, passant de 265 €/m<sup>2</sup> à 798 €/m<sup>2</sup> de terrain (source DVF). Dans la même période, la valeur moyenne des terrains (bâtis et non bâtis) a augmenté de 167 %, passant de 252 €/m<sup>2</sup> à 673 €/m<sup>2</sup> (source DVF) dans le secteur des Bureaux du Lac. Par ailleurs, cette dynamique de mutations au coup par coup, qui témoigne d'une véritable pression sur le territoire, est déconnectée des ambitions d'un aménagement global parfaitement intégré au contexte urbain et climatique, et répondant aux objectifs d'intérêt général.

Le périmètre de ZAD multisites, portant sur une surface d'environ 84 hectares, vise notamment à maîtriser l'impact de la pression foncière et immobilière qui s'exerce sur ces secteurs, ainsi que les évolutions futures sur les emprises foncières concernées. Une douzaine d'unités foncières ont une surface supérieure à un hectare et une trentaine ont une surface supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> (soit près de 60 % de la surface totale du périmètre multisites) ; elles présentent un réel potentiel de mutation et d'effet levier pour de futures opérations d'aménagement dans un espace déjà artificialisé.

L'objectif est de mettre en œuvre un nouveau cycle d'aménagement résolument tourné vers la production de quartiers décarbonés, perméables et favorables à l'émergence d'une architecture sobre et bioclimatique, répondant au besoin de logement pour tous et garantissant la prise en compte des enjeux en termes de santé et de bruit.

Ce périmètre de ZAD est ainsi proportionné aux besoins ressortant des perspectives d'évolution démographique sur le secteur et de la pression foncière affectant le territoire.

**Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir adopter, si tel est votre avis, les termes de la délibération suivante :**

**Le Conseil de Bordeaux Métropole**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L5217-2,

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L212-1, L212-2 et suivants, L. 210-1, L300-1 et R 212-2,

**VU** le projet de schéma de cohérence territoriale de l'aire métropolitaine bordelaise arrêté par délibération n° 16/04/25/02 du 16 avril 2025 dans le cadre de la procédure de révision et approuvé lors du comité syndical du Sysdau le 11 décembre 2025,

**VU** le plan local d'urbanisme 3.1 de Bordeaux métropole valant programme local de l'habitat (PLH) approuvé par délibération du conseil de Bordeaux Métropole n° 2016-777 du 16 décembre 2016 et dont la 11ème modification a été approuvée par délibération n° 2024-53 du 2 février 2024, et notamment son programme d'orientations et d'actions habitat,

**VU** la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n° 2023-19 du 27 janvier 2023 définissant les objectifs de la stratégie foncière métropolitaine, dans le cadre des politiques métropolitaines de l'habitat, l'économie, la mobilité, la nature, l'environnement et les grands équipements d'infrastructures et de superstructures, notamment la limitation des risques spéculatifs et la maîtrise des coûts, et identifiant la création de zones d'aménagement différé parmi les outils fonciers permettant d'atteindre ces objectifs,

**VU** l'avis favorable de la commune de Bordeaux rendu par délibération du conseil municipal n° 2025-338 du 16 décembre 2025,

**VU** le plan de périmètre ci-annexé,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT** que le territoire de la porte du Lac a pour objectif la qualité de vie pour toutes et tous, et présente une forte attractivité résidentielle et économique,

**CONSIDERANT** que la commune de Bordeaux fait face à un fort développement démographique, présente un besoin important de logements, notamment sociaux, et possède un fort potentiel de développement économique, de sorte qu'il convient d'anticiper l'accueil de nouveaux habitants et la création de nouveaux services pour la population,

**CONSIDERANT** que les projets situés au sein du périmètre prévoient à terme la construction de logements y compris sociaux, d'équipements publics et l'accueil d'activités économiques,

**CONSIDERANT** la nécessité de constituer des réserves foncières pour permettre l'atteinte des objectifs des politiques publiques métropolitaines en matière d'habitat, de développement économique, et de transition écologique,

**CONSIDERANT** l'insuffisance de la maîtrise foncière actuelle pour réaliser le développement du cœur de porte du Lac à travers les actions et opérations d'aménagement envisagées,

**CONSIDERANT** la nécessité de répondre aux enjeux de l'artificialisation des sols et de la réduction des ressources foncières dans la métropole bordelaise en aménageant en priorité autour des portes métropolitaines,

**CONSIDERANT** également la nécessité de lutter contre la pression foncière et la hausse des prix constatées dans le secteur, qui pourraient encore s'accroître sous l'effet des transformations urbaines en cours, aux abords du périmètre, et à venir, au sein-même de celui-ci,

**CONSIDERANT** que la création de la zone d'aménagement différé (ZAD) permettrait de répondre aux objectifs sus rappelés en instituant un nouveau droit de préemption de nature à permettre notamment une maîtrise de l'évolution des prix fonciers dans le secteur,

## **DECIDE**

**Article 1 :** de créer une zone d'aménagement différé sur la porte du Lac sur un périmètre totalisant 84 hectares environ sur la commune de Bordeaux selon le plan de périmètre ci-annexé,

**Article 2 :** de désigner Bordeaux Métropole comme titulaire du droit de préemption dans la zone d'aménagement différé ainsi créée,

**Article 3 :** d'instaurer cette zone d'aménagement différé pour une durée de six ans.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Abstention : Monsieur ALCALA, Madame AMOUROUX, Monsieur BOBET, Madame BONORON, Madame BOZDAG, Monsieur CABRILLAT, Monsieur CAZABONNE, Monsieur COLES, Madame DELATTRE, Monsieur DUPRAT, Monsieur LABARDIN, Monsieur

LAMARQUE, Madame LOUNICI, Monsieur MANGON, Monsieur MARI, Monsieur MILLET, Monsieur MORISSET, Monsieur N'JIKAM MOULIOM, Madame PAVONE, Monsieur PEREIRA, Monsieur PEScina, Monsieur POUTOU, Monsieur RAUTUREAU, Monsieur RAYNAL, Monsieur ROBERT, Madame ROUX-LABAT, Madame SABOURET, Monsieur SALLABERRY, Monsieur TROUCHE;  
Contre : Monsieur BAGATE, Monsieur MORETTI  
Ne prend pas part au vote : Madame BONNEFOY, Monsieur CAZENAVE, Madame FAHMY, Madame GAUSSENS, Monsieur MARI, Monsieur POIGNONEC, Monsieur PUJOL

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 30 janvier 2026

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