

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 30 janvier 2026	N° 2026-106

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	Délibération
	Direction de l'Urbanisme	N° 2026-106

FLOIRAC - ZAC des Quais - CRAC 2014/2024 - Décision - Autorisation

Madame Andréa KISS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

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

1. Le compte rendu financier de l'opération d'aménagement ZAC des quais de Floirac pour la période 2015 à 2024,
2. Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et pour la commune de Floirac.

1. Contexte de l'opération d'aménagement de la ZAC des quais de Floirac

La Zone d'aménagement concerté (ZAC) des Quais a été créée par délibération du 19 juillet 1991, et approuvée par délibération du 29 mars 1993 de l'assemblée communautaire, afin de réaliser une opération d'aménagement de 43 ha. C'est une opération aménagée en régie par Bordeaux Métropole qui a pour vocation de développer à la fois le centre-bourg ancien de Floirac, tout en aménagement une entrée de ville avec une façade ouverte sur le fleuve, de rayonnement métropolitain.

L'opération a fait l'objet de trois dossiers modificatifs en 2001, en 2006 et en 2015. Le dernier dossier de création modificatif de la ZAC, adopté par délibération du 10 avril 2015, vient modifier substantiellement la programmation de l'opération pour tenir compte de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique, de la réalisation du pont Simone Veil et des nouvelles lignes de transport associées ainsi que de l'arrivée des programmes de la Nouvelle Clinique du Tondu et d'une grande salle de spectacle de 10 000 spectateurs. Le périmètre de l'opération est augmenté à 45ha. Le nouveau programme global de construction est augmenté pour atteindre la création de 1 600 logements dont 15% de logements locatifs sociaux, 35% d'accession aidée et 50% de logements libres et de 34 000m² d'activités. Le programme d'équipements publics intègre l'aménagement de nouveaux espaces publics : un parvis de 4 400m², jouant le rôle d'interface entre l'Arena et l'îlot de la Nouvelle Clinique du Tondu, une place publique de 5 500m², la Place des Anciens Combattants, entre les îlots H1, H2 et I, la requalification de l'emprise de l'ancienne voie ferrée Bordeaux-Eymet sur 16 800m² et la création d'une liaison douce entre l'îlot I et la rue Gaston Cabannes pour relier la ZAC au parc du Castel.

A date, 60% de la programmation de la ZAC est livrée ou en cours de réalisation. La livraison de la façade garonnaise a été retardée en raison des travaux relatifs au Pont Simone Veil, inauguré en juin 2024. Une mise à jour importante du plan guide, aujourd'hui obsolète, doit être opérée en 2026 pour tenir compte des dernières évolutions de la ZAC. Une consultation d'architecte-urbaniste conseil est en cours de préparation.

En 2006, a été mis en place le budget annexe de la ZAC des Quais destiné à retracer l'ensemble des dépenses et des recettes de l'opération. Le dernier CRAC approuvé par Bordeaux Métropole date du 19 décembre 2014 et n'intègre donc pas les évolutions approuvées dans le dossier de création modificatif de 2015.

Le présent CRAC s'attache à reconstituer l'activité passée de la ZAC des Quais de 2015 à 2024 ainsi que ses conséquences financières. La présentation des perspectives de la ZAC sera intégrée dans un prochain CRAC avec la mise à jour du plan guide de la façade garonnaise prévue en 2026.

2. Le compte rendu d'activités 2015 à 2024 de l'opération d'aménagement

Le compte rendu d'activités 2015-2024 est organisé en deux périodes (de 2015 à 2018 puis de 2019 à 2024) correspondant respectivement aux phases n°3 et n°4 de l'aménagement de la ZAC.

Le compte rendu d'activités 2015-2024 détaillé est porté en annexe n°1.

3.L'analyse financière de l'activité générée de 2015 à 2024

3.1. Pour la période 2015 à 2018

L'activité de 2015 à 2018 s'est traduite par un **total de dépenses de 8 361 536 € TTC**, réparties entre :

- **les frais d'aménagement** pour un montant de **4 722 338 € TTC** correspondant aux travaux de finition des espaces publics (trottoirs, espaces verts), de signalisation et d'études de maîtrise d'œuvre liées à ces derniers et d'entretien de la ZAC (location de matériel, tonte...)
- **les études pour un montant de 478 206 € TTC**, relatives aux missions de l'architecte coordonnateur, aux prestations du bureau d'études global ingénierie pour la réalisation de l'autorisation environnementale et à la mission de coordination,
- **les frais d'acquisitions et de libération des sols** pour un montant de **3 379 512 € TTC** correspondant à l'acquisition du 148 Quai de la Souys (EPA Euratlantique cession16A0093) pour 2 702 102 € TTC et notamment à des frais de dépollution des sols,
- **les frais de communication** pour un montant de 3 774 € TTC.
- **des frais divers : - 222 294 € TTC correspondant au montant du mécanisme de la TVA encaissée/reversée.**

L'activité de 2015 à 2018 s'est traduite par un **total de recettes de cession de 8 827 617,51 € TTC**. Elles se répartissent ainsi :

- en 2015, rétrocession au budget principal du terrain d'assiette de la grande salle pour un montant de **2 157 641,32 € TTC**,
- en 2017, sur l'ilot K, cession pour un montant de **699 637,97 € TTC** pour la création de locaux d'activités à REDMAN. Sur l'ilot M2, cession pour un montant de **3 202 936,01 € TTC** à la Polyclinique et la maison médicale.
- en 2018, sur l'ilot N2, cession pour un montant de **1 902 650,27 € TTC** à Bouygues immobilier pour un programme de logements. Sur l'ilot L, cession pour un montant de **690 225 € TTC** à CFA Atlantique pour la réalisation de locaux d'activités. Sur l'ilot M2, cession pour un montant de **174 526,94 € TTC** pour un complément au projet de la Polyclinique et de la maison médicale.

Sur cette même période, le versement de la **participation communautaire s'établit à 4 565 099€**.

3.2. Pour la période de 2019 à 2024

L'activité de 2019 à 2024 s'est traduite par un **total de dépenses de 6 737 812 € TTC**, réparties entre :

- **les frais d'aménagement** pour un montant de **7 421 949 € TTC** correspondant aux

travaux de finition des espaces publics (trottoirs, espaces verts), de signalisation et d'études de maîtrise d'œuvre liées à ces derniers et d'entretien de la ZAC (location de matériel, tonte...).

- **les études** pour un montant de **454 906 € TTC**, relatives aux missions de l'architecte coordonnateur, aux prestations du bureau d'études global ingénierie pour la réalisation de l'autorisation environnementale et à la mission de coordination,
- **les frais d'acquisitions et de libération des sols** pour un montant de **323 163 € TTC** correspondant à l'acquisition Avenue Gaston Cabannes (Aquitanis cession 20 A 0532) pour un montant de 225 500 € TTC et des frais de dépollution des sols,
- **des frais divers : - 1 462 205 € TTC correspondant au montant du mécanisme de la TVA encaissée/reversée.**

L'activité de 2019 à 2024 s'est traduite par **un total de recettes de cession de 3 392 944,32 € TTC**. Elles se répartissent ainsi :

- En 2019, sur l'ilot H2, cession pour un montant de **1 629 301,59 € TTC** à Fayat Immobilier pour la création de 48 logements et de deux locaux commerciaux. Sur l'ilot J1, cession 17C0002, pour un montant **887 898,79 € TTC** à PARCUB pour la réalisation d'un parking.
- En 2022, sur l'ilot H2, un complément de cession pour un montant de **205 199,82 € TTC** à Fayat Immobilier notamment pour la création de 9 logements supplémentaires.
- En 2023, sur l'ilot H1, cession pour un montant de **670 544,12 € TTC** à l'OPH AQUITANIS pour la réalisation d'une résidence intergénérationnelle de 45 logements, de commerces et d'un SPIC (salle commune ERP).

Sur cette même période, le versement de la **participation communautaire s'établit à 1 217 253 €**.

4.L'actualisation du bilan de l'opération d'aménagement

Le bilan du CRAC 2015-2024 arrêté au 31/12/2024 s'établit à **60 613 987 € HT**, soit 67 452 576 € TTC. Il est en hausse de 8,04% par rapport au CRAC 2014 (62 433 723 € TTC).

La participation versée au budget annexe de la ZAC par le budget principal s'élève à **18 567 924 €**, soit une augmentation **de 4 897 163 €** par rapport au CRAC 2014.

L'augmentation des dépenses, et donc de la participation communautaire, s'explique par la prise en compte du programme d'espaces publics augmenté, approuvée dans le dossier de création modificatif de 2015, ainsi que l'inflation observée sur la période 2014-2024 et tout particulièrement depuis la crise sanitaire (COVID) et le conflit ukrainien.

Les bilans consolidés de l'opération tant pour Bordeaux métropole (-28,84 M€ TTC) que pour la commune de Floirac (-0,26 M€ TTC) sont détaillés en annexe 2 du présent rapport.

5.Estimation du retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole et la commune de Floirac

Pour ces locaux faisant d'ores et déjà l'objet d'impositions, les chiffres communiqués sont issus des rôles d'impositions locales et constituent donc les recettes réellement perçues par la commune et par Bordeaux Métropole. Pour les locaux objets d'une livraison prochaine, le retour fiscal effectué tient compte des données prospectives communiquées, à législation et taux d'imposition en vigueur en 2025. Les fondements fiscaux concourant à cette estimation sont rappelés en annexe 5.

Pour les programmes déjà livrés, le produit de **taxe foncière** perçu en 2025 par la **commune de Floirac s'élève à 1 391 975 €**. Les produits perçus par **Bordeaux Métropole** s'élèvent à **131 133 €** pour la **TEOM** et à **387 819 €** pour la **CFE**.

Au terme de la livraison des programmes restant à livrer, le montant estimé de produit de **taxe foncière** s'élève à **environ 620 000 € pour la commune**. Pour **Bordeaux Métropole**, les montants de **TEOM** et de **CFE** sont respectivement estimés à **environ 117 000 € et 105 000 €**.

Synthèse des produits par imposition et par collectivité (en €)

	TFPB	TEOM	CFE	TOTAL (en €)
Commune de Floirac	2 011 975			2 011 975
Bordeaux Métropole		248 133	492 819	740 952

Ces montants représentent le retour fiscal relatif à l'ensemble des constructions livrées et en prévision de livraison pour l'ensemble de la ZAC des Quais de Floirac.

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 général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 5217-2 et suivants,

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article L 300-5,

VU la délibération n°1991/501 du 19 juillet 1991 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le bilan de la concertation et décidé la création de la ZAC des quais de Floirac,

VU la délibération n°1993/203 du 29 mars 1993 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC des Quais de Floirac,

VU la délibération n° 2015/0198 du 10 avril 2015 par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le troisième dossier modificatif de création – bilan de la concertation de la ZAC des Quais de Floirac,

VU la délibération n° 2015/0845 du 18 décembre 2015 par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le CRAC 2014 de la ZAC des Quais de Floirac,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT la décision prise par le Conseil communautaire dans sa délibération n°2006/0838 du 24 novembre 2006 de présenter chaque année un CRAC pour cette ZAC métropolitaine conduite en régie.

DECIDE

Article 1 : d'approuver le CRAC 2015-2024 de la ZAC des Quais à Floirac et l'augmentation de la participation versée par le budget principal au budget annexe de **4 897 163 €**, soit une participation attendue au bilan aménageur de **18 567 924 €**,

Article 2 : d'inscrire au budget annexe les crédits de dépenses et de recettes correspondants aux besoins de la ZAC et au budget principal le financement de la participation à l'équilibre de cette opération.

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 30 janvier 2026

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