

ANNEXE 1

ZAC Eysines Carès Cantinolle – CRFA ANNEE 2025

Rappel du projet d'aménagement

Ce document comporte notamment :

- Rappel cadre juridique / Contexte / Historique de l'opération
- Actualisation du bilan

1 Préambule et cadre juridique

Le site de Carès Cantinolle se situe au nord de la commune d'Eysines sur un secteur traversé par un réseau d'infrastructures urbaines fortement fréquenté et en cours de restructuration avec l'arrivée de la ligne D du Tram en 2020, le réaménagement du rond-point de Cantinolle et la requalification de l'avenue du Médoc.

Le site est marqué par un paysage entrecoupé de zones commerciales, friches et habitat diffus le tout en contact direct avec la zone naturelle de Carès.

Tout l'enjeu de la ZAC est de créer une mixité de fonction, d'habitat et de cohérence à l'échelle de ce grand périmètre en engageant une mutation urbaine profonde tout en respectant et protégeant la zone des sources de Cantinolle et l'aqueduc du Taillan-Médoc.

L'opération est divisée en deux sous-secteur, Cantinolle à l'Ouest au contact de la zone commerciale, du rond-point de Cantinolle et de sa desserte vers la route de Lacanau, et le sous-secteur Carès à l'Est, de l'autre côté de l'espace naturel de Carès et en lien avec de l'habitat pavillonnaire existant.

La ZAC a fait l'objet à ce jour de quatre avenants au traité de concession, deux à la convention d'avance de trésorerie ainsi que d'une modification de son dossier de réalisation :

- Délibération n° 2017-835 du 22 décembre 2017 approuvant le Compte-Rendu Financier et d'Activités (CRFA) 2016 et l'avenant n° 1 au traité de concession portant sur la répartition des participations financières, suite à une modification de la répartition des compétences entre Bordeaux Métropole et la Ville d'Eysines.
- Délibération n° 2018-746 du 30 novembre 2018 approuvant le CRFA 2017 et l'avenant n° 1 de la convention d'avance de trésorerie.
- Délibération n° 2019-726 du 29 novembre 2019 approuvant le CRFA 2018 et l'avenant n°2 au traité de concession portant sur l'intégration d'une participation financière de la ZAC à l'enfouissement des lignes aériennes basse tension et télécom sur les rues Martin Porc et Bertrand Triat et autorisant La Fab à gérer les trésoreries fusionnées des opérations sur un compte bancaire unique.
- Délibération n°2023-517 du 1er décembre 2023 approuvant le CRFA 2022 et l'avenant n°3 au traité de concession pour faire évoluer la participation du concédant au regard de la nécessité de réaliser des fouilles archéologiques.
- Délibération n°2025-160 du 4 avril 2025 approuvant le dossier de modification de la ZAC et l'avenant n° 4 au traité de concession portant sur l'augmentation de la participation du concédant en lien avec la modification du dossier de réalisation de la ZAC.
- Délibération n°2025-489 du 26 septembre 2025, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le CRFA 2024 et l'avenant n°2 à la convention d'avance de trésorerie.

2 Le programme prévisionnel de construction

La ZAC se découpe en 6 ilots et prévoit la réalisation de 665 logements pour environ 45 000 m² de surface de plancher, un gymnase et un groupe scolaire.

Lors de la modification du dossier de réalisation approuvé en avril 2025, la programmation en logement est passée de 750 logements à 665 en lien avec l'intégration du gymnase et du groupe scolaire dans l'opération.

		m ² SDP	Nombre de logements
Logements en locatif social	31%	13 982	199
Logements en accession sociale (PSLA) (réalisés Les Longères de Carès)	4%	2 022	20
Logements en BRS	23 %	10575	164
Logements en abordable (réalisés L'Esprit des Jalles)	4%	1 910	24
Logement libre	38%	17 201	258
Total	100%	44 938	665

3 Le programme des équipements publics

Sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur :

Le programme des équipements publics porte sur les espaces suivants :

Espaces publics initialement prévus au PEP	
	Statut
Rue Martin Porc	Requalification
Rue Bertrand Triat	Requalification
Allée de l'Europe	Requalification
Jardin de Cantinolle	Création
Place de l'Europe	Création
Nouveaux espaces publics - modification dossier de réalisation 2025	
Voie nouvelle	Création
Frange urbaine	Création
Corridor paysager	Création
Traverse C1	Création
Traverse C3	Création
Venelle jardin nourricier	Création

Hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur :

Gymnase :

La ville assure la maîtrise d'ouvrage du gymnase d'environ 1850 m² au sein de l'ilot Les Lisières.

Groupe scolaire :

La ZAC génère un besoin estimé à 7 classes neuves. Quatre classes ont déjà été construites au sein de l'école du centre-bourg, les trois classes restantes trouveront leur place dans le futur groupe scolaire, situé sur le même ilot que le gymnase.

4 L'actualisation du bilan de la ZAC

Le bilan de la ZAC au 31 décembre 2025 est arrêté à 30 607 166 € HT soit en augmentation par rapport au CRFA 2024 (27 209 302 € HT). L'impact entre le CRFA 2024 et le CRFA 2025 s'élève à 3 397 864 € HT.

Le détail des écarts est commenté en annexe 5 du CRFA par poste de dépenses et de recettes.

Le bilan prévisionnel demeure à l'équilibre et n'a pas d'impact sur le montant de la participation du concédant.