

 BORDEAUX MÉTROPOLE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 25 septembre 2026	N° 2026-417

Convocation du 18 septembre 2026

Aujourd'hui vendredi 25 septembre 2026 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Thomas CAZENAVE, Président

ETAIENT PRESENTS :

Mme Daphné ALATERNE, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Ariane ARY, M. Jean-Charles ASTIER, M. Christian BAGATE, M. Quentin BELAUBRE, Mme Isabelle BERRIÉ, Mme Claudine BICHET, Mme Nathalie BOIS HUYGHE, Mme Christine BOST, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Jimmy BOURLIEUX, M. Ludovic BOUSQUET, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, Mme Chantal CHABBAT, Mme Jacqueline CHADEBOST, M. Gérard CHAUSSET, Mme Anne-Laure CHAZEAU, Mme Camille CHOPLIN, Mme Christelle COTTON, Mme Cécile DESJAMBES, M. Gilbert DODOGARAY, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Catherine FABRE, Mme Anne FAHMY, Mme Vanessa FERGEAU-RENAUX, M. Maël FETOUH, Mme Hélène FLORIAN, M. Alain GARNIER, Mme Sophie GAUDRU, M. Yohann GIACOMETTI, M. Frédéric GIRO, M. Mathieu HAZOUARD, M. Marc KLEINHENTZ, M. Michel LABARDIN, Mme Nathalie LACUEY, M. Marc LAFOSSE, M. Henri LAGARRIGUE, M. Gwénaél LAMARQUE, M. Jérôme LAMBERT, Mme Yana LANGLOIS, M. Johnny LEBEAUPIN, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, M. Mayeul L HUIILLIER, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Stéphane MARI, M. Jean-Claude MARSAULT, Mme Alexandra MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Bruno NAULEVADE, Mme Laurence NAVAILLES, M. Pierre De Gaétan N JIKAM, M. Luc PASCAL, Mme Pascale PAVONE, M. David PENNETIER, Mme Juliette PEREZ, M. Jérôme PEScina, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. David POULAIN, M. Eric POUILLIAT, M. Philippe QUERTINMONT, Mme Valérie QUESADA, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Boubacar SECK, Mme Alexandra SIARRI, M. Georges SIMON, M. Serge TOURNERIE, M. Jean-Luc TRICHARD, M. Thierry TRIJOULET.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

Mme Céline BOUTE à Mme Anne LEPINE
M. Gerald CARMONA à Mme Géraldine AMOUROUX
M. Jean Francois CLEDEL à M. Marc LAFOSSE
Mme Laure CURVALE à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE
Mme Florence DAMET à M. Christian BAGATE
M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT à Mme Juliette PEREZ
M. Christophe DUPRAT à M. Eric CABRILLAT
Mme Véronique FERREIRA à M. Jean-Claude MARSAULT
M. Jeremy NICOL à M. Yohann GIACOMETTI
M. Taner OZKOSAR à Mme Cécile DESJAMBES
M. Eric OZOUX à M. Mayeul L HUIILLIER
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Philippe QUERTINMONT
M. Fabien ROBERT à Mme Ariane ARY
M. Jean-Marie TROUCHE à Mme Karine ROUX-LABAT
Mme Ariane VAN GHELUE à M. Georges SIMON

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260925-lmc1119671-DE-1-1
Date de télétransmission : 02/10/2026
Date de réception préfecture : 02/10/2026
Publié : 02/10/2026

	Conseil du 25 septembre 2026	Délibération
	Direction administrative et financière - Pôle ter Sud	N° 2026-417

VILLENAVE D'ORNON / BEGLES - ZAC route de Toulouse - CRFA 2025 - Décision - Approbation

Monsieur Michel LABARDIN présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'article L300-5 du Code de l'urbanisme et selon les termes de l'article 16 du traité de concession signé avec l'aménageur pour la réalisation de la Zone d'aménagement concertée – Route de Toulouse, le concessionnaire a remis à la collectivité un Compte Rendu Financier et d'Activités (CRFA) de l'exercice 2025 afin qu'il soit examiné par la collectivité, puis approuvé par le Conseil de Métropole.

Un rappel du projet d'aménagement, le rapport établi par l'aménageur comprenant les bilans d'activités et financiers détaillés, les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et les villes de Villenave d'Ornon et de Bègles et le retour fiscal de l'opération détaillé sont présentés en annexes de cette délibération.

Rappel du contexte

Pour mémoire, un rappel du projet d'aménagement est porté en annexe 1

I – Le bilan de l'opération de l'année 2025

Le dernier bilan d'activité approuvé au conseil métropolitain du 26 septembre 2025 (Délibération 2025-572) concernait l'exercice 2024. Le présent bilan d'activité, détaillé en annexe 2, concerne l'activité 2025.

I – 1. Le bilan d'activité 2025

Etudes :

L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a été mobilisée en 2025 sur une actualisation de l'étude capacitaire sur les îlots Bourlaux Méliès mais également sur des ateliers et avis sur permis de construire (CA5, CA1' et Labro). Elle a aussi participé à la démarche d'actualisation du récit du projet urbain.

Les études environnementales (sols pollués, mise à jour de la stratégie ERC, ...) ont été poursuivies.

Auxilia et Nova7 ont finalisé un kit de mobilité qui sera distribué aux habitants en 2026.

Acquisitions foncières amiables et évictions :

En 2025, la maîtrise foncière de l'opération a continué de progresser grâce à plusieurs acquisitions, cessions et libérations de sites.

Les îlots CA1, CA3 et Labro sont désormais intégralement maîtrisés par La Fab, avec la poursuite de l'exploitation temporaire du parking sur le CA1 conformément à la procédure de déclassement anticipé.

Sur l'îlot Labro, la situation d'occupation irrégulière par PPG Distribution a été définitivement résolue par un protocole transactionnel sans indemnisation, permettant la restitution puis la démolition du bâtiment.

Aucune acquisition n'a été réalisée sur les îlots Bourlaux et Méliès, où les négociations foncières se poursuivent pour les emprises restantes.

Enfin, sur l'îlot CA5, les procédures de préemption engagées ont permis d'aboutir à l'acquisition amiable des deux parcelles concernées, écartant ainsi le recours à l'expropriation et sécurisant la mise en œuvre du projet urbain.

Programme des équipements publics et accompagnement des projets immobiliers :

En 2025 la maîtrise d'œuvre urbaine a été mobilisée sur une actualisation du PRO des espaces publics de l'avenue promenade en préparation de travaux à réaliser au 3eme semestre 2026 sur les abords de l'îlot CA1'.

Dans le cadre de la phase 2 des espaces publics d'Aristide Briand, la Fab a engagé les abords de l'îlot L1 qui comprennent la réalisation de revêtement de sol et la réalisation d'un square avec jeux pour enfants qui seront livrés en 2026.

Concernant l'îlot Labro, le groupement d'opérateurs a indiqué rencontrer des difficultés à trouver un investisseur pour une résidence seniors. Une programmation de résidence spécialisée est en cours de réflexion pour validation en 2026.

Sur l'îlot CA1', le permis de construire de Pichet ainsi que le permis de construire modificatif de Domofrance ont été instruits et obtenus en 2025.

L'îlot L1 a été livré en décembre 2025 suite à la re contractualisation de Le COL avec une nouvelle entreprise travaux en 2023.

Le permis de l'îlot CA5 a été obtenu en septembre 2025 pour la création de 68 logements libres.

L'opérateur ayant sollicité la Fab sur une adaptation de la programmation sur CA1, les échanges sur l'adaptation du projet se sont poursuivis en 2025 pour un dépôt de PC en 2026.

À la suite du processus d'ateliers projet sur CA3 en 2024, un permis a été posé, complété puis redéposé en septembre 2025.

Commercialisation des terrains, participations constructeurs et produits divers

L'îlot conventionné CA1' a généré des participations constructeurs au titre du financement des équipements publics.

Enfin, des produits complémentaires ont été perçus sous forme de loyers et d'indemnités d'occupation sur plusieurs sites (Labro, Bourlaux Méliès, Pagès, CA5 et 532 Route de Toulouse), contribuant aux recettes globales de l'opération.

Communication et information

Les actions de communication et de médiation ont suivi leurs cours afin d'accompagner l'évolution du projet urbain et de renforcer son appropriation par les acteurs et les habitants.

L'actualisation du récit du projet a abouti à un manifeste partagé et à une nouvelle feuille de route, qui guideront la conception, la gouvernance et la future identité du projet.

En parallèle, le Café de la Route a conforté son rôle de Maison du Projet et de lieu d'animation du quartier, tandis que plusieurs actions de communication (nouvelle charte graphique, supports, réseaux sociaux, kit mobilité, ateliers participatifs) et le suivi photographique des réalisations ont contribué à valoriser et accompagner le projet.

I – 2. Le bilan financier 2025

Les dépenses s'élèvent **3 306 539€ TTC** pour l'année 2025

Les recettes s'élèvent à un montant global de **2 327 136 € TTC** pour l'année 2025

I – 3. L'actualisation du bilan prévisionnel de l'opération

Le bilan aménageur au 31 décembre **2025** est arrêté à **50 987 348€ TTC** en dépenses et en recettes contre 50 523 795€ TTC en 2024 **soit une évolution de 463 553 € TTC (420 946€ HT)** détaillée en annexe 1.

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

II – Les bilans consolidés de l'opération

Les bilans consolidés de Bordeaux Métropole et des villes de Bègles et Villenave d'Ornon sont détaillés respectivement en annexes 3a, 3b et 3c.

II – 1. Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole

La participation métropolitaine au titre du bilan aménageur reste inchangée pour un montant de 21 462 740€ HT soit **23 734 223€ TTC**.

L'effort net de Bordeaux métropole est stable par rapport à 2024 et s'élève à **22 375 246€ TTC**.

II – 2. Le bilan consolidé de l'opération pour les communes

Le bilan consolidé pour la commune de Bègles reste inchangé pour un montant de **1 783 470€ TTC**.

Le bilan consolidé pour la commune de Villenave d'Ornon est stable également pour un montant de **1 001 385€ TTC**.

III – Estimation du retour fiscal

L'estimation du retour fiscal est détaillée en annexe 4.

IV – Les perspectives 2026

En 2026, La Fab poursuivra les actions engagées pour la réalisation du projet urbain, en assurant le suivi des procédures administratives et foncières, notamment les procédures d'expropriation, les acquisitions amiables, les évictions et la libération des terrains nécessaires aux futurs aménagements. Les études se poursuivront avec l'élaboration des fiches de lots, l'accompagnement des permis de construire, la coordination des chantiers, les missions de géomètre ainsi que des ateliers thématiques portant sur le projet urbain, le paysage, les mobilités, le stationnement et les ambitions environnementales. Le renouvellement des marchés de maîtrise d'œuvre urbaine, des espaces publics et de communication sera également engagé.

La Fab assurera la poursuite des travaux d'aménagement des espaces publics, avec notamment la finalisation des aménagements de la place Aristide Briand, le lancement des travaux de l'avenue promenade à Bègles aux abords de CA1' et la préparation des futures phases de réalisation de la promenade de l'Estey. En parallèle, elle accompagnera le développement des opérations immobilières sur les différents îlots (CA1, CA1', CA3, CA3', CA4, CA5, Labro, Labro-Simply, L4, L5 et Bourlaux-Méliès) à travers la coordination des travaux, le dépôt de permis de construire, les cessions foncières, le démarrage de nouveaux chantiers et les échanges avec les opérateurs et partenaires institutionnels.

Les actions de gestion foncière se poursuivront également, notamment avec la fin des travaux de dépollution de l'îlot Labro, la gestion et l'entretien des biens acquis ainsi que la poursuite des procédures visant à libérer les occupations restantes. Enfin, La Fab renforcera les actions de communication, de concertation et d'animation du projet à travers des permanences, des événements, l'actualisation des supports d'information, la communication sur les réseaux sociaux, l'accompagnement des nouveaux habitants via un kit mobilité et l'organisation d'ateliers afin de poursuivre la construction du récit partagé du projet urbain.

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

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU l'article L1523-2 du Code général des collectivités territoriales,

VU l'article L300-4, L300-5 et suivants du Code de l'urbanisme,

VU la délibération cadre n°2007/0451 du 22/06/2007 portant sur la conduite des opérations d'aménagement,

VU la délibération n° 2015/0582 du 25 septembre 2015 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création de la ZAC « route de Toulouse » à Bègles et Villenave d'Ornon,

VU la délibération n° 2016/156 du 25 mars 2016 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC « route de Toulouse » à Bègles et Villenave d'Ornon et confié son aménagement à la SPL La Fab par un traité de concession,

VU le traité de concession publique « Bègles Villenave d'Ornon ZAC route de Toulouse » notifié le 19 mai 2016 à la SPL La FAB,

VU la délibération n°2018/32 du 26 janvier 2018 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2016 et l'avenant n°1 au traité de concession.

VU la délibération n°2018/750 du 30 novembre 2018 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2017 et l'avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie entre Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole

VU la délibération n°2019-572 du 27 septembre 2019 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2018 et l'avenant n°2 au traité de concession et à la convention de trésorerie

VU la délibération n°2020-398 du 27 novembre 2020 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2019.

VU la délibération n°2022-109 du 28 janvier 2022 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2020 et l'avenant n°3 à la convention d'avance de trésorerie entre Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole

VU la délibération n°2022-611 du 24 novembre 2022 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2021 et l'avenant n°4 à la convention d'avance de trésorerie entre Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole

VU la délibération n°2023-644 du 1er décembre 2023 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2022

VU la délibération n°2024-478 du 27 septembre 2024 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé la modification du programme des équipements publics

VU la délibération n°2024-479 du 27 septembre 2024 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé la prolongation de la ZAC – avenant n°3 au traité de concessions

VU la délibération n°2024-480 du 27 septembre 2024 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé l'avenant n°5 à la convention de trésorerie.

VU le CRFA 2025, transmis par l'aménageur et tenu à la disposition des élus dans sa version complète préalablement au Conseil de Métropole,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT QUE conformément à l'article 16 du traité de concession par lequel l'aménageur s'engage à produire et transmettre à Bordeaux Métropole un Compte rendu annuel / un Compte Rendu Financier et d'Activités au concédant, l'avis du Conseil métropolitain est sollicité,

CONSIDERANT le rapport de présentation du CRFA 2025 et ses annexes jointes au présent rapport,

DECIDE

Article UNIQUE : d'approuver le CRFA 2025 de la ZAC Route de Toulouse, à Bègles et Villenave d'Ornon

Résultat du vote : Adoptée à l'unanimité.

Pour :	104
Contre :	0
Abstention :	0
Non-participation au vote :	0

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 25 septembre 2026

Par le/la secrétaire de séance, Signé numériquement le 01/10/2026 Par Emmanuel SALLABERRY Vice-président 	Pour expédition conforme, Signé numériquement le 02/10/2026 Par Thomas CAZENAVE Président 
--	--