

 BORDEAUX MÉTROPOLE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 25 septembre 2026	N° 2026-418

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-lmc1119614-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	<i>Délibération</i>
	Direction administrative et financière - Pôle ter Sud	N° 2026-418

**GRADIGNAN - ZAC centre-ville - Compte rendu financier et d'activités 2025 (CRFA) -
Avenant 5 au traité de concession - Approbation- Décision - Autorisation**

Monsieur Franck RAYNAL 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 - Centre-Ville à Gradignan, 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 la ville de Gradignan et le retour fiscal de l'opération sont présentés en annexes de cette délibération.

Rappel du contexte

Pour mémoire, un rappel de l'opération 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 2025-472) concernait l'exercice 2024. Le présent bilan d'activité, détaillé en annexe 2, concerne l'activité 2025.

I – 1. Le bilan d'activité 2025

• **Procédures administratives et études**

En 2025, des échanges ont été engagés avec Bordeaux Métropole pour modifier le PLU.i. La révision du plan guide, pilotée par un groupement de maîtrise d'œuvre urbaine, s'est poursuivie pour intégrer les contraintes géotechniques, la protection des sources et du patrimoine arboré, avec une finalisation prévue début 2026.

Parallèlement, le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine a accompagné la réalisation du groupe scolaire Saint-Exupéry et participer avec la FAB et le service Aménagement Urbain du Pôle Territorial Sud la conception des programmes immobiliers C1 et C2, relancée en septembre.

Sur le plan environnemental, des compléments à la dérogation pour la destruction d'espèces protégées (dont le grand capricorne) ont été déposés après des échanges avec la DREAL.

• **Acquisitions foncières et contentieux**

Deux procédures judiciaires ont marqué l'année. La FAB a d'abord engagé un pourvoi en cassation après l'annulation en appel des délibérations de cession des terrains de la Clairière et de la Cité Jardin. Ensuite, une expropriation du CCAS a été lancée, avec un

arrêté préfectoral de cessibilité en juin 2025 et des ordonnances d'expropriation prononcées à l'été. Un recours contre cet arrêté, déposé par deux associations locales en décembre, sera examiné en 2026.

Par ailleurs, la FAB a été condamnée à verser une commission à une agence immobilière pour l'acquisition de l'ancienne maison de retraite de Laurenzane. Les travaux de rénovation de ce site (résidence étudiante) se sont achevés en septembre, concomitamment à l'arrivée de ses premiers occupants.

- **Aménagement et équipements publics**

Les travaux d'espaces publics sur le secteur Clairière ont débuté en mars 2025, incluant les abords du groupe scolaire Saint-Exupéry et la réalisation d'un nouveau parc, ouvert au public en septembre. Les plantations ont démarré en 2025 et se sont poursuivies jusqu'en 2026. Le groupe scolaire, sous maîtrise d'ouvrage ville, a également ouvert ses portes à la rentrée scolaire.

- **Programme de construction**

Concernant les ilots C1/C2, les ateliers de conception ont repris en septembre, aboutissant au dépôt d'un permis de construire pour l'ilot C2 en décembre.

- **Relogement résidents Cité Jardin**

Une Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) a été confiée à la SEGAT pour accompagner les relogements, avec un comité de coordination en avril 2025. Fin 2025, 4 des 12 ménages concernés par la première phase avaient été relogés hors de la Cité Jardin, grâce à une collaboration avec les services de Gradignan et l'URHLM.

- **Communication**

En matière de communication, un groupement a été sélectionné en juin pour élaborer une stratégie de médiation sur quatre ans, avec des premières actions prévues en 2026. L'inauguration du groupe scolaire en septembre a marqué une étape clé dans l'information du public.

I – 2. Le bilan financier 2025

Les dépenses pour l'année 2025 s'élèvent à un montant global 5 662 909€ TTC.

Les recettes pour l'année 2025 s'élèvent à un montant global de 84 415€ TTC.

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

Le bilan de la ZAC est arrêté au 31 décembre 2025 à **68 175 382€ TTC (59 508 654 € HT)**, contre **68 551 519€ TTC (59 508 654€ HT)** au CRFA 2024. **Il n'y a pas de variation des dépenses et des recettes entre le CRFA 2024 et le CRFA 2025 en HT.**

Bien que ce bilan ne présente aucune variation des dépenses et des recettes entre le CRFA 2024 et le CRFA 2025, il évolue afin de correspondre aux modalités de réalisation du nouveau groupe scolaire Saint-Exupéry, sous maîtrise d'ouvrage communale. De ce fait, l'assiette foncière qui devait être acquise par Bordeaux Métropole doit être cédée par La Fab à la commune, pour l'euro symbolique. Cette évolution se traduit par :

- Une augmentation de la **participation métropolitaine de 1 171 188 € HT**, permettant de réaffecter les dépenses liées au changement de destination du foncier, en modifiant le programme des équipements publics.
- Une **diminution des recettes diverses de 1 171 188 € HT**, poste qui intégrait l'acquisition par la métropole du terrain d'assiette du groupe scolaire auprès de l'aménageur.

II – Les bilans consolidés de l'opération

Les bilans consolidés de Bordeaux Métropole et de la ville de Gradignan sont détaillés respectivement en annexe 3.1 et 3.2.

II – 1. Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole

Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole traduit un investissement (effort net) de 24 528 110 € HT (soit 27 082 025 € TTC). **Cet effort est identique à celui inscrit au CRFA 2024 en HT.**

Compte tenu de la maîtrise d'ouvrage unique de la ville sur l'école du centre-ville, le financement de Bordeaux Métropole des classes relevant de la ZAC prend la forme d'une subvention d'équipement net de taxe. Il convient donc de supprimer la TVA initialement prévue, la commune récupérant le FCTVA sur l'ensemble des dépenses parallèlement.

II – 2. Le bilan consolidé de l'opération pour la commune

Le bilan consolidé pour la commune de Gradignan traduit un investissement (effort net) de 6 688 776 € HT (soit 12 842 238 € TTC). **Cet effort est identique à celui inscrit au CRFA 2024 en HT.**

Compte tenu de la maîtrise d'ouvrage unique de la ville sur l'école du centre-ville, le financement de Bordeaux Métropole des classes relevant de la ZAC prend la forme d'une subvention d'équipement net de taxe. Il convient donc de supprimer la TVA initialement prévue, la commune récupérant le FCTVA sur l'ensemble des dépenses parallèlement.

III – Avenant 5 au traité de concession

L'avenant 5 au traité de concession est proposé en annexe 5.

Cet avenant permet de régulariser la situation foncière du nouveau groupe scolaire Saint-Exupéry et de permettre la cession du foncier à la ville, maître d'ouvrage de l'équipement.

Ainsi, l'avenant 5 au traité de concession fixe le montant de la participation de Bordeaux Métropole au bilan de l'aménageur à **21 343 458 € TTC** (dont 6 019 970 € au titre de la participation d'équilibre et 15 323 488 € TTC au titre de la participation pour remise d'ouvrage).

Au global, ces modifications n'impactent ni le bilan de la ZAC, ni les bilans consolidés de Bordeaux Métropole et de Gradignan.

Le rythme de versement et le montant de la participation du concédant sont modifiés, selon l'échéancier suivant :

2027 : 2 171 188 € TTC (dont 1 171 188€ TTC au titre de l'avenant n°5)

2028 : 1 032 000 € TTC

2029 : 2 565 904 € TTC

2030 : 2 239 322 € TTC

2031 : 2 683 143 € TTC

A noter que cette opération a bénéficié en 2025 d'une avance de 7 M€ (sur les 25 M€ autorisés) de Bordeaux Métropole selon les dispositions de la délibération 2025-59 du 07/02/2025. Cette avance extra-budgétaire a été intégralement remboursée par La Fab courant décembre 2025.

IV – Estimation du retour fiscal

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

V – Les perspectives 2026

En 2026, la ZAC engagera des actions clés pour structurer son développement : finalisation du Plan guide et révision du PLU.i, accompagnement des lots C1 et C2, et désignation d'une équipe pour l'EPAJG.

Sur le plan foncier, la signature du Traité d'adhésion avec le CCAS permettra d'acquérir les terrains Clairière et Cité Jardin, de lancer les ventes des ilots C1-C2 et les démolitions.

Les travaux porteront sur la Clairière (espaces publics) et la Cité Jardin (avant-projet), tandis que l'EPAJG verra son concours de maîtrise d'œuvre finalisé et son permis déposé. La

commercialisation des terrains avancera, et les relogements seront suivis via un comité de pilotage.

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 métropolitaine n°2016/634 du 21 octobre 2016, par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de concertation relative au projet de ZAC Centre-Ville de Gradignan,

VU la délibération métropolitaine n°2017/477 du 7 juillet 2017, par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création de la ZAC Centre-Ville de Gradignan,

VU la délibération métropolitaine n°2018/163 en date du 23 mars 2018, par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Centre-Ville de Gradignan,

VU la délibération métropolitaine n°2018/265 en date du 27 avril 2018, par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le programme des équipements publics de la ZAC Centre-Ville de Gradignan,

VU la délibération métropolitaine n°2018/266 en date du 27 avril 2018, par laquelle Bordeaux Métropole a désigné la société publique locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) aménageur de la ZAC en approuvant le traité de concession d'aménagement,

VU le traité de concession publique « Gradignan ZAC Centre-Ville de Gradignan » notifié le 30 août 2018 à la SPL La FAB,

VU la délibération métropolitaine n°2025-59 du 7 février 2025 par laquelle Bordeaux Métropole approuve la convention d'avance de trésorerie, nouvelles modalités remplaçant les termes de la délibération n°2024-482 du 26 septembre 2024

VU la délibération métropolitaine n°2025-472 du 26 septembre 2025 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le compte rendu financier (CRF) 2024 et l'avenant n°4 au traité de concession

VU le CRFA de l'année 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 Financier et d'Activités au concédant,

CONSIDERANT le rapport de présentation du CRFA 2025 et ses annexes jointes au présent rapport et la nécessaire régularisation de la participation métropolitaine dans le cadre du traité de concession

DECIDE

Article 1 : d'approuver le CRFA 2025 de la ZAC centre-ville de GRADIGNAN

Article 2 : d'approuver l'avenant n°5 au traité de concession d'aménagement entre Bordeaux Métropole et la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, ci-annexé ; et d'autoriser Monsieur le Président à le signer.

Résultat du vote : Adoptée à la majorité.

Pour : 89

Contre : 1 (M. Olivier ESCOTS)

Abstention : 1 (M. Jimmy BOURLIEUX)

Non-participation au vote : 13 (M. Jean-Charles ASTIER, M. Quentin BELAUBRE, M. Maël FETOUH, M. Marc KLEINHENTZ, M. Michel LABARDIN, M. Philippe QUERTINMONT, Mme Isabelle

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 
--	--