

 BORDEAUX MÉTROPOLE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 25 septembre 2026	N° 2026-419

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 TRIJOLET.

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-lmc1119593-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° 2026-419

PESSAC- Opération d'aménagement le Pontet Sud - 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 l'Opération d'aménagement **du Pontet Sud**, 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 Pessac 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 5 décembre 2025 (Délibération 2025-629) concernait l'exercice 2024. Le présent bilan d'activité, détaillé en annexe 2, concerne l'activité 2025.

I – 1. Le bilan d'activité 2025

Le conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le 05 décembre 2025 l'avenant n°1 au traité de concession qui avait pour objet de prolonger de trois années la durée de la concession d'aménagement soit jusqu'au 26 novembre 2029 et d'augmenter par conséquent la rémunération du concessionnaire et la participation financière de Bordeaux Métropole, tenant compte du décalage calendaire des ilots, de la hausse des coûts d'acquisition des fonciers sous DUP, des travaux supplémentaires rendus nécessaires, et des études environnementales plus importantes que prévues.

Etudes

Concernant les études environnementales :

- dans le cadre du dossier de demande de dérogation d'espèces protégées s'est tenu en novembre 2025 le 4ème comité de suivi environnemental en présence de la DREAL, il a été indiqué l'importance de limiter la propagation des espèces invasives,
- les actions de suivi écologiques annuels in-situ et ex-situ se sont poursuivies en 2025.
- les panneaux pédagogiques sensibilisant à la biodiversité et à la zone humide ont été mis en place en 2025,
- un porté a connaissance auprès de la DREAL a été réalisé dans le cadre de l'acquisition de la parcelle EW120 pour l'ilot B.

Concernant les études architecturales et paysagères :

- la fiche de lot B a été mise à jour avec l'acquisition de la parcelle EW120 et les 12 logements supplémentaires,
- suivi des études et réunions relatives au projet de cheminement piéton autour du stade Bougnard,
- accompagnement des projets immobiliers des ilots D, E et F en phase Permis de Construire Modificatif (PCM), Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) puis Direction de l'Exécution des Travaux (DET) avec notamment :
 - o démarrage et suivi des travaux de l'ilot E en janvier 2025,
 - o démarrage et suivi des travaux de l'ilot D en septembre 2025,
 - o mise au point d'un PCM pour l'ilot F.
- actualisation du plan masse de l'opération tenant compte des PC déposés ainsi que les fiches des lots A, B et C pour intégration des actualisations réglementaires (surface locaux vélos, ascenseurs etc)

Les acquisitions foncières

Les parcelles EW385 et 386 de la copropriété extension IV situées 31 rue Pontet Lamartine et qui ont fait l'objet d'une procédure d'expropriation en 2023 permettant de réaliser la fin du parc du Serpent (trame bleue) ont reçu en 2025 le jugement en appel confirmant le prix jugé en première instance de 1 076 000€. En 2025, il est décidé de ne pas poursuivre en cassation.

En vue du désenclavement des réseaux EU et EP de l'ilot B, une servitude de désenclavement de réseaux concrétisée par une convention de servitude a été signée par acte notarié le 19 juin 2025 avec la mise en place d'une indemnité de 3 000€ en faveur de la copropriété.

La parcelle EW337 faisant partie de l'ilot C a fait l'objet en 2025 d'un avis favorable du Commissaire du Gouvernement modifiant la surface totale du bien habitable de 150 à 230m². Le montant d'acquisition est modifié en conséquence à 1 000 350€ et a été versé en 2025.

La parcelle EW120 a bénéficié en 2025 de la signature de son acte de vente pour un montant de 520 000€ permettant d'augmenter de 12 logements supplémentaires l'ilot B et garantissant l'équilibre financier de cette transaction.

Le programme de travaux d'aménagement

Pour mémoire, les opérations de remise d'ouvrage des travaux d'équipements publics de la phase 1 ont été réalisés en 2024.

En 2025, la rétrocession foncière de la trame bleue à la Ville et BM (service GEMAPI) est en cours et l'acte de vente sera signé en 2026.

Suite à des épisodes de débordements du ruisseau du Serpent au niveau de son exutoire, il a été réalisé par l'entreprise VRD des travaux complémentaires (mise en place de 2 grilles escamotables notamment) en 2025.

L'entreprise d'espaces verts a rétabli l'acheminement des eaux pluviales venant de l'aire de retournement du Terminus bus jusqu'à la noue prévue et évacué un arbre existant tombé au sud de l'ilot F.

Les cessions et le programme de construction

Le suivi des projets immobiliers des ilots D, E, F de la phase 1 (PAE) se poursuit :

- ilot E : Opérateur Domofrance, Architecte : Belus&Henoc. Obtention du PC 27/10/2023. Les travaux de construction ont démarré en mai 2025,
- ilot D : Opérateur Domofrance, Architecte : MORE Architecture. Obtention du PC le 18/06/24. L'acte de vente de l'ilot D a été signé le 11/04/2025. Les travaux de construction ont démarré en septembre 2025,
- ilot F : opérateur Urbain des Bois, Architecte : Beranger & Vincent. Obtention du PC en 26/07/2023. En 2025, suite à des problèmes d'équilibres économiques sur cet ilot, il est acté la fin de la collaboration avec Urbain des Bois et le PC est repris par Domofrance qui proposera en 2026 un PCM.

Concernant la phase 2 qui nécessite la clôture du PAE du Pontet

Le décalage calendaire suite au contexte économique défavorable pris par les ilots au sein du périmètre du PAE (Ilot F mais aussi ilot R. Chaumet situé hors opération d'aménagement

du Pontet Sud), entraîne un report de la date prévisionnelle de clôture du PAE et donc un report de l'instauration du PUP sur les ilots A, B et C et un report de la finalisation de l'opération et de sa 2ème phase de travaux d'espaces publics.

Le lancement des consultations des ilots A, B, et C est ainsi reporté fin 2026 a minima, reportant la date prévisionnelle de livraison des travaux de ces ilots au plus tôt mi-2029. Ce décalage calendaire a nécessité la prolongation de la durée de la concession jusqu'à fin 2029, justifiant l'avenant 1 au traité de concession joint au CRFA de 2024.

Communication et Information

Comme chaque année, le rendez-vous annuel avec le groupe d'habitants référents a eu lieu afin de présenter l'avancement de l'opération.

De plus, en juin 2025, l'inauguration du Parc du Serpent avec la Ville de Pessac a été organisée réunissant les quartiers du Pontet et de Saige lors d'un événement festif.

I – 2. Le bilan financier N

L'analyse financière des dépenses

Les dépenses s'élèvent 1 617 677€ TTC pour l'année 2025.

L'analyse financière des recettes

Les recettes s'élèvent à un montant global de 742 373€ 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 14 258 809€ TTC en dépenses et en recettes contre 14 254 008€ TTC en 2024 soit une évolution de + 4 801€ TTC détaillée en annexe 5.

L'augmentation des dépenses (principalement liée aux impôts fonciers et aux ajustements des montants et frais d'acquisition des fonciers privés) est compensée par le poste aléas et frais divers, et la légère augmentation des recettes.

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 de la ville de Pessac sont détaillés respectivement en annexe 3.1 et 3.2.

II – 1. Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole

La participation métropolitaine au titre du bilan aménageur reste similaire au CRFA 2024 pour un montant de 3 702 839€ HT soit 4 443 407€ TTC.

L'effort net de Bordeaux Métropole est stable par rapport à 2024 et s'élève à 1 522 233€ TTC.

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

Le bilan consolidé de la commune de Pessac reste inchangé pour un montant de + 110 859€ TTC. En effet, c'est un effort net positif pour la commune sur cette opération car ses recettes sont supérieures à ses dépenses.

III – Estimation du retour fiscal

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

En résumé, les deux années qui suivent la construction des logements, le retour fiscal de la taxe foncière est estimé à 191 000€ pour la commune de Pessac, et à 77 000€ pour Bordeaux Métropole (TEOM). A partir de la troisième année, le retour fiscal de taxe foncière pour la commune est estimé à 319 000€.

IV – Les perspectives 2026

Etudes

Concernant les études environnementales, le suivi écologique faune / flore et le suivi des mesures écologiques est augmenté de trois années en lien avec l'augmentation de la durée de la concession.

Le porter à connaissance préparé en 2025 lié à l'intégration de la parcelle EW120 à l'ilot B, sera déposé auprès de la DREAL début 2026.

Concernant les études architecturales et paysagères, fin 2026 à début 2027, la maîtrise

d'œuvre urbaine accompagnera la préparation des consultations opérateurs - concepteurs des ilots A, B et C.

La maîtrise d'œuvre urbaine poursuivra en 2026 sa participation aux études et réunions relatives au cheminement autour du stade Bougnard et émettra des avis à toutes les phases du projet.

La maîtrise d'œuvre urbaine et l'AMO réemploi Cancan poursuivront leurs missions d'accompagnement des projets immobiliers des ilots D, E et F en phase PCM et DET :

- livraison des travaux des ilots D et E en 2026,
- dépôt d'un PCM pour l'ilot F fin 2026.

En 2026, La Fab relancera le marché de maîtrise d'œuvre urbaine via un accord-cadre bis.

Les acquisitions foncières

En 2026, les rétrocessions foncières de la coulée verte (partie bassin paysager) et de la trame bleue seront réalisées au bénéfice des collectivités.

Les maisons des parcelles EW320 et EW337 sont mises à disposition du Diaconat pour de l'hébergement d'urgence de familles.

Le programme de travaux d'aménagement

Au 02/04/2026, l'ensemble des espaces publics de la phase 1, hors chaussée de la voie nouvelle 1, est sous gestion de la collectivité.

Le démarrage de la phase 2 des travaux (voie nouvelle 2 et cheminement Nord) est reporté à fin 2026-début 2027, sous réserve de la clôture du PAE et mise en place du PUP dans les délais impartis.

Aussi, en 2026, La Fab prolongera par OS les marchés de travaux et via un accord-cadre bis le marché de maîtrise d'œuvre urbaine.

Les cessions et le programme de construction

Dans le cadre de la rétrocession foncière de la trame bleue à la Ville et BM/GEMAPI suivant leurs compétences, l'emprise a été bornée, divisée, renumérotée et enregistrée au cadastre. L'acte de vente (acte administratif) sera préparé pour signature en 2026 et fera l'objet d'une délibération modificative pour la Ville de Pessac et d'un arrêté pour BM.

En 2026, le suivi des projets immobiliers des ilots D et E se poursuivra avec la livraison de ces programmes, et la mise au point d'un PCM avec Domofrance sur l'ilot F.

Fin 2026, les consultations opérateurs-concepteurs des ilots A, B et C pourront être lancées dès visibilité sur la date de clôture du PAE.

Le décalage calendaire pris par les ilots au sein du périmètre du PAE entraîne un report de l'instauration du PUP sur les ilots A, B et C et un report de la finalisation de l'opération et de sa 2ème phase de travaux d'espaces publics. Ces derniers étant reportés à compter de 2027.

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 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°2019-245 du 26 avril 2019 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé l'opération d'aménagement du « Pontet Sud »,

VU la délibération n°2019-319 du 24 mai 2019 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé la délégation de la maîtrise d'ouvrage des équipements publics relevant de la compétence communale,

VU la délibération n° 2019-382 du 21 juin 2019 par laquelle Bordeaux Métropole a désigné la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole en qualité de concessionnaire d'aménagement

VU le traité de concession publique « Pessac le Pontet Sud » notifié le 26 novembre 2019 à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole,

VU la délibération n°2025-628 du 5 décembre 2025 par laquelle Bordeaux Métropole a modifié la délibération de création de l'opération d'aménagement pour augmentation du périmètre de l'opération d'aménagement,

VU la délibération n°2025-629 du 5 décembre 2025 par laquelle Bordeaux Métropole a

prolongé la durée de l'opération d'aménagement du « Pontet Sud » par adoption de l'avenant n°1,

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 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 l'opération d'aménagement « Le Pontet Sud », à Pessac

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 
--	--