

 BORDEAUX MÉTROPOLE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 25 septembre 2026	N° 2026-432

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-lmc1119246-DE-1-1
Date de télétransmission : 02/10/2026
Date de réception préfecture : 02/10/2026
Publié : 02/10/2026

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 25 septembre 2026	Délibération
	Direction de l'Urbanisme Service Projet Urbain	N° 2026-432

BORDEAUX - ZAC La Berge du Lac / Ginko - CRAC 2025 - Décision - Autorisation

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 21 du traité de concession signé avec l'aménageur pour la réalisation de la Zone d'aménagement concertée (ZAC) la Berge du Lac / Ginko, le concessionnaire a remis à la collectivité un Compte Rendu d'Activité de Concession (CRAC) de l'exercice 2025 afin qu'il soit examiné, puis approuvé par le Conseil de Métropole.

En application de la délibération cadre n°2007/0451 du 22 juin 2007, sont ici présentés :

- le bilan de la concession d'aménagement à l'appui du CRAC 2025 établi par Bouygues Immobilier,
- les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et pour la commune de Bordeaux

La ZAC la Berge du Lac / Ginko est une opération très avancée, ce qui explique une activité réduite sur 2025. 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 30 janvier 2026 (Délibération 2026-110) concernait l'exercice 2024. Le présent bilan d'activité, détaillé en annexe 2, concerne l'activité 2025.

I – 1. Le bilan d'activité 2025

Les acquisitions foncières

En 2025, il n'y a pas eu d'acquisitions foncières, l'ensemble ayant été acquitté par Bouygues Immobilier Aménageur en 2017.

Les cessions de charges foncières

Aucune cession n'a été réalisée en 2025, l'ensemble ayant déjà été perçu.

Le programme de travaux d'aménagement

Aucuns travaux d'aménagement n'ont été réalisés en 2025, les abords du lot C3.2a et C3.2b et notamment la séquence n°3 de la voie verte étant programmés au 2ème trimestre 2026.

Les travaux du programme de construction

Sur l'ensemble du programme de construction, il ne reste aujourd'hui que 3 ilots à produire qui sont en cours de travaux. Ainsi, les travaux sur les îlots C3.2b (Cap Avenir) et B3.1b (Lofts du Lac) ont démarré en 2024. Ceux de l'îlot A2.1 (30ème avenue) ont démarré début 2025. Leurs livraisons sont programmées respectivement pour 2026 et 2027.

Suite à la modification du programme des équipements publics de la ZAC par la ville le 9 avril 2024 et l'approbation du dossier de réalisation modifié en conséquence le 12 avril 2024 par Bordeaux Métropole, un nouvel équipement communal de proximité de 300 m² au bénéfice de la Ville a été programmé en rez-de-chaussée de l'îlot B3.1b avec une

participation de l'aménageur à hauteur de 375.000 €. Le 16 octobre 2025, la ville a informé l'aménageur de son incapacité à confirmer l'engagement financier de la ville à court terme.

La rétrocession des équipements

Toutes les voiries et ouvrages finalisés ont été remis en gestion à Bordeaux Métropole ou à la ville de Bordeaux. En 2025, les équipes de l'aménageur, de la Métropole et de la Ville ont réengagé le travail sur le volet des rétrocessions et plusieurs dossiers détaillés en p17 de l'annexe 2 sont en cours de constitution.

I – 2. Le bilan financier 2025

L'analyse financière des dépenses

Les dépenses 2025 s'élèvent à 39 287,54 € TTC :

- -24 000 € de trop extournés d'études de définition et suivi d'opération
- 17 540,76 € de frais d'aménagement
- 81,11 € de frais de communication
- 11 250 € d'honoraires de concession
- 324,45 € de frais financiers
- 34 091,22 € de TVA reversée

L'analyse financière des recettes

Les recettes 2025 s'élèvent à 577 403,20 € TTC, dont 379 234,00 € TTC de participation de Bordeaux Métropole concernant la réalisation de la séquence 3 de la voie verte (ce montant a été facturé à l'avancement réel des travaux) et 198 169,20 € TTC de participation des constructeurs aux dépenses communes de la ZAC correspondant aux trois derniers îlots cédés : îlot A2.1, îlot C3.2b et îlot B3.1b.

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

Le bilan de l'opération au 31 décembre 2025 est arrêté à 90 366 319 € TTC.

Les dépenses ont été diminuées de 426 669,32 € TTC par rapport au CRAC 2024 qui correspond à :

- 326 669,32 € TTC de réduction de provision budgétaire sur les frais de travaux d'infrastructure
- 100 000 € TTC de réduction des honoraires de maîtrise d'œuvre

Les recettes ont été réduites en conséquence de 426 669,32 € TTC sur le poste Prise en charge par l'Aménageur par rapport à l'année 2024.

II – Les bilans consolidés de l'opération

II – 1. Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole

Le bilan consolidé de Bordeaux Métropole détaillé en annexe 3.1 n'évolue pas depuis le 31 décembre 2020 (CRAC 2020). Le bilan net s'établit ainsi positivement à +15,129 M€ TTC.

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

Le bilan consolidé de la ville de Bordeaux détaillé en annexe 3.2 n'évolue pas depuis le 31 décembre 2023 (CRAC 2021-2022-2023). Le bilan net s'établit ainsi à - 19,571 M€ TTC.

III – Retour fiscal

Le retour fiscal lié à l'opération pour l'année 2025 est le suivant :

- 2 909 237 € de taxe foncière reversés à la commune,
- 553 909 € de Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) versés à Bordeaux Métropole,
- 789 622 € de Cotisation foncière des entreprises (CFE) versés à Bordeaux Métropole.

IV – Les perspectives 2026

L'année 2026 sera concentrée sur la poursuite des rétrocessions d'équipement et la livraison des derniers îlots dans la perspective d'une clôture d'opération.

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

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-4 et L.311-1 et suivants,

VU la délibération n°2006/0925 du 22 décembre 2006, par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé la ZAC La Berge du Lac et confié la concession d'aménagement à Bouygues Immobilier en tant qu'aménageur,

VU le traité de concession par lequel la Communauté urbaine de Bordeaux a confié l'aménagement de cette concession à Bouygues Immobilier signé le 12 février 2007 ;

VU la délibération n°2010/0137 du 26 mars 2010 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier modificatif de ZAC n°1 et l'avenant n°2 au traité de concession,

VU la délibération n°2014/0099 du 14 février 2014 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier modificatif de ZAC n°2 et l'avenant n°3 au traité de concession,

VU la délibération n°2015/0581 du 25 septembre 2015 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier modificatif de ZAC n°3 et l'avenant n°4 au traité de concession,

VU la délibération n°2016/540 du 23 septembre 2016 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le dossier modificatif de ZAC n°4 et l'avenant n°5 au traité de concession,

VU la délibération n°2018/562 du 28 septembre 2018 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le dossier modificatif de ZAC n°5 et l'avenant n°6 au traité de concession,

VU la délibération n°2022/462 du 30 septembre 2022 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé l'avenant n°7 au traité de concession,

VU la délibération n°2024/ du 9 avril 2024 par laquelle le Conseil municipal de la Ville de Bordeaux a acté la modification du programme des équipements publics de la ZAC dans le dossier de réalisation modificatif n°6,

VU la délibération n°2024/203 du 12 avril 2024 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le dossier modificatif de ZAC n°6 et l'avenant n°8 au traité de concession,

VU la délibération n°2025/110 du 30 janvier 2026 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le CRAC arrêté au 31 décembre 2025,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE l'article 21 du traité de concession prévoit que l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à la Communauté urbaine de Bordeaux un compte rendu financier et opérationnel soumis à l'approbation du Conseil,

CONSIDERANT le rapport de présentation du CRAC 2025 en annexe 2 du présent rapport,

DECIDE

Article unique : d'approuver le CRAC 2025 de la ZAC La Berge du Lac/Ginko.

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 
--	--