

 BORDEAUX MÉTROPOLE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 25 septembre 2026	N° 2026-433

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-lmc1119800-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° 2026-433

BORDEAUX - ZAC Bastide Niel - Compte Rendu Annuel de Concession (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 26 du traité de concession signé avec l'aménageur pour la réalisation de la Zone d'aménagement concertée (ZAC) Bastide Niel, 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 ZAC Bastide Niel, transmis par la Société par action simplifiée (SAS) d'aménagement Bastide Niel,
- les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et pour la commune de Bordeaux.

Un rappel du projet d'aménagement, des extraits du rapport établi par l'aménageur comprenant les bilans d'activités et financiers détaillés, les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la ville de Bordeaux et le retour fiscal de l'opération détaillé sont présentés en Annexes de cette délibération.

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

Le dernier bilan d'activité approuvé au conseil métropolitain du 5 décembre 2025 (Délibération n° 2025/0624) concernait l'exercice 2024. Le présent bilan d'activité, détaillé en Annexes 1 et 2, concerne l'activité 2025.

I – 1. Le bilan d'activité 2025

Les acquisitions foncières

En 2025, le solde du faisceau SNCF restant à être maîtrisé dans le périmètre de la ZAC a été acheté par la SAS Bastide Niel pour un montant de 895 005 € TTC, permettant ainsi d'envisager le développement de l'opération sur ce foncier.

Le programme des travaux d'aménagement

Des études et travaux d'aménagement ont été menés en 2025, à hauteur de 1,65 M€ TTC, afin de réaliser une partie des voiries du quartier, les aménagements et les plantations des espaces publics (Allée des Platanes, Parvis Edmée Chandon, Square Katia Kraft), ou encore des raccordements électriques.

Les cessions de charges foncières

En 2025, neuf cessions ont été opérées par la SAS aux associés Domofrance et Aquitanis pour le développement d'opérations de logements locatifs sociaux et en accession sociale, générant une recette de charges foncières de 6,18 M€ TTC au bilan de la ZAC.

Une cession relative à l'îlot B127 (groupe Legendre) a été réalisée pour le développement de logements libres, pour un montant de 5,43 M€ TTC.

Les travaux du programme de construction

En 2025, quatre projets ont été livrés :

- B054/064 : 36 logements développés par Axanis, avec 2 cellules commerciales,
- B138-2 : 70 logements locatifs sociaux gérés par Domofrance,
- B075 : le Campus Galène « EDH » devant accueillir l'Ecole Française des Attachés de Presse et une résidence de 167 logements étudiants,
- B115-1 et B119 : l'extension de l'hôtel Eklo.

Une trentaine d'îlots étaient par ailleurs en développement actif (PC déposé ou obtenu, travaux en cours).

Fin 2025, 785 logements étaient livrés et 800 en chantier. Environ 960 logements faisaient l'objet d'un permis accordé ou en cours d'instruction. En termes de surface de plancher (SDP), incluant également les équipements, commerces et activités, environ 85 000 m² sont livrés et 46 000 m² sont en chantier fin 2025. Restent environ 135 000 m² SDP à engager.

La surface développée dans le programme de construction prévisionnel se présente en diminution de 3% par rapport au CRAC 2024.

La rétrocession des équipements

En 2025, les équipes de l'aménageur, de la Métropole et de la Ville ont engagé un travail sur le volet des rétrocessions pour envisager une première tranche en 2026 – 2027.

I – 2. Le bilan financier 2025

L'analyse financière des dépenses

Les dépenses 2025 s'élèvent à 6 949 794 € TTC :

- 570 819 € d'études de définition et suivi d'opération,
- 2 825 741 € de frais d'acquisition et de libération des sols,
- 1 654 551 € de frais d'aménagement,
- 1 172 494 € d'honoraires de concession,
- 74 917 € de frais de communication,
- 181 021 € de frais financiers divers,
- 470 251 € de TVA encaissée / reversée.

L'analyse financière des recettes

Les recettes 2025 s'élèvent à 13 527 956 € TTC, dont l'essentiel correspond aux recettes de charges foncières.

Ces éléments sont détaillés dans l'Annexe 1.

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

Le bilan de l'opération au 31 décembre 2025 est arrêté à 220 987 942 € TTC, soit en légère contraction de 3,1 % par rapport à 2024.

Les dépenses ont été diminuées d'environ 7,2 M€ par rapport au CRAC 2024 considérant principalement un recalage à la baisse des frais d'aménagement des espaces publics.

Les recettes ont été réduites parallèlement, considérant l'ajustement du programme de construction ci-dessus évoqué. Ces adaptations programmatiques ont fait l'objet de nouvelles faisabilités présentées par l'agence Philippon Kalt et validées lors d'un Copro le 17 octobre 2025.

II – Les bilans consolidés de l'opération

II – 1. Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole

Le bilan consolidé de Bordeaux Métropole détaillé en Annexe 1 et en annexe 3.2 de l'Annexe 2 traduit un investissement net de 125,69 M€ TTC, et des recettes prévisionnelles à hauteur de 42,77 M€ TTC.

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

Le bilan consolidé de la ville de Bordeaux détaillé en Annexe 1 et en annexe 3.3 de l'Annexe 2 traduit un investissement net de 19,94 M€ TTC, et des recettes prévisionnelles à hauteur de 12,29 M€ TTC.

III – Retour fiscal

Au regard des éléments du présent CRAC, l'estimation annuelle du retour fiscal lié à

l'opération (3 ans après la livraison totale) est de :

- 4 763 618 € de taxe foncière reversés à la commune,
- 838 602 € de taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) versés à Bordeaux Métropole,
- 1 439 673 € de cotisation foncière des entreprises (CFE) versés à Bordeaux Métropole,

Le retour fiscal est détaillé en Annexe 3.

IV – Les perspectives 2026

En 2026, les chantiers engagés sur une dizaine d'îlots vont se poursuivre et de nouveaux chantiers vont s'engager, notamment le long du cours du Rouzic.

Les travaux d'espaces publics vont également se prolonger afin d'assurer la desserte des îlots à livrer en 2026 et d'offrir des espaces plantés et confortables aux premiers usagers de la ZAC.

Les faisabilités engagées par l'agence Philippon Kalt vont se poursuivre en 2026 afin de mesurer les éventuels impacts sur l'opération (programme de construction et bilan).

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 le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.1523-2, L.5217-2 et suivants,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-4, L.300-5 et L.311-1 et suivants ;

VU la délibération n° 2009/0453 du 10 juillet 2009, par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création de la ZAC Bastide Niel, à Bordeaux,

VU la délibération n° 2014/0269 du 23 mai 2014 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier modificatif de la ZAC Bastide Niel,

VU la délibération n° 2014/0270 du 23 mai 2014 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé la désignation du concessionnaire de la ZAS Bastide Niel, composé du groupement BMA - Aquitanis -DomoFrance depuis structuré au sein de la SAS Bastide Niel,

VU le traité de concession d'aménagement signé le 7 juillet 2014 entre la Communauté urbaine de Bordeaux et l'aménageur,

VU la délibération n° 2016/0165 du 25 mars 2016 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Bastide Niel,

VU la délibération n° 2024/0204 du 12 avril 2024 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé l'avenant n°2 au Traité de concession de la ZAC Bastide Niel,

VU la délibération n° 2024/0205 du 12 avril 2024 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé la modification de la ZAC Bastide Niel,

VU la délibération n° 2025/624 du 5 décembre 2025 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le CRAC arrêté au 31 décembre 2024,

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

CONSIDERANT QUE l'article 26 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 les Annexes du présent rapport,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le CRAC 2025 de la ZAC Bastide Niel, à Bordeaux,

Article 2 : d'imputer en dépenses de l'exercice en cours, chapitre 23, article 2313 et fonction 213, la somme de 2 281 107 € TTC, versée à la SAS d'aménagement Bastide Niel au titre du financement du groupe scolaire n°2 dont la réalisation lui a été confiée par délibération

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 
--	--