

 BORDEAUX MÉTROPOLE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 25 septembre 2026	N° 2026-436

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-lmc1119331-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° 2026-436

VILLENAVE D'ORNON - ZAC Robert Picqué - CRFA 2025 / Avenant n°1 au traité de concession / Convention tripartite - Décision - Approbation

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 La Fabrique de Bordeaux Métropole pour la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Robert Picqué, 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 la Métropole.

Un rappel du projet d'aménagement est porté en annexe 1.

I – Le bilan de la ZAC Robert Picqué de l'année 2025

I – 1. Le bilan d'activité 2025

Le traité de concession ayant été notifié à la Fabrique de Bordeaux Métropole le 22 juillet 2025, l'activité sur 2025 s'est concentrée sur :

Les études

- Accompagnement de projets : l'atelier d'artisanat sur le pôle Sud et le nouvel hôpital spécialisé des armées sur la réserve sud,
- Coordination avec les projets adjacents : construction de 70 logements dans la réserve nord du MinArm et requalifications de voiries (Route de Toulouse et Chemin des Orphelins),
- Faisabilité financière, technique et juridique de l'offre de stationnement (mission confiée à Metpark),
- Préalables aux premiers travaux de désamiantage et de déconstruction du pôle Sud,
- Conception des espaces publics.

Les actions de commercialisation des premiers bâtiments qui seront libérés par le MinArm en 2027

- Présentation du projet de reconversion du site Robert Picqué au SIMI en décembre 2025,
- Lancement, à cette même date, d'un AMI d'occupation du bâtiment des Urgences (à compter de fin 2027).

Par ailleurs, la Fab a signé le 25 novembre 2025 un engagement d'acquérir, auprès du ministère des Armées, une emprise de 15,8 ha de la ZAC Robert Picqué, pour un montant de 10 millions d'euros H.T.

I – 2. Le bilan financier 2025

En 2025, l'activité s'est traduite par un total de dépenses de 313 K€ TTC, ce qui correspond à environ 0,7 % du total prévisionnel des dépenses.

Les dépenses, détaillées dans le rapport de présentation joint en annexe 1, se décomposent ainsi :

- les études de définition et de suivi pour environ 114 K€ TTC,
- les frais d'études préalables de libération des sols pour environ 33 K€ TTC,
- quelques frais d'études de raccordement : 4 070 € TTC,
- les honoraires de concession : 160 K€ TTC,
- les frais de communication liés à la présentation de la ZAC : 1 789 € TTC,

Les premiers fonciers acquis par l'aménageur étant programmés pour le premier trimestre 2026, aucune recette n'était prévue sur 2025.

I – 3. L'actualisation du bilan prévisionnel de la ZAC

Le bilan aménageur au 31 décembre 2025 est arrêté à 46,53 M€ TTC, en dépenses et en recettes, soit en augmentation de 1 % (+ 480 K€) par rapport au dossier de réalisation approuvé en février 2025.

Cette augmentation correspond aux travaux supplémentaires générés par le phasage de la cession foncière imposé par le MinArm. Dans le cadre de l'avenant n°1 du traité de concession joint en annexe de la présente délibération (annexe 2), ces travaux sont pris en charge par l'aménageur et refacturé au MinArm à travers une convention tripartite qui sera signée entre l'aménageur, Bordeaux Métropole et le MinArm, également jointe (annexe 3).

II - Les bilans consolidés 2025 de l'opération

A ce stade du projet, aucune participation financière à la ZAC n'est prévue de la part de Bordeaux Métropole ou de la part de la ville de Villenave d'Ornon.

A l'inverse, une participation de la ZAC à hauteur de 320 000 euros est prévue au bénéfice de l'aménagement du chemin des Orphelins par Bordeaux Métropole pour un montant de 6 735 000 euros TTC.

III – L'estimation du retour fiscal

L'estimation du retour fiscal est en cours de consolidation compte-tenu du calendrier de libération des locaux par le ministère des Armées et de l'avancée de la programmation.

IV - Les perspectives 2026

Les acquisitions foncières :

L'acquisition par la Fab, de la totalité du site (15,78 ha) pour un montant de 10 millions d'euros HT sera scindée en deux temps. La première phase d'acquisition d'une surface de 6,12 ha au prix de 3,8 millions d'euros hors taxes est programmée pour le second trimestre 2026. Cette première emprise comprend la frange boisée, le pôle Sud et la maison bleue. Le reste du foncier, soit 9,66 ha sera acquis par la Fab à la fin de l'année 2027 au prix de 6,2 millions d'euros hors taxes.

Le programme de travaux d'aménagement :

Les premiers travaux de désamiantage, de déconstruction et de dévoiement de réseaux du pôle Sud pourront démarrer en 2026.

Les cessions et le programme de construction :

Des promesses de vente seront signées avec les premiers porteurs de projets :

- celui de l'atelier d'artisanat du pôle Sud dont le permis de construire sera déposé en 2026,
- Aquitanis qui a confirmé son intérêt pour réhabiliter la Maison Bleue (ancienne école d'infirmière),
- la ville de Villenave d'Ornon qui a manifesté son souhait d'acquérir la Chefferie pour la transformer en équipement public (maison de quartier, bureaux...).

V – La participation du ministère des armées au bénéfice de la ZAC Robert Picqué en raison des surcoûts générés par sa décision de phaser la libération du site.

Le ministère des Armées a décidé de reconstruire au sein de la ZAC Robert Picqué, le centre de traitement et de réhabilitation de blessés sur un terrain dont elle conserve la propriété. Cette décision impose de phaser dans le temps la libération des emprises cédées à la Fab. La poursuite d'exploitation, sur une période transitoire, d'une partie du site par le

ministère des Armées et le maintien de sa sécurisation durant cette même période, génèrent des travaux supplémentaires réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Fab mais dont la prise en charge sera assurée par le ministère des Armées.

Conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 III du Code de l'urbanisme, l'opération d'aménagement peut bénéficier, avec l'accord préalable du concédant, de subventions versées par l'Etat.

Dans ce contexte, l'Etat / Ministère des Armées a décidé de verser à l'opération une participation financière d'un montant de 480 300 € correspondant au montant des travaux qui lui incombent. Cette prise en charge doit être formalisée dans une convention tripartite (annexe 3) entre le ministère des Armées et des anciens combattants, Bordeaux Métropole et la Fabrique Bordeaux Métropole, annexée à la présente délibération et dont la signature est soumise à la validation du Conseil de Bordeaux Métropole.

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, notamment ses articles L 1523-1 à L 1523-4, L 1524-3, L 1524-6 et L 1531-1,

VU le Code de la commande publique, notamment ses articles L2511-2 et suivants,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles, L.300-1, L.300-2, L.311-1 et suivants, R.300-2, R.311-1 et suivants,

VU le Code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1-1, L123-19 et R.122-11,

VU la délibération n° 2023-0208 du Conseil Métropolitain du 26 mai 2023 décidant l'ouverture de la concertation réglementaire portant sur le projet de reconversion du site Robert Picqué à Villenave d'Ornon,

VU la délibération n° 2024-109 du Conseil Métropolitain du 2 février 2024 approuvant le bilan de la concertation,

VU la délibération n°2024-693 du Conseil Métropolitain du 6 décembre 2024 approuvant le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact, et du projet de dossier de création de la ZAC Robert Picqué,

VU la délibération n°2024-11-05-171-A du Conseil Municipal de la commune de Villenave d'Ornon du 5 novembre 2024 approuvant le dossier de création de la ZAC,

VU la délibération n°2024-695 du Conseil Métropolitain du 6 décembre 2024 approuvant le dossier de création de la ZAC,

VU la délibération n°2025-129-9 du Conseil Municipal de la commune de Villenave d'Ornon du 28 janvier 2025 approuvant le principe de la réalisation du programme des équipements publics de la ZAC relevant de sa compétence, des modalités de leur incorporation dans son patrimoine et le principe de sa participation au financement,

VU la délibération n°2025-79 du Conseil Métropolitain du 7 février 2025 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC, conformément aux dispositions de l'article R 311-7 du code de l'urbanisme,

VU la délibération n°2025-185 du Conseil Métropolitain du 4 avril 2025 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC R. Picqué,

VU la délibération n°2025-275 du Conseil Métropolitain du 6 juin 2025 approuvant la réalisation de la ZAC Robert Picqué par la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, les termes de contrat de concession d'aménagement, de déléguer l'exercice du droit de priorité ainsi que du droit de préemption à la SPL la Fabrique de Bordeaux Métropole, et autorisant la signature du traité de concession ;

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT que, conformément à l'article 16 du traité de concession, l'aménageur a transmis à Bordeaux Métropole un Compte Rendu Financier d'Activités (CRFA) 2025 de la ZAC Robert Picqué,

CONSIDERANT que ce document présente le bilan prévisionnel actualisé des recettes et des dépenses de la ZAC, ainsi que les perspectives de réalisation pour les années à venir,

CONSIDÉRANT que le bilan financier de la ZAC au 31 décembre 2025 s'équilibre à 46,53 M€ TTC, intégrant une participation financière du ministère des Armées d'un montant de 480 300 € pour couvrir les surcoûts liés au phasage de la libération du site,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le Compte Rendu Financier et d'Activités (CRFA) 2025 de la ZAC Robert Picqué, à Villenave d'Ornon,

Article 2 : d'approuver les termes de l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement de la ZAC Robert Picqué précisant le versement d'une participation financière du ministère des Armées d'un montant de 480 300 €,

Article 3 : d'approuver la signature de la convention tripartite entre le ministère des Armées, Bordeaux Métropole et la Fabrique de Bordeaux Métropole formalisant la participation financière du ministère des armées à hauteur de 480 300 euros pour la réalisation des travaux supplémentaires lui incombant.

Résultat du vote : Adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

Pour :	91
Contre :	0
Abstention :	0
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 RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Béatrice SABOURET, Mme Alexandra SIARRI, M. Serge TOURNERIE, M. Jean-Luc TRICHARD)

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 
--	--