

 BORDEAUX MÉTROPOLE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 25 septembre 2026	N° 2026-439

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-lmc1119370-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 administrative et financière - Pôle ter Ouest Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Ouest	N° 2026-439

**LE HAILLAN - ZAC Cœur de Ville - Compte-rendu financier et d'activités (CRFA) 2025
- Avenant n°4 au traité de concession - 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 l'aménageur pour la réalisation de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) Cœur de ville au Haillan, 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 du Haillan et le retour fiscal de l'opération détaillé sont présentés en annexes de cette délibération.

Rappel du contexte

L'opération de 4,3 hectares affichant 483 logements a été conçu en cohérence avec des enjeux métropolitains de production de logements et logements sociaux, de densification en renouvellement urbain et le long d'un transport en commun structurant ainsi que de renforcement de la centralité de la commune.

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 26 septembre 2025 (Délibération 2025-490) 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 mai 2025, La Fab a acquis les derniers fonciers propriétés de Bordeaux Métropole.

En juillet 2025, La Fab a signé un traité d'adhésion avec les propriétaires privés situés du côté de la rue Los Héros.

Le programme de travaux d'aménagement

Les travaux de La Clairière et de la venelle entre la rue de Los Héros et l'avenue Pasteur se sont terminés en juin 2025 et ils ont été remis à Bordeaux Métropole et à la Mairie du Haillan.

Dans le cadre de l'opération d'enfouissement des réseaux portée par le Syndicat départemental énergies et environnement de la Gironde (SDEEG) et la commune du Haillan

sur la rue de Los Héros du Haillan, le projet de ZAC s'inscrit en coordination avec ces travaux afin de permettre, lorsque cela est pertinent, l'intégration des besoins d'enfouissement liés aux futurs îlots.

La Mission d'Ordonnancement, Pilotage, Coordination Inter-Chantiers (OPCIC) de la ZAC a travaillé de manière resserrée avec les différents intervenants pour permettre un démarrage des travaux fin 2026 en lien avec le permis de construire de l'îlot 7.

Les cessions et le programme de construction

Pas de cession foncière.

Des ateliers se sont déroulés concernant les îlots 1 et 7 permettant le dépôt d'un permis de construire sur l'îlot 7 en décembre 2025.

I – 2. Le bilan financier 2025

L'analyse financière des dépenses

L'activité 2025 s'est traduite par un total des dépenses de 5 001 867 € TTC.

Les dépenses pour l'année 2025 correspondent à :

ETUDES GENERALES : 269 911 € TTC,

FONCIER : 3 569 268 € TTC,

FRAIS d'AMENAGEMENT : 737 010 € TTC,

HONORAIRES CONCESSION : Rémunération forfaitaire annuelle : 135 000 € TTC,

FRAIS DE COMMUNICATION : 9 001 € TTC,

FRAIS DIVERS : 1 338 € TTC.

L'analyse financière des recettes

Le total des recettes s'élève à 4 678 479 € TTC et correspondent à :

PARTICIPATION METROPOLITAINE : 4 647 239 € TTC,

FRAIS DIVERS : 31 140 € TTC.

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

Le bilan de la ZAC au 31 décembre 2025 est arrêté à **22 926 563 € HT** correspondant à un montant de **26 201 438 € TTC** soit en augmentation par rapport au CRFA 2024 (22 916 754 € HT correspondant à un montant de 26 196 168 € TTC). L'impact entre le CRFA 2024 et le CRFA 2025 s'élève à 9 808 € HT.

Les principaux écarts en dépenses sont dus à :

- l'augmentation des délais de portage des fonciers,
- l'augmentation des indemnités diverses fixées par le juge des expropriations,
- l'ajustement des frais de maîtrise d'œuvre,
- l'augmentation des frais liés aux concessionnaires,
- la diminution de la ligne actualisation au regard des travaux déjà réalisés.

Les principaux écarts en recettes sont dus à :

- l'intégration de produits divers

Le détail des écarts est commenté en annexe 5 du CRFA par poste de dépenses et de recettes.

Le bilan prévisionnel demeure à l'équilibre et n'a pas d'impact sur le montant de la participation du concédant.

II – Les bilans consolidés de l'opération

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

II – 1. Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole

Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole s'élève à **18 262 774 € TTC**.

Il connaît une légère diminution de 22 280 € par rapport au CRFA 2025 en lien avec un ajustement de la participation au titre de la création des 5 classes.

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

Le bilan consolidé pour la ville du Haillan s'élève à **4 601 272 € TTC**.

Il connaît une légère augmentation de 59 950 € par rapport au CRFA 2025 en lien avec un ajustement du coût des travaux de démolition et reconstruction de l'école.

III – Avenant au traité de concession

Modalités d'imputation des charges du concessionnaire

L'avenant n°3 approuvé dans le cadre du CRFA 2024 lors du conseil métropolitain du 26 septembre 2025 (délibération n° 490-2025) a prolongé la durée de la concession de 5 ans et augmenté la participation à l'équilibre du concédant de 2 119 237 euros HT.

Il convient de compléter cet avenant par le présent visant à modifier l'article 19 du traité de concession relatif à la rémunération de l'aménageur. Cette mention ayant été omise dans l'avenant n°3.

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 n° n° 2017/664 du 27 octobre 2017, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création de la zone d'aménagement concerté dite ZAC "Cœur de Ville" au Haillan ;

VU la délibération n° 2018/164 du 23 mars 2018, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé dossier de réalisation de la ZAC Cœur de Ville ;

VU la délibération n° 2018/263 du 27 avril 2018, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le programme des équipements publics, le traité de concession confiant la conduite de l'opération à La Fab, la délégation de l'exercice du droit de préemption à La Fab dans le périmètre de la ZAC et le montant de la participation métropolitaine à l'opération d'aménagement ;

VU la délibération n°2023-524 du 1er décembre 2023 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte-rendu financier et d'activités (CRFA) 2021-2022 et l'avenant n°2 au traité de concession ;

VU la délibération n°2025-490 du 26 septembre 2025 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte-rendu financier et d'activités (CRFA) 2024 et l'avenant n°3 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, l'avis du Conseil métropolitain est sollicité,

CONSIDERANT le rapport de présentation CRFA 2025 et ses annexes jointes au présent rapport,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le CRFA 2025 de la **ZAC Cœur de Ville**, au **Haillan**,

Article 2 : d'approuver l'avenant n°4 au traité de concession modifiant l'article 19 concernant les modalités d'imputation des charges du concessionnaire,

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président à prendre toutes mesures nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

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 
--	--