

 BORDEAUX MÉTROPOLE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 25 septembre 2026	N° 2026-446

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-lmc1119841-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	Délibération
	Direction administrative et financière - Pôle ter Rive droite	N° 2026-446

AMBARES-ET-LAGRAVE - Zac du centre-ville concédé à Aquitanis- Compte-rendu d'activités comptables (CRAC) 2025 - Approbation - 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 du Centre-Ville, le concessionnaire a remis à la collectivité un Compte Rendu d'activité au Concédant (CRAC) 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 d'Ambarès-et-Lagrave 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 N° 2025-627) 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

- Acquisitions foncières publiques : sans objet
- Acquisitions foncières privées : propriété Souef cadastrée BI 48

Le programme de travaux d'aménagement

L'année 2025 a été marquée par :

- l'obtention du dossier de dérogation à la législation sur les espèces protégées dont l'arrêté préfectoral date du mois de juin 2025,
- la démolition de huit bâtiments dans le périmètre du secteur A,
- le défrichement des emprises du secteur A pour permettre la finalisation du diagnostic archéologique par les équipes de Bordeaux Métropole (fouilles du 1er mars 2031 au 31 août 2026),
- la livraison du Parc des Rives du Guâ, premier équipement public du secteur A à l'été 2025,
- la mise en place d'une démarche d'urbanisme tactique sur l'entrepôt Albert.

Les cessions et le programme de construction

A date du 31/12/2025, le nombre de logements total de la ZAC prévu s'établit à 403, témoignant d'une stabilité par rapport au CRAC 2024 qui avait entériné une légère évolution

depuis le dossier de réalisation n°2.

Les permis de construire du projet « Arborescence » (176 logements, dont 126 en accession libre, 38 en locatif public et 12 en accession sociale) ont tous été obtenus et purgés, sans recours, en avril 2025.

I – 2. Le bilan financier 2025

Les dépenses réalisées s'élèvent à : 608 338 € TTC.

Les recettes réalisées s'élèvent à : 420 245 € TTC.

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

Le bilan global actualisé de l'opération s'établit à 17 442 122 € TTC en dépenses et 17 032 005 € TTC en recettes, en hausse respective de 10,1 % et 11,6 % par rapport au CRAC 2024. Cette évolution résulte principalement de la reprise en maîtrise d'ouvrage par l'aménageur de l'allée du Guâ (frais d'étude et de MOE supplémentaires) et de la délégation de maîtrise d'ouvrage de la Ville sur l'entrepôt Albert (travaux, MOE), actées par l'avenant n°3.

Le bilan présente un déficit prévisionnel à terminaison de 410 117 € TTC, intégralement supporté par Aquitanis dans la limite du montant maximal fixé par l'avenant n°3 (580 280 € TTC), en contrepartie d'une participation complémentaire à l'équilibre de 600 000 € sollicitée auprès de Bordeaux Métropole, autorisée en 2025, et versée à l'aménageur au premier trimestre 2026.

II – Les bilans consolidés de l'opération

Les bilans consolidés de Bordeaux Métropole et de la ville d'Ambarès-et-Lagrave sont détaillés respectivement en annexe 3.1 et 3.2.

II – 1. Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole

Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole traduit un investissement brut de 18.12 M€ TTC dont 3,55 M € d'acquisitions.

L'investissement net s'établit 14.13 M€ TTC déduction faite des recettes de cession du foncier communautaire à l'aménageur (2,85 M€) et de la participation d'Aquitanis aux équipements publics d'intérêt général (1,15 M€).

L'ensemble des coûts prévisionnels des équipements d'intérêt général à la charge de Bordeaux Métropole s'établit à 8.34 M€ TTC au 31 décembre 2025, dont 5.87 M€ TTC d'équipements sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine, 2.43 M€ TTC de participation aux équipements sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur et 0,04 M€ de fonds de concours à la commune pour l'éclairage public.

Le coût des participations de Bordeaux Métropole s'élève à 6.2 M€ dont la participation au bilan aménageur 4.4 M€ et la participation aux équipements du groupe scolaire de 1,8 M€ pour la réalisation de 5 classes.

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

Pour la ville, les engagements (équipements scolaires, aménagements d'intérêt communal, etc) restent inchangés, le bilan est amélioré par une réduction importante du coût final du parc du Gua par rapport au coût prévisionnel.

III – Estimation du retour fiscal

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

IV – Les perspectives 2026

Suite au renouvellement de l'exécutif municipal, le projet urbain du secteur A est réinterrogé. Différents scénarii sont en cours d'études pour faire évoluer ce-dernier.

Néanmoins, une projection sur l'année 2026 a été faite dans le cas où le projet resterait en l'état.

Ainsi le budget prévisionnel 2026 s'établirait à 2 201 646 € TTC en dépenses et 3 067 834 € TTC en recettes.

L'année serait consacrée à la poursuite des études de maîtrise d'œuvre des espaces publics du secteur A, en vue du lancement du dossier de consultation des entreprises au dernier trimestre 2026, au démarrage des premiers travaux de viabilisation et de compensation

environnementale, ainsi qu'à la poursuite de la démarche d'urbanisme tactique sur l'entrepôt Albert.

La trésorerie prévisionnelle annuelle 2026 serait excédentaire de 866 188 € TTC, portant la trésorerie cumulée depuis 2008 à - 1 778 646 € TTC.

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 du Conseil Communautaire du 14 octobre 2005 portant création de la ZAC Centre-Ville d'Ambarès-et-Lagrave,

VU la délibération du Conseil Communautaire du 22 décembre 2006 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC,

VU la délibération du 23 novembre 2007 confiant l'aménagement de la ZAC à Aquitanis et approuvant le traité de concession d'aménagement, signé le 20 février 2008,

VU la délibération du 30 octobre 2015 approuvant l'avenant n°1 au traité de concession, prolongeant sa durée de 6 ans,

VU la délibération du 28 janvier 2022 approuvant l'avenant n°2 au traité de concession, prolongeant sa durée jusqu'au 5 mars 2027,

VU la délibération du 1er décembre 2023 approuvant le dossier de réalisation modificatif n°2 de la ZAC,

VU la délibération du Conseil métropolitain du 5 décembre 2025 approuvant l'avenant n°3 au traité de concession, prorogeant la concession jusqu'au 31 décembre 2030,

VU le CRAC 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 21 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 CRAC 2025 et ses annexes jointes au présent rapport,

DECIDE

Article unique : d'approuver le CRAC 2025 de la ZAC Centre-Ville à Ambarès-et-Lagrave

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 
--	--