

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 24 janvier 2020	N° 2020-46

Convocation du 17 janvier 2020

Aujourd'hui vendredi 24 janvier 2020 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Patrick BOBET, M. Alain ANZIANI, M. Nicolas FLORIAN, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Christophe DUPRAT, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Fabien ROBERT, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, Mme Anne BREZILLON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, Mme Michèle FAORO, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Marc LAFOSSE, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Jacques PADIE, Mme Arielle PIAZZA, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Jean-François EGRON à M. Jean TOUZEAU
Mme Claude MELLIER à M. Max GUICHARD
Mme Anne WALRYCK à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H
M. Dominique ALCALA à M. Michel LABARDIN
Mme Véronique FERREIRA à M. Michel HERITIE
M. Alain TURBY à M. Alain CAZABONNE
M. Erick AOUIZERATE à Mme Maribel BERNARD
Mme Isabelle BOUDINEAU à Mme Michèle FAORO
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
M. Jacques BOUTEYRE à Mme Cécile BARRIERE
M. Nicolas BRUGERE à Mme Anne-Lise JACQUET
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Philippe FRAILE MARTIN
Mme Chantal CHABBAT à M. Guillaume GARRIGUES
Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à Mme Gladys THIEBAULT
M. Gérard DUBOS à M. Arnaud DELLU
M. Vincent FELTESSE à Mme Michèle DELAUNAY
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE
Mme Martine JARDINE à Mme Christine BOST
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Bernard LE ROUX à Mme Emmanuelle AJON
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Emmanuelle CUNY
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Daniel HICKEL
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Arielle PIAZZA
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET
M. Michel POIGNONEC à Mme Anne-Marie LEMAIRE
Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à M. Benoît RAUTUREAU
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Marie-Hélène VILLANOVE

EXCUSE(S) :

Mme Marie-Christine BOUTHEAU.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Thierry TRIJOULET à M. Jean-Pierre TURON à partir de 10h45
Mme Anne BREZILLON à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 11h00
M. Marik FETOUH à Mme Laetitia ROY à partir de 11h00
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI à partir de 11h00
Mme Florence FORZY-RAFFARD à Mme Brigitte COLLET à partir de 11h15
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à Mme Andréa KISS à partir de 11h15
M. Alain SILVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 11h30
M. Stéphan DELAUX à Mme Dominique IRIART à partir de 11h45
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID à partir de 11h45
M. Michel VERNEJOUL à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 12h00

M. Bernard JUNCA à M. Marc LAFOSSE à partir de 12h00
M. Jean-Louis DAVID à M. Didier CAZABONNE à partir de 12h10
M. Nicolas FLORIAN à M. Christophe DUPRAT à partir de 12h10
M. Max COLES à Mme Magali FRONZES à partir de 12h20
M. Kévin SUBRENAT à M. Eric MARTIN à partir de 12h20

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 24 janvier 2020	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages	N° 2020-46

**Programme 50 000 logements - Mérignac - Secteur Soleil/Chemin Long - Compte rendu financier
annuel d'activités (CRFA) 2018 - Décision - Approbation**

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

En application de la délibération cadre 2007/0451 de juin 2007 sur la conduite et conditions de réalisation des opérations d'aménagement, sont ici présentés :

1. le bilan de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil/Chemin Long, composé du bilan aménageur objet du compte rendu financier et d'activités au concédant (CRFA 2018), transmis par la Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab),
2. les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune de Mérignac.

Préambule, rappel de l'opération d'aménagement

Le secteur de Mérignac Soleil/Chemin Long présente un intérêt d'échelle métropolitaine pour son potentiel important de mutation urbaine et de développement d'une zone commerciale monofonctionnelle, à la faveur de l'introduction d'une offre nouvelle de logements et d'une complète renaturation. Porte d'entrée de l'ouest de l'agglomération bordelaise, le site de ce projet urbain se structure autour d'axes routiers importants et constitue un jalon entre l'aéroport et le centre-ville de Bordeaux, en articulation avec la ligne A du tramway et son extension future depuis l'arrêt « Quatre Chemins » jusqu'à l'aéroport.

A ce titre, l'opération s'inscrit dans la démarche « Habiter, s'épanouir - 50 000 logements accessibles par nature » dont la mise en œuvre a été confiée par Bordeaux Métropole à la Société publique locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab).

Par **délibération n° 2018-449** en date du 06 juillet 2018, le Conseil métropolitain a approuvé la création de l'opération d'aménagement Mérignac Marne et a confié l'aménagement de l'opération "Mérignac Soleil/Chemin Long" à La Fab par un traité de concession. **Ce traité a été notifié à l'aménageur le 30 août 2018, pour une durée de 15 ans.**

L'opération Soleil vise à anticiper, accompagner et impulser la mutation urbaine de cet axe d'agglomération, en articulation avec la ligne A du tramway et sa future extension vers l'aéroport. Elle a pour objectifs de :

- ✓ s'inscrire dans la dynamique de restructuration et de densification urbaine liée au projet de prolongement d'un Transport en commun en site propre (TCSP) vers l'aéroport,
- ✓ faire muter un site stratégique d'entrée de ville entre l'aéroport et le cœur historique de Bordeaux, s'appuyant sur un enjeu d'image et de vitrine pour la métropole bordelaise,
- ✓ créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac-Soleil », ainsi que les bonnes conditions de cohabitation et de voisinage avec l'environnement commercial et le tissu pavillonnaire mitoyen,
- ✓ permettre aux futurs résidents d'accéder à des logements de qualité et accessibles économiquement,
- ✓ développer une stratégie commerciale qui aide à la reconversion et à la revalorisation de certains secteurs et favorise l'arrivée de nouvelles enseignes, en recherchant une programmation mixte mêlant de l'habitat et des équipements de services,
- ✓ promouvoir une stratégie paysagère volontariste de fertilisation des sols, de développement des mobilités douces et des perméabilités entre tissus pavillonnaires mitoyens et équipements publics majeurs environnants, d'optimisation et de mutualisation des stationnements, contribuant à créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac Soleil ».

L'aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions d'environ 300 000 m² de Surface plancher (SDP), comprenant :

- 210 000 m² SDP de logements, soit environ de 2 800 logements répartis entre :
 - o 35 % de logements locatifs sociaux,
 - o 12,5 % de logements en accession sociale,
 - o 12,5 % de logements en accession abordable,
 - o 40 % de logements en accession libre.
- 90 000 m² SDP environ de commerces, bureaux, activités et équipements.

Le programme des espaces publics prévoit l'aménagement de près de 19 000 m², en accompagnement des nouvelles constructions.

1. L'activité de 2018 : le bilan de l'opération d'aménagement composé du bilan aménageur, objet du Compte rendu financier (CRF) 2018, transmis par La Fab et des participations au titre des équipements scolaires

Le bilan arrêté concerne l'activité réalisée durant l'année 2018.

1.1. Le programme de construction

La surface de plancher totale reste conforme au programme initial avec environ 300 000 m².

1.2. Le programme des espaces et équipements publics

Aucune modification n'a été apportée au regard de la programmation initiale.

1.3. Les missions confiées à l'aménageur et actions menées en 2018

1.3.1. Les études

Procédures administratives :

Une **enquête publique portant sur l'évaluation environnementale** a été conduite par Bordeaux Métropole du 10 décembre 2018 au 18 janvier 2019, en vue de garantir la bonne exécution de l'opération d'aménagement et engager la procédure de Déclaration d'utilité publique (DUP).

Mission de maîtrise d'œuvre urbaine :

En parallèle, la maîtrise d'œuvre urbaine a poursuivi ses missions de coordination et d'accompagnement en réalisant :

- des Cahiers de prescription architecturales, urbaines et paysagères (CPAUPE) au 1^{er} semestre 2018,
- une fiche de lot sur l'îlot 6.1 (ex : ALINEA) au 4^{ème} trimestre 2018.

Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur le volet programmation des rez-de-chaussée :

En septembre 2018, La Fab a lancé une **consultation d'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)** mutualisée avec le secteur de Mérignac Marne et visant d'une part à actualiser les données sur l'offre commerciale et de services de ces deux zones, d'autre part à accompagner La Fab dans ses prescriptions et son appui aux opérateurs immobiliers sur l'aménagement des rez-de-chaussée des programmes immobiliers.

1.3.2. Les acquisitions et cessions foncières

La Fab a réalisé l'acquisition d'une maison (parcelles AX37 et 39), inscrite dans le plan guide comme étant un secteur stratégique complexe à restructurer et nécessaire à la réalisation du projet urbain.

Aucune cession foncière n'est intervenue en 2018.

1.3.3. La réalisation du programme des équipements publics

Sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur :

Coordination entre la mission tramway de Bordeaux Métropole et la Fab, en vue de finaliser les Etudes préliminaires (EP) conjointes de l'extension du tramway et des travaux d'espaces publics de l'opération.

1.3.4. L'accompagnement des projets immobiliers

L'aménageur a poursuivi, avec son équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, la coordination technique et l'accompagnement des îlots suivants :

- **6.1** (ancien ALINEA) : îlot porté par deux opérateurs privés, Bouygues Immobilier et NODI. Réalisation d'un protocole opérationnel et foncier en vue de préciser le programme immobilier, les conditions de sa mise en œuvre et définir les modalités de consultation des maîtres d'œuvre du futur programme,
- **1.4** (concession PALAU) : réflexion portée par le propriétaire associé à un opérateur immobilier. Travail sur le protocole opérationnel et foncier en vue de préciser le programme immobilier, les conditions de sa mise en œuvre et définir les modalités de consultation des maîtres d'œuvre du futur programme,
- **3.17** (Prim'33) : réalisation d'une étude de faisabilité en vue d'accompagner le propriétaire sur les opportunités de mutation foncière,
- **4.3** (ancienne concession FIAT), **5.5** (SOGARA) et **9.12** (ancien CASTORAMA) : pour ces premiers îlots opérationnels, le travail de l'aménageur porte sur le suivi technique en vue de s'assurer des engagements des projets et de travailler aux interfaces avec le futur domaine public. Ces trois projets représentent 863 logements (57 961 m² SDP) et 5 778 m² de surfaces commerciales et d'activités.

1.3.4. La communication / animation / médiation

La Fab a lancé une consultation mutualisée sur les deux opérations (Marne et Soleil) en vue de réaliser une prestation complète de communication, animation et médiation. En juin 2018, ce marché a été attribué à l'équipe Deux Degrés, Lune Rousse et Néorama.

La réalisation d'une Maison des projets (Marne et Soleil) et du vélo sur le site de l'ancienne station Shell, pour une durée temporaire de 5 ans, a été validée par Bordeaux Métropole et la ville du Mérignac. Un marché de maîtrise d'œuvre pour la conception et la réalisation de cet équipement a été attribué en mars 2018 au groupement d'architectes A6A/André Guiraud et un permis de construire a été déposé par La Fab le 8 août 2018.

1.4 Le bilan financier de l'année 2018 (cf. annexe 2b)

1.4.1. Les dépenses

L'activité 2018 s'est traduite par **un total des dépenses de 214 215 € TTC**, qui correspond à 0,3 % du budget prévisionnel global de l'opération.

Ces dépenses toutes taxes comprises (TTC) correspondent à :

- une acquisition foncière et des frais notariés pour 176 957 €,
- la rémunération forfaitaire annuelle de l'aménageur (frais de concession proratisés) pour 37 258 €.

1.4.2. Les recettes

Aucune recette n'a été perçue en 2018.

1.4.3. L'actualisation du bilan prévisionnel de l'opération (cf. annexe 5)

Le bilan de l'opération d'aménagement, au 31 décembre 2018, est arrêté à **65 222 531 € HT**, soit le même montant que le bilan d'origine. Il a été procédé à quelques transferts modestes entre les lignes de dépenses pour tenir compte de l'avancée opérationnelle du projet.

Certains de ces transferts ont été opérés depuis des dépenses non assujetties à TVA vers des dépenses assujetties, ce qui explique la très légère différence du bilan en TTC. Le bilan passe en effet à **77 548 984 € TTC**, soit une évolution de l'ordre de 0,1 % par rapport au bilan d'origine (77 473 114 € TTC). La différence avec le bilan d'origine et le CRFA 2018 s'élève ainsi à 75 870 € TTC.

Concernant les dépenses et les recettes, les principales évolutions sont les suivantes :

Etudes : + 150 000 € HT

- cette augmentation résulte du besoin de deux études complémentaires (Organisation, pilotage et coordination inter chantiers (OPC-IC) et étude de programmation des rez-de-chaussée). Elle correspond à une évolution de 9 % au regard du bilan initial.

Foncier : + 176 667 € HT

- une régularisation des dépenses liées à la TVA dans le cadre des acquisitions auprès des particuliers, à hauteur de 26 667 € HT,
- une provision de 100 000 € HT en anticipation de frais éventuels de gardiennage et d'impôts fonciers liés à des périodes de portage foncier,
- la budgétisation de 50 000 € HT pour une première démolition.

L'augmentation du poste « foncier » s'élève à 176 667 € HT, soit une augmentation de 0,9 % par rapport au bilan initial.

Frais d'aménagement : - 100 000 € HT

la diminution du poste « frais d'aménagement » s'élève à – 100 000 € HT, correspondant à – 0,3 % par rapport au bilan initial. Il s'agit d'un transfert d'une partie des frais de Maîtrise d'œuvre vers le poste « Autres études ».

Frais financiers : - 226 667 € HT

le poste « frais financiers » a connu une réduction de 226 667 € HT, correspondant à des frais financiers non consommés en 2018. Ces frais non consommés ont permis d'alimenter les postes études et fonciers identifiés préalablement.

Cette diminution représente une variation de - 15 % par rapport au bilan initial.

Il est à noter que ces ajustements ne modifient pas les participations de Bordeaux Métropole et de la commune.

2. Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune de Mérignac

2.1. Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

Le bilan consolidé de Bordeaux Métropole est inchangé par rapport au bilan initial de la concession d'aménagement, les dépenses et les recettes n'ayant pas évolué depuis le bilan initial.

Il fait état d'un total de dépenses au 31 décembre 2018 de 72 215 210 € TTC. Ces dépenses se répartissent entre :

- les dépenses au titre du bilan aménageur (participations à la remise d'ouvrage et participations à l'équilibre) pour un montant de 61 115 010 € TTC,
- les dépenses au titre des équipements structurants, pour un montant de 11 100 000 € TTC.

Le rythme des participations TTC de la Métropole, conformément au traité de concession, est le suivant :

- 2019 : 3 180 000 €,
- 2021 : 8 600 000 €,
- 2022 : 8 400 000 €,
- 2023 : 9 400 000 €,
- 2024 : 14 500 000 €,
- 2025 : 8 600 000 €,
- 2026 : 4 000 000 €,
- 2027 : 4 435 010 €

Les recettes font état d'un montant de 27 758 000 € TTC.

L'effort net de Bordeaux Métropole s'établit ainsi à 45 457 010 € TTC, soit un montant inchangé par rapport au traité de concession.

Participation à l'équilibre	1 469 047 €	-	1 469 047 €	Cession de terrains à l'aménageur			
Participation à la remise d'ouvrage	49 704 969 €	9 940 994 €	59 645 963 €	Recettes prévisionnelles TAM	25 058 000 €	-	25 058 000 €
Groupe scolaire 17 classes sous MOA Bordeaux Métropole	9 400 000 €	1 700 000 €	11 100 000 €	Participation communale aux équipements d'intérêt général sous MOA BM	1 700 000 €		1 700 000 €
TOTAL	60 574 016 €	11 640 994 €	72 215 010 €	TOTAL	26 758 000 €		26 758 000 €

Bilan Bordeaux Métropole HT : 33 816 016 €

Bilan Bordeaux Métropole TTC : 45 457 010 €

Le retour fiscal annuel potentiel à terme, pour Bordeaux Métropole est d'environ **1 331 803 €** :

- 884 000 €, concernant les impositions assises sur le foncier,
- 448 000 € / an, concernant les impôts « économiques » (CET – Contribution économique territoriale).

2.2. Le bilan consolidé de l'opération pour la commune de Mérignac

Le bilan consolidé de la Ville de Mérignac est inchangé par rapport au bilan initial de la concession d'aménagement.

Il fait état d'un total de dépenses au 31 décembre 2018 de 5 420 256 € TTC. Ces dépenses se répartissent entre :

- les dépenses au titre du bilan aménageur (participations à la remise) pour un montant de 2 780 000 € TTC,
- les dépenses au titre des équipements structurants, pour un montant de 11 100 000 € TTC.

Les recettes représentent un total de 2 642 000 € TTC.

En conséquence l'effort net de la Ville de Mérignac s'établit à 2 778 756 € TTC, soit un montant inchangé par rapport au traité de concession.

Pour les impositions assises sur le foncier, le retour fiscal annuel potentiel à terme est d'environ 2 131 165 €.

L'estimation de mobilisation du Fonds d'intérêt communal (FIC) est d'environ 6 655 097 € TTC au total.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir, si tel est votre avis, adopter les termes de la présente délibération :

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 l'article L. 300-5,

VU la délibération cadre n°2007-0451 du Conseil de Communauté du 22 juin 2007 sur la conduite et les conditions de réalisation des opérations d'aménagement,

VU la délibération n° 2018-162 du 23 mars 2018, par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de la concertation « Mérignac Soleil »,

VU la délibération n° 2018-449 du 6 juillet 2018, par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé la création de l'opération d'aménagement « Mérignac Soleil » et confié cette même opération à la Société publique locale (SPL) la FAB par un traité de concession,

VU le traité de concession publique « Mérignac Soleil » notifié le 30 août 2018 à la SPL La FAB,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT l'article 16 du traité de concession par lequel l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à Bordeaux Métropole un compte rendu financier et opérationnel soumis à l'approbation du Conseil,

DECIDE

Article unique : d'approuver le Compte-rendu financier et d'activités (CRFA) 2018 de l'opération d'aménagement « Mérignac Soleil », joint en annexe.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 24 janvier 2020

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 28 JANVIER 2020	Pour expédition conforme, le Vice-président,
PUBLIÉ LE : 28 JANVIER 2020	 Monsieur Michel DUCHENE