

Opération d'aménagement MERIGNAC Marne

Avenant n°4 au traité de concession d'aménagement entre Bordeaux Métropole et la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole

- oOo -

Entre :

Bordeaux Métropole, représentée par **son Président, Alain ANZIANI.**, dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n° 2023- du 1^{er} décembre 2023, domiciliée à Bordeaux, Esplanade Charles de Gaulle, 33045 Bordeaux cedex, désignée ci-après « le concédant »,
d'une part,

et

La Fabrique de Bordeaux Métropole (LA FAB) représentée par **son Directeur Général délégué Jérôme GOZE** autorisé par le Conseil d'Administration en date du 13 juin 2019 et désignée ci-après « le concessionnaire »,
d'autre part,

Il est tout d'abord rappelé ce qui suit :

Par délibération n°2017/481 en date du 7 juillet 2017, Bordeaux Métropole a concédé à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole la réalisation de l'opération d'aménagement Mérignac Marne, en application des dispositions des articles L. 300-4, L. 300-5 et L.300-5-2 du code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants et de l'article L1531-1 du code général des collectivités territoriales.

La question de la durée de la concession d'aménagement se pose au regard de l'avancement de l'opération, celle-ci devant se conclure en 2025, eu égard à la durée de 8 ans initialement définie dans le cadre du traité de concession.

En effet, d'ici fin 2023, l'avancement du programme de construction est le suivant : 478 logements et 3365 m² de commerces faisant l'objet d'un permis de construire purgé. Par ailleurs, 53 logements et 1732 m² d'activités sont encore en phase études avant dépôt de PC. Pour le reste, il s'agit d'îlots en phase amont en cours de négociation foncière en vue de leur mutation, soit 51,8% du programme logements et 84,5% de la programmation activités.

Enfin, quant à l'avancement des travaux, 20% environ du programme des espaces publics, au regard des superficies à aménager sera livré d'ici fin 2023. Il est à préciser que la réalisation du programme des équipements publics est principalement lié au calendrier de livraison de l'ensemble des îlots.

Au regard de ces éléments et du calendrier prévisionnel de l'opération, il est proposé d'adapter la durée de la concession d'aménagement, portant sa durée de 8 à 13 ans, permettant ainsi la réalisation de l'ensemble des travaux sous maîtrise d'ouvrage de La Fab ainsi que l'accompagnement de l'ensemble des projets de construction jusqu'en phase chantier.

Par ailleurs, un travail de recalage du montant des acquisitions foncières à réaliser par l'aménageur a été mené. Cette réévaluation s'appuie notamment sur de récentes expertises foncières et/ou des valeurs d'acquisitions récentes sur le secteur de projet élargi.

Le budget des études environnementales est également revu à la hausse au regard de l'évolution des attentes des services de l'Etat quant au suivi de la mise en œuvre des mesures ERC de l'évaluation environnementale. De même, le budget des études de maîtrise d'œuvre urbaine est revu, eu égard à l'allongement de la durée de la concession d'aménagement.

Enfin, les recettes prévisionnelles de l'îlot A8 sont également revues à la hausse, en lien avec une augmentation de la charge foncière.

Les conséquences sur le bilan d'opération sont les suivantes :

- une augmentation du montant global des dépenses de **2 219 799 euros HT**, impliquant une augmentation des frais d'acquisition et de libération des sols à hauteur de 1 390 451 € HT, des études à hauteur de 320 000 € HT, des frais de reprise d'études pour 59 348 € HT et des frais de concession pour un montant de 450 000 € HT.
- une augmentation prévisionnelle du montant prévisionnel des recettes liées aux charges foncières de **177 752 euros HT** et aux produits divers pour un montant de 8 030 euros HT.

Afin d'assurer l'équilibre économique de l'opération, conformément à l'article 15.4 du traité de concession, la participation financière de Bordeaux Métropole est augmentée de **2 127 515 euros TTC** soit **2 035 674 euros HT**. Cette augmentation porte sur la participation pour remise d'ouvrage à hauteur de **551 046 euros TTC** soit **459 205 euros HT**. Quant à la participation d'équilibre, elle augmente à hauteur de **1 576 469 euros HT** (participation non soumise à TVA).

Compte tenu de la répartition des compétences, la participation de la Ville de Mérignac diminue quant à elle de **1 988 euros TTC** soit **1 657 euros HT**.

CECI ÉTANT EXPOSÉ,

Les parties conviennent comme suit de la modification rédactionnelle des articles ci-dessous du traité de concession signé le 24 août 2018.

Article 4. Date d'effet et durée de la concession d'aménagement

(..)La durée de la concession d'aménagement correspondant à la durée de réalisation de l'opération d'aménagement est fixée à 13 années à compter de sa date de prise d'effet. (...)

Article 15.4 Participation du concédant au coût de l'opération

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à 16 835 375 € HT (TVA due en sus) dont 9 483 356 € HT au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine du concédant et 7 352 019 € HT au titre d'une participation d'équilibre à l'opération.

15.4.1 Les modalités de versement de cette participation

16 835 375 € HT (TVA due en sus) seront versés par le concédant ; cette participation en numéraire fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent dans le bilan prévisionnel échelonné dans le temps ci-annexé.

(...)

Article 19. Modalités d'imputation des charges du concessionnaire

19.2 Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement le concessionnaire pourra imputer ses charges évaluées à un montant prévisionnel de 2 050 000 euros.

- un montant égal à 150 000 € en de 2023 à 2025
- un montant égal à 100 000 € en 2026
- un montant égal à 70 000 € par an en 2027
- un montant égal à 50 000 € de 2028 à 2030

Par ailleurs, pour tenir compte des adaptations évoquées plus haut, les parties conviennent

de la substitution des annexes présentes à celles jointes au traité de concession initial :

- annexe 5-1 : bilan financier prévisionnel statique
- annexe 5-2 : bilan financier prévisionnel dynamique (échelonné dans le temps)

Les autres clauses et annexes du traité de concession signé le 24 août 2018 restent inchangées.

- oOo -

Fait à Bordeaux, le 2023 en 4 exemplaires

Pour le concessionnaire,

Jérôme GOZE
Directeur général délégué

Pour le concédant,

Alain Anziani
Président de Bordeaux Métropole