	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 1 décembre 2023	N° 2023-528

Convocation du 24 novembre 2023

Aujourd'hui vendredi 1 décembre 2023 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Jean TOUZEAU, Mme Marie-Claude NOEL, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Stéphane PFEIFFER, M. Jean-Baptiste THONY, M. Alexandre RUBIO, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Patrick BOBET, M. Christophe DUPRAT, M. Michel LABARDIN, M. Jérôme PEScina, M. Michel POIGNONEC, M. Franck RAYNAL, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stéphanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAS, Mme Daphné GAUSSENS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Pascale PAVONE, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Bastien RIVIERES, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Patrick LABESSE à Mme Anne LEPINE
M. Jean-François EGRON à Mme Nathalie LACUEY
M. Baptiste MAURIN à M. Alexandre RUBIO
Mme Agnès VERSEPUY à M. Christophe DUPRAT
M. Dominique ALCALA à M. Max COLES
Mme Christine BONNEFOY à Mme Karine ROUX-LABAT
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Camille CHOPLIN
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Pascale PAVONE
Mme Marie RECALDE à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON


EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Pierre HURMIC à Mme Claudine BICHET jusqu'à 11h et de 15h42 à 18h06
Mme Christine BOST à M. Stéphane DELPEYRAT de 13h15 à 13h35 et de 14h45 à 15h14
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Christine BOST à partir de 17h18
M. Alain GARNIER à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH de 15h44 à 17h14 et à partir de 19h17
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à M. Bastien RIVIERES à partir de 13h
Mme Andréa KISS à Mme Béatrice DE FRANÇOIS à partir de 19h02
Mme Delphine JAMET à Mme Brigitte BLOCH à partir de 14h45
M. Nordine GUENDEZ à Mme Myriam BRET à partir de 17h
Mme Josiane ZAMBON à M. Alain ANZIANI à partir de 19h12
M. Jérôme PEScina à M. Franck RAYNAL à partir de 17h
M. Michel POIGNONEC à M. Michel LABARDIN à partir de 14h45
M. Franck RAYNAL à M. Jérôme PEScina de 13h16 à 13h35 et de 14h45 à 15h27
M. Emmanuel SALLABERRY à Mme Daphné GAUSSENS à partir de 17h
Mme Géraldine AMOUROUX à M. Pierre de Gaétan N'JIKAM MOULIOM à partir de 17h20
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Françoise FREMY à partir de 18h41
Mme Fatiha BOZDAG à M. Jean-Marie TROUCHE à partir de 17h
Mme Pascale BRU à Mme Typhaine CORNACCHIARI à partir de 17h18
M. Thomas CAZENAVE à Mme Anne FAHMY de 10h15 à 13h35
M. Gérard CHAUSSET à M. Serge TOURNERIE à partir de 17h42
Mme Typhaine CORNACCHIARI à M. Bruno FARENIAUX de 12h à 13h35
Mme Laure CURVALE à Mme Eve DEMANGE à partir de 17h37
M. Olivier ESCOTS à M. Jean-Claude FEUGAS de 14h45 à 17h39
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET à partir de 16h15
M. Gilbert DODOGARAY à Jean TOUZEAU à partir de 19h12
M. Bruno FARENIAUX à Mme Véronique FERREIRA à partir de 17h55
M. Nicolas FLORIAN à Mme Béatrice SABOURET jusqu'à 12h30
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Simone BONORON à partir de 11h30
Mme Anne-Eugénie GASPAS à M. Frédéric GIRO jusqu'à 11h
M. Frédéric GIRO à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 14h45
Mme Fabienne HELBIG à M. Stéphane MARI à partir de 15h20
M. Radouane JABER à M. Guillaume MARI jusqu'à 10h30
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Sylvie JUQUIN de 10h30 à 13h
M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Daphné GAUSSENS jusqu'à 10h35
M. Jacques MANGON à M. Fabrice MORETTI à partir de 15h50
M. Guillaume MARI à M. Radouane JABER à partir de 18h56
M. Thierry MILLET à M. Fabrice MORETTI de 14h45 à 15h40
M. Stéphane PFEIFFER à M. Jean-Baptiste THONY à partir de 18h44
M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC de 11h10 à 13h35
M. Patrick PUJOL à M. Christian BAGATE à partir de 14h45
M. Fabien ROBERT à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 15h50

Mme Nadia SAADI à M. Didier CUGY à partir de 14h59
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à Mme Amandine BETES à partir de
18h18
M. Thierry TRIJOLET à Mme Stéphanie ANFRAY à partir de 18h21

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 1 décembre 2023	<i>Délibération</i>
	Direction de l'Urbanisme Service Projet Urbain	<i>N° 2023-528</i>

Programme Habiter, s'épanouir - MERIGNAC - Secteur Soleil/Chemin Long - Compte-rendu financier et d'activités 2022 (CRFA)- Décision - Approbation

Monsieur Stéphane PFEIFFER présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

En application de la délibération cadre 2007/0451 de juin 2007 sur la conduite et les 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 2022), transmis par La Fab,
2. Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et pour 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 ambition forte en matière de 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 l'extension 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 Soleil/Chemin Long et a confié son aménagement 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**, 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 et la plantation d'environ 14 000 arbres, en accompagnement des nouvelles constructions.

Les prix de sortie des logements (parking compris) ont été réévalués à la hausse au regard du contexte économique général :

- accession abordable : 2500 €/ m² TTC à 3000/3300 € m² TTC,
- accession sociale : 2400 € / m² TTC à 2400/2800 € m² TTC.

1. Les dépenses de 2022 : bilan financier de l'opération d'aménagement composé du bilan aménageur, objet du compte rendu financier annuel (CRFA) de 2022, transmis par la FAB et des participations au titre des équipements scolaires

1.1 Les dépenses

L'activité 2022 s'est traduite par **un total des dépenses de 6 351 450 € TTC**, qui correspond à 8,1 % du budget prévisionnel global de l'opération (78 464 078 € TTC en 2022).

Ces dépenses toutes taxes comprises (TTC) correspondent à :

- des études et la mission de coordination OPCIC pour 184 085 €,
- des frais d'acquisition, d'expertises foncières et d'assistance juridique pour 2 417 302 €,
- des frais d'aménagement et de travaux pour 894 437 €,
- la rémunération forfaitaire annuelle de l'aménageur pour 370 000 €,
- la communication et l'évènementiel pour 25 425 €,
- des frais divers pour 106 411 €.

1.2 Les recettes

L'activité 2022 s'est traduite par **un total de recettes de 8 224 304 € TTC**, correspondant à :

- la participation de Bordeaux Métropole à la remise d'ouvrage et à l'équilibre pour un montant de 8 200 000 €,
- des autres produits pour 24 304 €.

1.3 L'actualisation du bilan prévisionnel HT de l'opération (cf. CRFA 2022 – annexe 5 Bilan comparé)

Le bilan de l'opération d'aménagement au 31 décembre 2022 est arrêté à **66 588 651 € HT** (78 414 078 € TTC), donc légèrement supérieur (+ 1,7 %) au bilan de 2021 (65 532 383 € HT soit 77 357 096 € TTC), soit **une augmentation de 1 056 268 € HT**.

L'évolution du bilan d'opération et l'écart observé, correspond à une augmentation du poste études (France 2030 pour + 905 000 € HT) et des frais divers (études et travaux de la base du réemploi pour + 600 000 € HT, ayant aussi pour vocation d'accueillir la maison des projets Marne et Soleil), compensés en partie par le poste foncier (- 448 731 € HT).

Les recettes permettant d'équilibrer ce bilan correspondent au financement France 2030, ainsi que des subventions de l'ADEME et de la Région en vue de la réalisation des études et travaux sur la Base du Réemploi, à hauteur de 1 056 268 € HT.

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

2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

Il fait état d'un total de dépenses au 31 décembre 2022 de 78 414 078€ TTC (77 357 096€ TTC en 2021), incluant la réalisation de 20 classes (futur groupe scolaire de 17 classes et la participation aux 3 classes supplémentaires réalisées au sein du groupe scolaire Arnaud Lafon).

L'effort net de Bordeaux Métropole s'établit ainsi à 47 229 315 € TTC, soit un montant inchangé par rapport à 2021.

Participation à l'équilibre	5 106 459 €	-	5 106 459 €	Cession de terrains à l'aménageur			
Participation à la remise d'ouvrage	50 681 028 €	10 136 206 €	60 817 234 €	Recettes prévisionnelles TAM	28 094 378 €	-	28 094 378 €
Groupe scolaire 17 classes sous MOA Bordeaux Métropole	8 500 000 € (6,8 M€ BM + 1,7M€ participation ville)	1 700 000 €	10 200 000 €	Participation communale au financement du groupe scolaire (20 % HT)	1 700 000 €	-	1 700 000 €
Participation 3 classes GS Arnaud Lafon	900 000 €	-	900 000 €				
TOTAL	65 187 487 €	11 836 206 €	77 023 693 €	TOTAL	29 794 378 €		29 794 378 €
Effort net BM	35 393 109 €	11 836 206 €	47 229 315 €				

Bilan Bordeaux Métropole HT : 35 393 109 €

Bilan Bordeaux Métropole TTC : 47 229 315 €

Le retour fiscal annuel potentiel estimatif pour Bordeaux Métropole est de l'ordre de **1 213 455 €** :

Bordeaux Métropole - Fiscalité	
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM)	697 987 €
Cotisation foncière des entreprises (CFE)	277 738 €
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)	31 243 €
Versement mobilité (VM)	206 487 €
Total	1 213 455 €

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

Le bilan consolidé 2022 de la Ville de Mérignac augmente par rapport au bilan de 2021 lié à l'augmentation du coût de réalisation des trois classes du groupe scolaire Arnaud Lafon.

Il fait état d'un total de dépenses au 31 décembre 2022 de **6 268 654 € TTC**. Ces dépenses se répartissent entre :

- les dépenses au titre du bilan aménageur (participations à la remise d'ouvrage) pour un montant de 2 663 912 € TTC,
- les dépenses au titre des équipements structurants (groupe scolaire 17 classes et 3 classes du GS Arnaud Lafon), pour un montant de 3 604 742 € TTC.

Les recettes représentent un total de 2 726 134 € TTC.

En conséquence l'effort net de la Ville de Mérignac s'établit à 3 542 520 € TTC.

Participation à la remise d'ouvrage	2 219 927 €	443 985 €	2 663 912 €	Recettes prévisionnelles TAM Ville*	1 826 134 €	-	1 826 134 €
Participation GS 17 classes sous MOA Bordeaux Métropole	1 700 000 €	-	1 700 000 €				
Réalisation 3 classes supplémentaires GS Arnaud Lafon	1 587 285 €	317 457 €	1 904 742 €	Participation 3 classes supplémentaires GS Arnaud Lafon	900 000 €	-	900 000 €
TOTAL	5 507 212 €	761 442 €	6 268 654 €	TOTAL	2 726 134 €		2 726 134 €
Effort net ville	2 781 078 €	761 442 €	3 542 520 €				

***Correspondant à un reversement de 6,5% au titre des équipements publics réalisés par la commune.**

L'estimation de mobilisation du Fonds d'intérêt communal (FIC) est de l'ordre de 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 suivante :

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,
VU la délibération n° 2020-46 du 24 janvier 2020, par laquelle le Conseil métropolitain a approuvé le CRFA arrêté au 31 décembre 2018,
VU la délibération n° 2021-6 du 29 janvier 2021, par laquelle le Conseil métropolitain a approuvé le CRFA arrêté au 31 décembre 2019,
VU la délibération n° 2021-710 du 25 novembre 2021, par laquelle le Conseil métropolitain a approuvé le CRFA arrêté au 31 décembre 2020,
VU la délibération n° 2022-604 du 24 novembre 2022, par laquelle le Conseil métropolitain a approuvé le CRFA arrêté au 31 décembre 2021,

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) 2022 de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil/Chemin Long, joint en annexe.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.
 Abstention : Monsieur MORISSET, Monsieur POUTOU;

Ne prend pas part au vote : Madame BOST, Monsieur ROSSIGNOL-PUECH, Monsieur TOUZEAU, Madame NOEL, Monsieur PUYOBRAU, Monsieur THONY, Monsieur RUBIO, Monsieur PESCHINA, Madame BRU, Madame CORNACCHIARI, Monsieur LAMARQUE, Madame LEPINE, Monsieur MANGON, Monsieur RAUTUREAU, Monsieur RIVIERES, Madame SAADI

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 1 décembre 2023

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 8 DÉCEMBRE 2023</p> <p>DATE DE MISE EN LIGNE : 8 DÉCEMBRE 2023</p>	<p>Pour expédition conforme, le Conseiller délégué, Monsieur Stéphane PFEIFFER</p>
---	--