	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 1 décembre 2023</b>	<b>N° 2023-529</b>

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**

 <b>BORDEAUX MÉTROPOLE</b>	<b>Conseil du 1 décembre 2023</b>	<b><i>Délibération</i></b>
	Direction de l'Urbanisme  <b>Service Projet Urbain</b>	<b><i>N° 2023-529</i></b>

---

**Programme Habiter, s'épanouir - MERIGNAC - Secteur Marne - Compte Rendu Financier et d'activités 2022 (CRFA) - Avenant N°4 au traité de concession - 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 :

- le bilan de l'opération d'aménagement Mérignac Marne, composé du bilan aménageur objet du Compte rendu financier et d'activités au concédant (CRFA 2022), transmis par La Fab,
- les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune de Mérignac,
- l'avenant n°4 au traité de concession entre Bordeaux Métropole et La Fab.

**Préambule, rappel de l'opération d'aménagement**

Le secteur Mérignac Marne fait partie des sites métropolitains présentant un fort potentiel de mutation urbaine. Porte d'entrée de l'agglomération bordelaise, le site de l'opération d'aménagement Mérignac Marne se structure autour d'un axe routier important et constitue un jalon entre l'aéroport et le centre historique de Bordeaux, en articulation avec la ligne A du tramway et l'extension vers l'aéroport depuis l'arrêt « Quatre Chemins ».

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° 2017-60 en date du 27 janvier 2017**, le Conseil métropolitain a approuvé le bilan de la concertation et la création de l'opération d'aménagement Mérignac Marne,

Par **délibération n° 2017-481 en date du 7 juillet 2017**, Bordeaux Métropole a confié l'aménagement de l'opération Mérignac Marne à La Fab par un traité de concession et pour une durée de 8 ans.

L'opération Marne vise à anticiper, accompagner et impulser la mutation urbaine de cet axe d'agglomération, en articulation avec la ligne A du tramway et son extension vers l'aéroport.

Elle a pour objectifs de :

- faire émerger une identité urbaine attractive propre à ce site, qu'il s'agisse de son attractivité résidentielle, commerciale ou encore de la qualité d'usage des espaces publics, cohérente avec les quartiers et les équipements publics voisins,
- intégrer la séquence urbaine « Marne » à une composition plus large, celle de l'axe routier et de transports en commun aéroport-Bordeaux centre, en articulation avec le secteur Chemin Long/Mérignac Soleil,
- développer une intensification urbaine de part et d'autre du tramway, sur l'axe aéroport-Bordeaux centre,
- développer une offre nouvelle de logements de qualité et abordables économiquement,
- conforter la vocation résidentielle et de renforcer l'armature commerciale du quartier amenée à se renouveler, situé dans l'immédiate proximité de la zone commerciale de Mérignac Soleil,
- réaliser des aménagements paysagers participant à la renaturation du site et à sa mise en réseau avec le patrimoine paysager et végétal existant, permettant ainsi de réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain causé par l'imperméabilisation des surfaces et l'absence de traitement végétal.

L'aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions de près de 93 700 m<sup>2</sup> de surface plancher, comprenant environ :

- 71 100 m<sup>2</sup> SDP de logements, soit environ 1 100 logements répartis entre :
  - 35% de logements locatifs sociaux, dont 30% de PLAI et 70% de PLUS,
  - 12 à 13 % de logements en accession sociale,
  - 12 à 13 % de logements en accession abordable,
  - 40 % de logements en accession libre.
- 22 600 m<sup>2</sup> SDP environ de commerces et activités.

Le programme des espaces publics prévoit l'aménagement de près de 18 500 m<sup>2</sup>, en accompagnement des nouvelles constructions.

## **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 2 609 191 € TTC**, qui correspond à 10,6 % du budget prévisionnel global de l'opération (24 612 134 € TTC).

Ces dépenses toutes taxes comprises (TTC) correspondent à :

- des études et le suivi des projets immobiliers pour 105 069 €,
- des acquisitions foncières, assistance juridique et frais de démolition et dépollution pour 128 747 €,

- des travaux d'infrastructures et les honoraires techniques pour 1 733 183 €,
- la rémunération forfaitaire annuelle de l'aménageur pour 300 000 €,
- la communication pour 18 918 €,
- des frais divers (gestion bancaire) pour 1 639 €,
- un reversement de TVA de 321 635 €.

## 1.2. Les recettes

L'activité 2022 s'est traduite par **un total de recettes de 8 819 € TTC**, correspondant à la refacturation aux produits divers et autres produits financiers.

## 1.3. L'actualisation du bilan prévisionnel HT de l'opération (cf. CRFA - annexe 5)

Le bilan de l'opération d'aménagement au 31 décembre 2022 est arrêté à 21 885 557 € HT (24 612 134 € TTC), donc supérieur (+ 11,3 %) au bilan de 2021 (19 665 758 € HT).

L'impact entre les 2 bilans s'élève ainsi à 2 219 799 € HT, correspondant à :  
320 000 € HT d'augmentation des études, soit les études urbaines, la mission OPCIC et le budget des études environnementales complémentaires, en lien avec la nouvelle durée de la concession (passant de 8 ans à 13 ans).

1 390 451 € HT d'augmentation des frais d'acquisition et de démolition et libération des sols, avec notamment une réévaluation du montant des acquisitions restant à réaliser  
Une hausse de 59 348 € HT des frais d'aménagement pour des reprises d'études ;  
Une hausse de 450 000 € HT des honoraires de concession pour l'aménageur, en lien avec l'augmentation de la durée de la concession d'aménagement.

Une réévaluation du montant des charges foncières pour un montant de 177 752 € HT (réajustement des recettes perçues sur l'îlot B2/B6 avec restitution du séquestre lié à la dépollution) et des produits divers à hauteur de 8 030 € 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 € TTC (soit 2 035 674 € HT). En parallèle, la participation de la commune de Mérignac diminue de 1 657 € HT (soit 1 988 € TTC), portant sa participation à 18 930 € HT (soit 22 716 € TTC).

## 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 traduit **un total de dépenses de 22 332 046 € TTC au 31 décembre 2022** (22 263 384 € TTC en 2021, soit une diminution de 68 662 € TTC), incluant la réalisation de 6 classes.

**L'effort net de Bordeaux Métropole s'établit ainsi à 15 353 746 € TTC**, soit en augmentation de 2 674 711 € par rapport à 2021 (12 679 035 € TTC).

Participation à l'équilibre	7 352 019 €	-	7 352 019 €	Cession de terrains à l'aménageur	375 000 €	-	375 000 €
Participation à la	9 483 356 €	1 896 671 €	11 380 027 €	Recettes	6 003 300 €	-	6 003 300 €*

remise d'ouvrage				prévisionnelles TAM			
Groupe scolaire 6 classes sous MOA Bordeaux Métropole	3 000 000 €	600 000 €	3 600 000 €	Participation communale au financement du groupe scolaire (20 % HT)	600 000 €	-	600 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>19 835 375 €</b>	<b>2 496 671 €</b>	<b>22 332 046 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>6 978 300 €</b>		<b>6 978 300 €</b>
<b>Effort net BM</b>	<b>12 857 075 €</b>	<b>2 496 671 €</b>	<b>15 353 746 €</b>				

*\*Dont 2 788 888 € déjà perçu par BM – Diminution de la TAM prévisionnelle.*

Le retour fiscal annuel potentiel estimatif pour Bordeaux Métropole est de l'ordre de **135 624 €** :

<b>Bordeaux Métropole - Fiscalité</b>	
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM)	46 352 €
Cotisation foncière des entreprises (CFE)	49 739 €
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)	5 195 €
Versement mobilité (VM)	34 337 €
<b>Total</b>	<b>135 624 €</b>

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

Le bilan consolidé pour la commune de Mérignac traduit un investissement à la participation à la remise d'ouvrage en diminution de 1 988 € TTC, portant ainsi **sa participation à la remise d'ouvrage à 22 716 € TTC** (24 704 € TTC en 2021).

**Le taux d'effort de la ville de Mérignac est donc de 417 452 € TTC** (en augmentation de 44 915 € par rapport à 2021, compte tenu de la diminution des recettes prévisionnelles de Taxe d'aménagement majorée (TAM)).

Les recettes prévisionnelles liées à la TAM sont également stables, à hauteur de 524 039 €.

Participation à la remise d'ouvrage	18 930€	3 786 €	22 716 €	Recettes prévisionnelles TAM Ville*	480 264 €	-	480 264 €
Participation aux équipements scolaires	580 000 €	145 000 €	725 000 €				
Raccordement électrique	125 000 €	25 000 €	150 000 €				
<b>TOTAL</b>	<b>723 930 €</b>	<b>173 786 €</b>	<b>897 716 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>480 264 €</b>		<b>480 264 €</b>
<b>Effort net ville</b>	<b>243 666 €</b>	<b>173 786 €</b>	<b>417 452 €</b>				

*\*Correspondant à un reversement de 8% au titre des équipements publics réalisés par la commune.*

L'estimation de mobilisation du **Fonds d'intérêt communal (FIC)** est de l'ordre de **225 769 € TTC** au total.

### **3.L'avenant n°4 au traité de concession entre Bordeaux Métropole et la Fab**

La durée de la concession, initialement de 8 ans, est prolongée de 5 ans supplémentaires, la portant à 13 ans. Cette modification est rendue nécessaire pour finaliser l'opération d'aménagement. Elle est portée à l'avenant n°4 au traité de concession.

En conséquence, le montant de la participation évolue, passant de 16 604 531 € TTC à **18 732 046 € TTC, soit une augmentation de 2 127 515 € TTC.**

Le rythme de versement de la participation est ainsi modifié :

2023 : 4 430 888 € TTC,

2025 : 2 127 515 € TTC.

**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° 2017-60 du 27 janvier 2017, par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de la concertation et la création de l'opération d'aménagement « Mérignac Marne »,

**VU** la délibération n° 2017-481 du 07 juillet 2017, par laquelle Bordeaux Métropole a confié l'opération d'aménagement « Mérignac Marne » à la Société publique locale (SPL) la FAB par un traité de concession,

**VU** le traité de concession publique « Mérignac Marne » notifié le 20 septembre 2017 à la Société publique locale (SPL) La Fab,

**VU** la délibération n° 2018-831 du 21 décembre 2018, par laquelle le Conseil métropolitain a approuvé le CRFA arrêté au 31 décembre 2017 et l'avenant N°1 à la convention d'avance de trésorerie,

**VU** la délibération n° 2020-52 du 24 janvier 2020, par laquelle le Conseil métropolitain a approuvé le CRFA arrêté au 31 décembre 2018, l'avenant N°1 au traité de concession et l'avenant N°2 à la convention d'avance de trésorerie,

**VU** la délibération n° 2020-494 du 18 décembre 2020, par laquelle le Conseil métropolitain a approuvé le CRFA arrêté au 31 décembre 2019 et l'avenant N°2 au traité de concession,

**VU** la délibération n° 2021-709 du 25 novembre 2021, par laquelle le Conseil métropolitain a approuvé le CRFA arrêté au 31 décembre 2020, l'avenant N°3 au traité de concession et l'avenant N°3 à la convention d'avance de trésorerie,

**VU** la délibération n° 2022-605 du 24 novembre 2022, par laquelle le Conseil métropolitain a approuvé le CRFA arrêté au 31 décembre 2021 et l'avenant N°4 à la convention d'avance de trésorerie,

**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 1** : d'approuver le Compte-rendu financier et d'activités annuel (CRFA) de 2022 de l'opération d'aménagement « Mérignac Marne » et l'ensemble de ses annexes, joint à la présente délibération,

**Article 2** : d'approuver l'avenant n°4 au traité de concession.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.  
Abstention : Monsieur CAZENAVE, Madame FAHMY, Madame HELBIG, Monsieur MARI, 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 PEScina, 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><b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>8 DÉCEMBRE 2023</b></p> <p><b>DATE DE MISE EN LIGNE :</b> <b>8 DÉCEMBRE 2023</b></p>	<p>Pour expédition conforme,</p> <p>le Conseiller délégué,</p> <p>Monsieur Stéphane PFEIFFER</p>
---	--