BORDEAUX MÉTROPOLE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	*Délibération*
	Séance publique du 26 septembre 2024	***N° 2024-506***

Convocation du 19 septembre 2024
Aujourd'hui jeudi 26 septembre 2024 à 14h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, Mme Claudine BICHET, M. Patrick BOBET, Mme Simone BONORON, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, 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 Béatrice DE FRANÇOIS, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAR, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Pierre HURMIC, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, M. Gwénaël LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Céline PAPIN, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PESCINA, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Michael RISTIC, M. Bastien RIVIERES, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean-Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Alain ANZIANI à Mme Véronique FERREIRA

Mme Brigitte BLOCH à M. Didier CUGY

Mme Christine BONNEFOY à Mme Daphné GAUSSENS

M. Alain CAZABONNE à M. Emmanuel SALLABERRY

Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET

M. Olivier ESCOTS à M. Jean-Claude FEUGAS

M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE

Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU

Mme Marie RECALDE à M. Gérard CHAUSSET

M. Fabien ROBERT à M. Nicolas FLORIAN

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Amandine BETES à Mme Typhaine CORNACCHIARI le 26 septembre
Mme Claudine BICHET à M. Alain GARNIER le 26 septembre
Mme Brigitte BLOCH à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE le 27 septembre
Mme Christine BONNEFOY à Mme Karine ROUX-LABAT le 27 septembre
M. Olivier CAZAUX à M. Patrick PAPADATO le 26 septembre
Mme Camille CHOPLIN à M. Laurent GUILLEMIN le 26 septembre
Mme Béatrice DE FRANCOIS à Mme Andréa KISS le 27 septembre
Mme Anne-Eugénie GASPAR à Mme Andréa KISS le 26 septembre
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Anne LEPINE le 27 septembre
Mme Fabienne HELBIG à M. Stéphane MARI le 26 septembre
M. Pierre HURMIC à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH le 26 septembre
Mme Harmonie LECERF-MEUNIER à Mme Anne LEPINE le 26 septembre
M. Guillaume MARI à M. Bastien RIVIERES le 27 septembre
Mme Céline PAPIN à Mme Marie-Claude NOEL le 26 septembre
M. Jérôme PESCINA à M. Eric CABRILLAT le 27 septembre
M. Franck RAYNAL à M. Michel LABARDIN le 27 septembre
Mme Marie RECALDE à Mme Anne-Eugénie GASPAR le 27 septembre
Mme Nadia SAADI à M. Guillaume MARI le 26 septembre
M. Serge TOURNERIE à M. Bruno FARENIAUX le 26 septembre

LA SEANCE EST OUVERTE

BORDEAUX MÉTROPOLE	**Conseil du 26 septembre 2024**	***Délibération***
	Direction de l'Urbanisme **Service Projet Urbain**	***N° 2024-506***

Programme Habiter, s'épanouir - MERIGNAC - Secteur Marne - Compte-rendu financier et d'activités 2023 (CRFA) et avenant n°5 à la convention d'avance de trésorerie - Décision - Approbation

Madame Véronique FERREIRA 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 2023), transmis par La Fab ;
Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune de Mérignac.

I 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 sa future 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 07 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.
Par délibération n° 2023-529 en date du 1er décembre 2023, Bordeaux métropole a prolongé la durée du traité de concession avec la Fab de 5 années supplémentaires, le portant ainsi à 13 ans, temps nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement Mérignac Marne.
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 m²** de surface plancher, comprenant environ :

71 100 m² 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 m² SDP environ de commerces et activités.

Le programme des espaces publics prévoit l'aménagement de près de 18 500 m², en accompagnement des nouvelles constructions.

II Activités de 2023 et bilans financiers de l'opération d'aménagement

Les dépenses

L'activité 2023 s'est traduite par **un total des dépenses de 577 109 € TTC,** qui correspond à 2,4 % du budget prévisionnel global de l'opération (24 550 934 € TTC).

Ces dépenses toutes taxes comprises (TTC) correspondent à :

- des études et le suivi des projets immobiliers pour 150 072 € ;
- des acquisitions foncières, assistance juridique et frais de démolition et dépollution pour 39 924 € ;
- des travaux d'infrastructures et les honoraires techniques pour 227 348 € ;
- la rémunération forfaitaire annuelle de l'aménageur pour 150 000 € ;
- la communication pour 9 529 € ;
- des frais divers (gestion bancaire) pour 236 €.

Les recettes

L'activité 2023 s'est traduite par **un total de recettes de 4 508 257 € TTC**, correspondant :

- à la cession de charges foncières liées à la restitution du séquestre dépollution de l'îlot B2/B6 pour 75 000 € TTC ;
- au versement de la participation métropolitaine pour 4 430 887 € TTC ;
- à la refacturation aux produits divers et autres produits financiers pour 2 370 € TTC.

L'actualisation du bilan prévisionnel HT de l'opération

Le bilan de l'opération d'aménagement (annexe 5) au 31 décembre 2023 est arrêté à **21 945 736 € HT** (24 550 934 € TTC), donc très légèrement supérieur (0,3 %) au bilan de 2022 (21 885 557 € HT).

L'impact entre les 2 bilans s'élève ainsi à 60 179 € HT, correspondant à :

- 201 959 € HT correspondant à une augmentation du coût des travaux de la phase 2 ;
- Une diminution du coût de l'actualisation des études de – 141 780 € HT.

Cette actualisation est sans impact sur la participation de Bordeaux Métropole.

Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune de Mérignac

Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

Le bilan consolidé de Bordeaux Métropole traduit **un total de dépenses inchangé de 22 332 046 € TTC au 31 décembre 2023**, incluant la réalisation de 6 classes.

L'effort net de Bordeaux Métropole diminue légèrement, compte tenu de l'augmentation des recettes prévisionnelles issues de la taxe d'aménagement majorée (TAM), **et s'établit ainsi à 14 928 214 € TTC,** soit en diminution de 425 532 € par rapport à 2022 (15 353 746 € TTC).

Participation à l'équilibre	7 352 019 €	-	7 352 019 €	Cession de terrains à l'aménageur	375 000 €	-	375 000 €
Participation à la remise d'ouvrage	9 483 356 €	1 896 671 €	11 380 027 €	Recettes prévisionnelles TAM	6 428 832 €	-	6 428 832 €*
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 €
TOTAL	**19 835 375 €**	**2 496 671 €**	**22 332 046 €**	**TOTAL**	**7 403 832 €**		**7 403 832 €**
Effort net BM	**12 431 543 €**	**2 496 671 €**	**14 928 214 €**				

**Dont 1 677 385,19 € déjà perçu par BM au 31/12/2023 – Evolution de la TAM prévisionnelle liée à l'exonération des stationnements enterrés ou intégrés au bâti depuis le 01/01/2022.*

Le retour fiscal annuel potentiel estimatif pour Bordeaux Métropole est d'environ **135 624 €** :

Bordeaux Métropole - Fiscalité	
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 €
Total	**4 €**

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

Le bilan consolidé pour la commune de Mérignac reste inchangé par rapport à 2022 et **sa participation à la remise d'ouvrage s'élève à 22 716 € TTC**.

Le taux d'effort de la ville de Mérignac est donc de 383 409 € TTC (en diminution de 34 043 € par rapport à 2022, compte tenu de l'augmentation des recettes prévisionnelles de TAM).

Les recettes prévisionnelles liées à la TAM évoluent favorablement, à hauteur de 514 307 €.

Participation à la remise d'ouvrage	18 930€	3 786 €	22 716 €	Recettes prévisionnelles TAM Ville*	514 307 €	-	514 307 €
Participation aux équipements scolaires	580 000 €	145 000 €	725 000 €				
Raccordement électrique	125 000 €	25 000 €	150 000 €				
TOTAL	**723 930 €**	**173 786 €**	**897 716 €**	**TOTAL**	**514 307 €**		**514 307 €**
Effort net ville	**209 623 €**	**173 786 €**	**383 409 €**				

**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 d'environ 164 511 € TTC**.

III Avenant à la convention d'avance de trésorerie

Cet avenant modifie les modalités d'actualisation des remboursements et/ou de reconstitution de l'avance de 8,7 M€ prévue au traité (et qui a été complètement versée à fin 2024) en renvoyant dorénavant aux montants figurant sur les lignes idoines de l'annexe 2c présentée annuellement dans le cadre du CRFA et dans la limite de l'avance autorisée.

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,
VU la délibération n° 2023-529 du 1er décembre 2023, par laquelle le Conseil métropolitain a approuvé le CRFA arrêté au 31 décembre 2022 et l'avenant N°4 au traité de concession,

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 2023 de l'opération d'aménagement « Mérignac Marne » et l'ensemble de ses annexes, joint à la présente délibération.

Article 2 : d'autoriser la Présidente de Bordeaux Métropole à signer l'avenant 5 à la convention d'avance de trésorerie.

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 BRU, Madame CORNACCHIARI, Madame KISS, Monsieur LAMARQUE, Madame LEPINE, Monsieur MANGON, Madame NOEL, Monsieur PESCINA, Monsieur PUYOBRAU, Monsieur RAUTUREAU, Monsieur RIVIERES, Monsieur ROSSIGNOL-PUECH, Monsieur RUBIO, Madame SAADI, Monsieur THONY, Monsieur TOUZEAU, Monsieur TRIJOULET

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 26 septembre 2024

REÇU EN PRÉFECTURE LE : **4 OCTOBRE 2024** **DATE DE MISE EN LIGNE :** **4 OCTOBRE 2024**	Pour expédition conforme, par délégation, la Vice-présidente, Madame Véronique FERREIRA