

 BORDEAUX MÉTROPOLE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 26 septembre 2025	N° 2025-497

Convocation du 19 septembre 2025

Aujourd'hui vendredi 26 septembre 2025 à 09h30 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, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Loïc FARNIER, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Pierre HURMIC, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Matthieu MANGIN, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, 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. Nicolas PEREIRA, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, 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. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

Mme Simone BONORON à M. Guillaume GARRIGUES

M. Max COLES à M. Fabrice MORETTI

Mme Eve DEMANGE à M. Olivier CAZAUX

M. Radouane-Cyrille JABER à Mme Brigitte BLOCH

Mme Nathalie LACUEY à Mme Françoise FREMY

M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Daphné GAUSSENS

M. Thierry MILLET à M. Christian BAGATE

M. Jérôme PEScina à M. Eric CABRILLAT

M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC

Mme Marie RECALDE à M. Gérard CHAUSSET

M. Michael RISTIC à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE

M. Fabien ROBERT à M. Emmanuel SALLABERRY

M. Jean-Baptiste THONY à Mme Camille CHOPLIN

M. Jean-Marie TROUCHE à Mme Géraldine AMOUROUX

Mme Josiane ZAMBON à M. Alexandre RUBIO

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Fabienne HELBIG à partir de 16h45

M. Michel POIGNONEC à partir de 12h40

LA SEANCE EST OUVERTE

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20250926-lmc1110107-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025
Publié : 03/10/2025

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 26 septembre 2025	Délibération
	Direction de l'Urbanisme Service Projet Urbain	N° 2025-497

**MERIGNAC - Secteur Marne - Compte-rendu financier et d'activités 2024 (CRFA) -
Approbation - Décision - Autorisation**

Madame Andréa KISS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

En 2017, le Conseil métropolitain a approuvé la création de l'opération d'aménagement Mérignac Marne, confiée à la Fab par un traité de concession pour une durée de 8 ans, prolongé en 2023 de 5 ans par avenant. Cette opération vise à anticiper, accompagner et impulser une mutation urbaine autour de l'avenue de la Marne à Mérignac, le long de la ligne A du tramway, en articulation avec le projet urbain de Mérignac Soleil.

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) 2024, transmis par La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) ainsi que les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et pour la commune de Mérignac.

1. Le compte-rendu financier et d'activités 2024 de l'opération d'aménagement

Le compte-rendu financier et d'activités 2024 détaillé est porté en annexe n°1.

1.1. L'analyse financière des dépenses de l'année 2024

L'activité 2024 s'est traduite par un total des dépenses de 3 025 625 € TTC.

- Les études : 144 363 € TTC :
 - Accompagnement de la maîtrise d'œuvre pour les projets immobiliers à venir (îlots B1/B7, B5, et B8) et en cours (B2/B6 partiellement livrés, B3 en travaux), faisabilités et fiches de lot (secteurs Jardiland, îlot A8 et îlot A9)
 - Programmation des rez-de-chaussée d'activité sur les îlots B1 et A9 (projet ESS)
 - Mission de coordination des maîtrises d'ouvrage par l'OPC IC
 - Etude environnementale relative à la gestion des biodéchets
- Le foncier : 1 802 448 € TTC :
 - Acquisition de foncier pour la réalisation de la place Gabriela Mistral (41 832 € TTC), et de l'ancien local commercial d'Eco cuisine sur le futur îlot A8 (1 544 545 € TTC)
 - Gestion des biens, frais et indemnités (216 071 € TTC)

• Les travaux d'infrastructures et honoraires techniques : 904 700 € TTC :
Travaux et aménagement (livraison du parvis devant l'îlot B2 et de la place Gabriela

- Les honoraires de concession (rémunération forfaitaire annuelle) : 150 000 € TTC
- La communication : 23 752 € TTC : actions de communication et de médiation dans le cadre de la mission AMO concertation d'information et communication sur le projet, dont l'organisation de deux événements (expérimentation sur les mobilités alternatives et forum du projet urbain couplé à l'inauguration de la place Gabriela Mistral)
- Les frais divers : 362 € TTC : frais de gestion bancaire

1.2. L'analyse financière des recettes de l'année 2024

L'activité 2024 s'est traduite par un total de recettes de 2 028 955 € TTC.

- Cessions de charges foncières : 1 941 697 € TTC : promesse de vente pour le foncier de l'îlot B3
- Des produits divers : 87 258 € TTC : refacturations et produits financiers.

1.3. Actualisation du bilan de l'opération

Le bilan de l'opération d'aménagement (détaillé en annexe 5) au 31 décembre 2024 est arrêté à 22 177 121 € HT (24 797 819 € TTC), donc légèrement supérieur (1 %) au bilan de 2023 (21 945 736 € HT).

L'impact entre les 2 bilans s'élève à 231 385 € HT et correspond principalement à :

- Une augmentation du budget études de 20 000 € HT, avec un recalage des dépenses consacrées à la mission de maîtrise d'œuvre urbaine à la hausse et de l'indemnisation des architectes dans le cadre des concours,
- Une augmentation du poste foncier à hauteur de 161 619 € HT, suite à :
 - une augmentation du coût prévisionnel des acquisitions à hauteur de 375 462 € HT
 - une diminution des frais de notaire à hauteur de 113 843 € HT au regard des acquisitions déjà réalisées,
 - une diminution de l'aléa foncier à hauteur de 100 000 € HT
- Une augmentation du budget travaux pour un montant de 54 765 € HT suite à :
 - une augmentation du coût des travaux à hauteur de 400 000 € HT
 - une diminution des aléas travaux à hauteur de 345 235 € HT.

Parallèlement, on observe une augmentation de la recette de 231 385 € HT provenant principalement du montant des charges foncières pour 188 812 € HT.

Cette actualisation du bilan n'impacte pas la participation de Bordeaux Métropole.

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

Contrairement aux indications présentes dans la délibération n° 2024-506 du 26 septembre 2024 approuvant le CRFA 2023 de l'opération Mérignac Marne, le coût du futur groupe scolaire Marne / Soleil composé de 17 classes se répartit dans les bilans des collectivités au prorata, comme suit : 6 classes pour l'opération Marne (environ 35% du total) et 11 classes pour l'opération Soleil (environ 65% du total), augmentant de fait le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole et la commune de Mérignac.

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

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
----------	------	-----	-------	----------	------	-----	-------

Participation à l'équilibre du bilan	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 de TAM prévisionnelles	6 428 832		6 428 832
Groupe scolaire 6 classes sous MOA BM	3 884 764	776 953	4 661 717	Participation communale au GS (20%)	776 953		776 953
TOTAL DES DEPENSES (D)	20 720 139	2 673 624	23 393 763	TOTAL DES RECETTES (R)	7 580 785	-	7 580 785

Le bilan consolidé de Bordeaux Métropole est arrêté au 31 décembre 2024 à 23 393 763 € TTC, traduisant une augmentation de 1 061 717 €, liée à l'intégration du juste coût de réalisation des 6 classes dans le futur groupe scolaire.

L'effort net de Bordeaux Métropole (D - R) augmente et s'établit ainsi à 15 812 978 € TTC, soit une hausse de 884 764 € par rapport à 2023 (14 928 214 € TTC).

Le retour fiscal annuel potentiel estimatif pour Bordeaux Métropole est d'environ 135 623 € :

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 €

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

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Participation à la remise d'ouvrage	18 930	3 786	22 716	Recettes de TAM prévisionnelles*	514 307		514 307
Participation aux équipements scolaires (20% du montant HT)	776 953		776 953				
Raccordement électrique	125 000	25 000	150 000				
TOTAL DES DEPENSES (D)	920 883	28 786	949 669	TOTAL DES RECETTES (R)	514 307		514 307

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

La mobilisation du Fonds d'intérêt communal (FIC) est estimée à environ 164 511 € TTC.

Le bilan consolidé de la commune de Mérignac est arrêté au 31 décembre 2024 à 946 669 € TTC.

L'effort net de la commune de Mérignac (D - R) augmente et s'établit ainsi à 435 362 € TTC, soit une hausse de 51 953 € par rapport à 2023 (383 409 € TTC) liée à l'intégration du juste coût de réalisation des 6 classes dans le futur groupe scolaire.

A noter que, au regard de l'implantation du futur groupe scolaire de l'opération Marne/Soleil, plusieurs compensations seront à prévoir, impactant les bilans. Bordeaux Métropole, la ville de Mérignac et La Fab travaillent de concert sur des solutions permettant de réduire ces coûts.

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° 2024-506 du 26 septembre 2024, par laquelle le Conseil métropolitain a approuvé le CRFA arrêté au 31 décembre 2023 et l'avenant N°5 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 UNIQUE : d'approuver le compte-rendu financier et d'activités annuel (CRFA) de 2024 de l'opération d'aménagement « Mérignac Marne » et l'ensemble de ses annexes, joints à la présente délibération.

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

Abstention : Monsieur MORISSET, Monsieur POUTOU;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 26 septembre 2025

Par le/la secrétaire de séance,	Pour expédition conforme,
---------------------------------	---------------------------