

Opération d'aménagement MERIGNAC Soleil - Chemin Long

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, Thomas Cazenave** et dûment habilitée aux fins des présentes en vertu d'une délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n° 2026 / du 2026, 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 Nicolas Freida** et désignée ci-après « le concessionnaire »,
d'autre part,

Il est tout d'abord rappelé ce qui suit :

Par délibération n° 2018-449 en date du 6 juillet 2018, Bordeaux Métropole a concédé à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole la réalisation de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil Chemin Long, 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.

Par délibération n° 2021-5 en date du 29 janvier 2021, un avenant 1, par délibération n° 2022-604 en date du 24 novembre 2022 un avenant 2, puis par délibération n°2024-653 du 6/12/2024 un avenant 3 au traité de concession ont été notifiés pour ajuster le montant de la participation.

Compte tenu de la forte mobilisation des équipes sur les années 2027-2030 sur :

- la conduite de l'ensemble des études (urbaines, commerciales, environnementales),
- la réalisation des acquisitions des emprises foncières nécessaires au projet et le suivi des cessions (à forte complexité juridique),
- la mise en place d'une gouvernance avec les acteurs économiques présents sur le site, condition de la mutation d'ensemble de la zone commerciale,
- l'encadrement de la réalisation du programme de construction, du programme d'aménagement des espaces publics de la phase 2 et la coordination des travaux à mener sur les 5 prochaines années en lien avec la mise en œuvre des ambitions financées par France 2030, ,

il est proposé d'augmenter la rémunération de l'aménageur pour un montant de 1 560 000 € portant son montant global à 5 510 000 €. Ce montant intègre l'ingénierie des actions portées dans le cadre de France 2030.

Dans ce même avenant, est proposé de missionner La Fab pour la maîtrise foncière des fonciers de compensation situés en dehors du périmètre de l'opération mais nécessaires à la réalisation du projet de parc de la rue Carpentier (cf Annexe 3 : programme des ouvrages d'espaces publics de l'opération), ainsi qu'au projet de groupe scolaire/crèche/salle multisports sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole et mettre ainsi à jour l'annexe 3 du traité de concession.

CECI ÉTANT EXPOSÉ,

Les parties conviennent comme suite de la modification rédactionnelle des articles ci-dessous

033-243300316-20260925-lmc1119000-DE-1-1
Date de télétransmission : 02/10/2026
Date de réception préfecture : 02/10/2026
Publié le : 02/10/2026

du traité de concession signé le 24 août 2018 et de son avenant 4 :

5 Modalités d'acquisition et de libération des immeubles

Annexe 3: actualisation de la liste des biens acquis ou à acquérir par l'aménageur pour la réalisation des espaces publics de l'opération

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 5.510.000 euros..

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 1-1 : bilan financier prévisionnel statique
- annexe 1-2 : bilan financier prévisionnel dynamique (échelonné dans le temps)
- annexe 3 : Modalité d'acquisition du foncier – Màj au 31/12/2025

Les autres clauses et annexes du traité de concession restent inchangées.

- oOo -

Fait à Bordeaux, le en 4 exemplaires

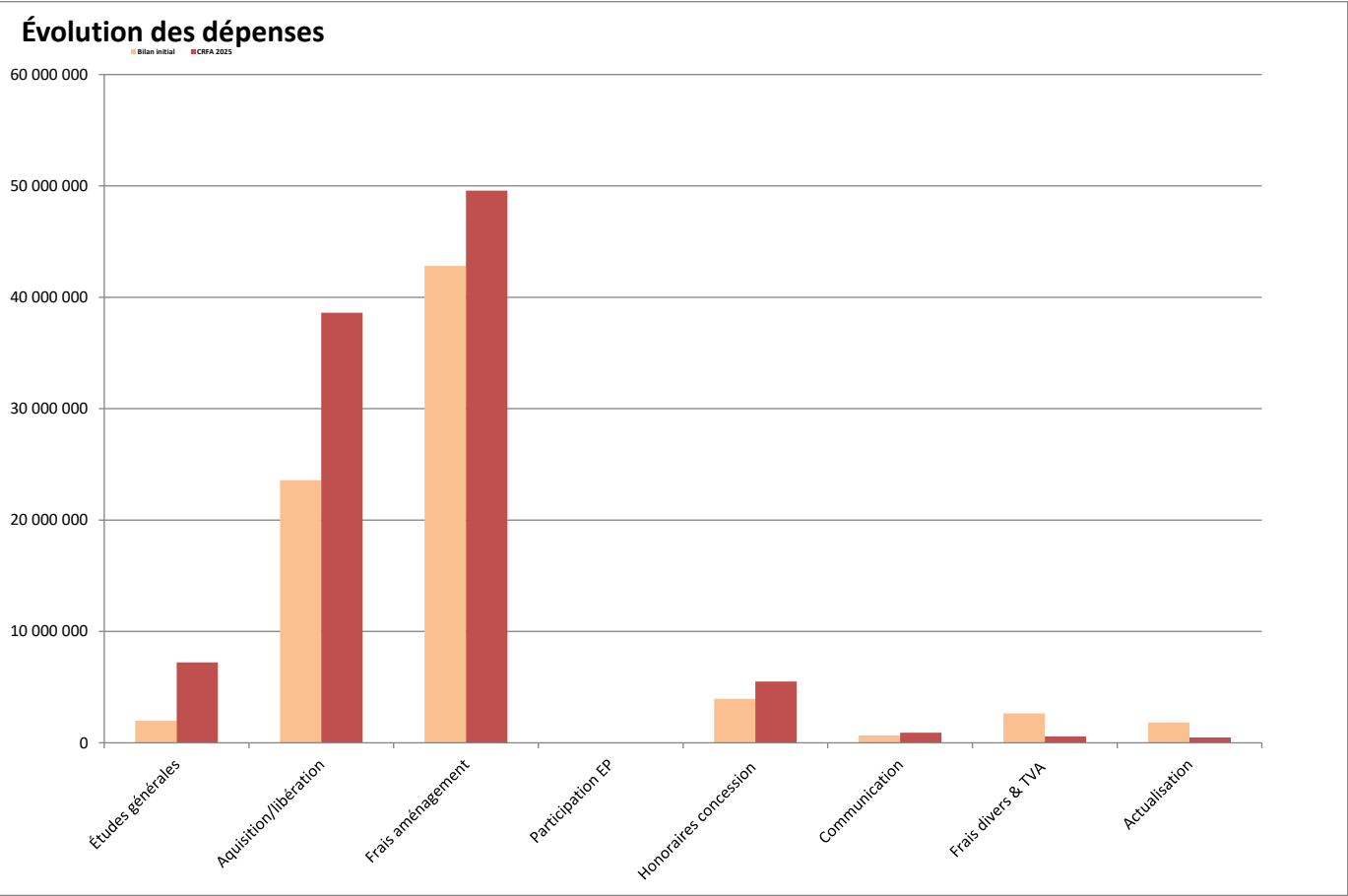
Pour le concessionnaire,

Nicolas Freida
Directeur général

Pour le concédant,

Thomas Cazenave
Président de Bordeaux Métropole

	(1) Bilan initial valeur %		(2) CRFA 2025 valeur %		(2-1) variat° %
DEPENSES EN TTC €					
Études de définition et de suivi de l'opération	1 980 000	3%	7 216 680	7%	264%
Accompagnement projets immobiliers	1 440 000	2%	3 181 512	3%	121%
Autres études	540 000	1%	4 035 168	4%	647%
Frais d'acquisition et de libération des sols	23 586 523	30%	38 621 577	38%	64%
Acquisitions foncières	18 947 572	24%	28 106 653	27%	48%
- détail acquisitions	0	0%	0	0%	0%
* dont foncier métropolitain	0	0%	0	0%	0%
* dont foncier communal	0	0%	0	0%	0%
* dont foncier privé	18 947 572	24%	28 106 653	27%	48%
Frais (notariés 2%, frais de gestion des terrains, indemnités de transfert)	4 638 951	6%	8 180 502	8%	76%
Libération des terrains	0	0%	876 668	1%	0%
Autres travaux de raccordements (Enedis, Suez, Sabom...)	0	0%	1 457 753	1%	0%
Frais d'aménagement (*)	42 823 039	55%	49 582 210	48%	16%
Maîtrise d'œuvre (10%)	4 055 474	5%	4 801 901	5%	18%
Travaux et aléas	38 623 565	50%	39 756 970	39%	3%
Autres frais	144 000	0%	5 023 340	5%	3388%
Participation aux équipements publics	0	0%	0	0%	0%
	0	0%	0	0%	0%
Honoraires concession	3 950 000	5%	5 510 000	5%	39%
	3 950 000	5%	5 510 000	5%	39%
Frais de communication	660 000	1%	911 675	1%	38%
Frais divers	1 519 000	2%	1 023 042	1%	-33%
Frais financiers	1 425 000	2%	0	0%	-100%
Frais divers (Assurance, Taxes...)	94 000	0%	1 023 042	1%	988%
Actualisation	1 831 474	2%	477 880	0%	-74%
Travaux et Hono - IND TP (TP01: augmentation moyenne 2,75% par an) hors foncier, Rem et F.FI	1 831 474	2%	477 880	0%	-74%
TVA encaissée (-) / reversée (+)	1 123 077	1%	-451 802	0%	-140%
TOTAL DES DEPENSES	77 473 114	100%	102 891 261	100%	33%



RECETTES EN TTC €

	Bilan origine		CRFA 2025					
Charges foncières	Prix unit m² SP	Prix unit m² SP	13 717 848	18%	11 245 927	11%		-18%
Accession libre	450	4 590	7 329 960	9%	6 278 464	6%		-14%
Accession abordable	130	1 170	661 733	1%	0	0%		-100%
Locatif social	215	1 935	1 778 733	2%	1 887 072	2%		6%
Accession sociale	213	1 917	1 860 022	2%	0	0%		-100%
BRS		2 187		0%	1 168 902	1%		0%
Commerces	260	2 340	1 271 400	2%	1 013 650	1%		-20%
Bureaux	0	2 340	0	0%	0	0%		0%
Activités	200	2 015	816 000	1%	897 840	1%		10%

	Bilan origine		CRFA 2025					
Participation constructeurs	Prix unit m² SP	Prix unit m² SP	0	0%	0	0%		0%
Accession libre	0	0	0	0%	0	0%		0%
Accession abordable	0	0	0	0%	0	0%		0%
Locatif social	0	0	0	0%	0	0%		0%
Accession sociale	0	0	0	0%	0	0%		0%
Commerces	0	0	0	0%	0	0%		0%
Bureaux	0	0	0	0%	0	0%		0%
Activités	0	0	0	0%	0	0%		0%

Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (superstructures)			0	0%	0	0%		0%
Participation équipements d'intérêt général				0%		0%		0%

Subventions				0%	4 398 848	4%		0%
-------------	--	--	--	----	-----------	----	--	----

Participation métropolitaine			61 115 010	79%	81 424 827	79%		33%
Participation équilibre			1 469 047	2%	17 521 065	17%		1093%
Participation remise d'ouvrages			59 645 963	77%	63 903 762	62%		7%
Participation complément prix			0	0%	0	0%		0%

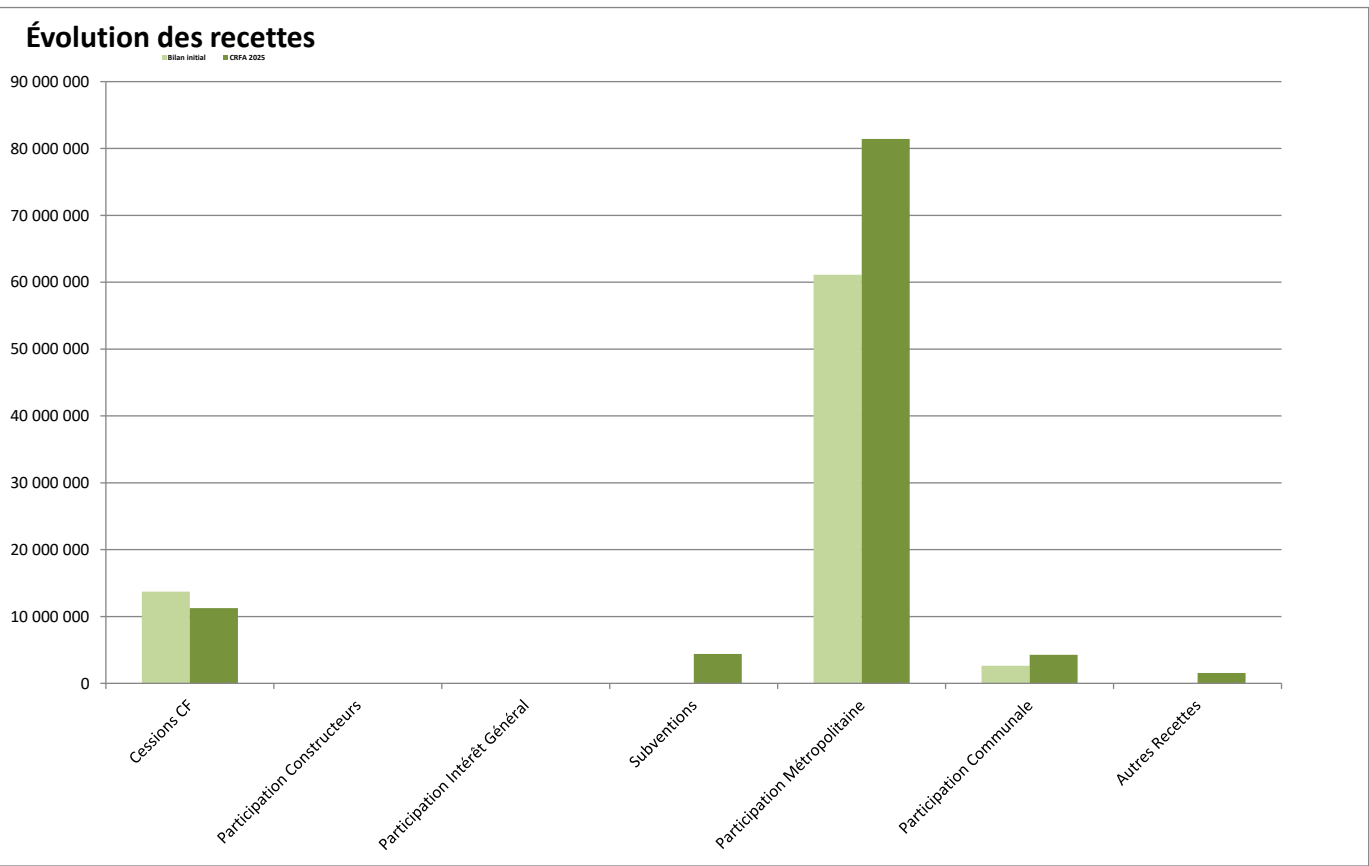
Participation communale			2 640 256	3%	4 265 929	4%		62%
Ville de Mérignac			2 640 256	3%	4 265 929	4%		62%

Autres recettes			0	0%	1 555 731	2%		0%
Autres produits				0%	1 432 123	1%		0%
Produits financier				0%	123 608	0%		0%

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260925-lmc1119000-DF-1-1

TOTAL DES RECETTES			77 473 114	100%	102 891 261	100%		33%
--------------------	--	--	------------	------	-------------	------	--	-----

Date de télétransmission : 02/10/2026
Date de réception préfecture : 02/10/2026
Publié le : 02/10/2026



[illegible]

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260925-lmc1119000-DE-1-1
Date de télétransmission : 02/10/2026
Date de réception préfecture : 02/10/2026
Publié le : 02/10/2026