

Opération d'aménagement MERIGNAC Marne

Avenant n°5 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**, dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n° 2026- du....., 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** autorisé par le Conseil d'Administration en date du 19 juin 2025 et désignée ci-après « le concessionnaire »,
d'autre part,

Il est tout d'abord rappelé ce qui suit :

Par délibération n°2017/481 en date du 7 juillet 2017, Bordeaux Métropole a concédé à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole la réalisation de l'opération d'aménagement Mérignac Marne, 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.

Compte tenu des négociations foncières qui doivent se poursuivre en 2027, de manière à privilégier une fixation amiable des indemnités sur le foncier de la Bouquinerie et de la voie nouvelle Jardiland ainsi que des échanges supplémentaires nécessaires à l'élaboration de nouveaux consensus sur les programmes et conditions de réalisations des opérations immobilières dans un contexte de crise immobilière (notamment sur les programmes A5/A6, B8, C1 et C2), il est proposé de réviser la rémunération de l'aménageur par une augmentation de 200 000 € la portant à un montant total de 2 250 000 €.

CECI ÉTANT EXPOSÉ,

Les parties conviennent comme suit de la modification rédactionnelle des articles ci-dessous du traité de concession signé le 24 août 2018.

Article 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 2 250 000 euros.

Par ailleurs, 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 :

Accusé de réception en préfecture 033-243300316-20260925-lmc1118999-DE-1-1 Date de télétransmission : 02/10/2026 Date de réception préfecture : 02/10/2026 Publié le : 02/10/2026

- annexe 1 : bilan financier prévisionnel statique
- annexe 2 : bilan financier prévisionnel dynamique (échelonné dans le temps)

Les autres clauses et annexes du traité de concession signé le 24 août 2018 restent inchangées.

- oOo -

Fait à Bordeaux, le 2026 en 4 exemplaires

Pour le concessionnaire,

Nicolas Freida
Directeur général

Pour le concédant,

Thomas Cazenave
Président de Bordeaux Métropole

Mérignac Marne

Bilan Consolidé

Annexe 1

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

Études de définition et de suivi de l'opération	1 172 558	232 712	1 405 270
Accompagnement projets immobiliers	508 914	101 783	610 697
Autres études	663 644	130 929	794 573

Frais d'acquisition et de libération des sols	10 584 225	339 830	10 924 056
Acquisitions foncières	6 773 897	19 518	6 793 415
- détail acquisitions			
* Fonciers privés	6 398 897	19 518	6 418 415
* Foncier BM	375 000		375 000
Frais (notariés 2% et d'enregistrement 0,7% et autres frais annexes)	445 645	54 217	499 863
Libération des terrains , frais de gestion et frais divers	944 949	189 962	1 134 911
Indemnités de transferts	2 039 069		2 039 069
Aléas (5%)	380 664	76 133	456 797

Frais d'aménagement	7 430 279	1 483 393	8 913 673
Maîtrise d'œuvre (10%)	554 472	109 608	664 080
Travaux et aléas	6 657 751	1 330 179	7 987 930
Autres travaux de raccordements (Enedis, Suez, Sabom...)	218 056	43 607	261 663

Participation aux équipements publics de superstructure			

Honoraires concession	2 250 000		2 250 000
	2 250 000		2 250 000

Frais de communication	475 158	90 743	565 901
-------------------------------	----------------	---------------	----------------

Frais divers	123 951	8 480	132 430
Frais financiers	49 000		49 000
Frais divers (Assurance, Taxes...)	74 951	8 480	83 430

Actualisation	275 000	55 000	330 000
Travaux et Hono - IND TP (TP01: augmentation moyenne 2,75% par an) hors foncier, Rem et F.Fi	275 000	55 000	330 000

TVA encaissée / reversée		473 842	473 842
TVA encaissée / reversée		473 842	473 842

TOTAL DES DEPENSES	22 311 171	2 684 000	24 995 171
---------------------------	-------------------	------------------	-------------------

Accusé de réception en préfecture

033-2433003102201210925-Int-26840009-D24-995171

Date de télétransmission : 02/10/2026

Date de réception préfecture : 02/10/2026

Publié le : 02/10/2026

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

	Bilan origine	CRFA 2025			
Cessions charges foncières		Prix unit m² SP	5 187 819	770 868	5 958 687
Accession libre	393	493	2 331 954	466 391	2 798 345
Accession abordable	143	143	138 131	27 626	165 758
Locatif social (PLUS-PLAI - PLS)	220	220	1 430 001	127 499	1 557 501
Accession sociale (PSLA)	207	207	63 235	6 324	69 559
BRS			786 724	55 473	842 197
Commerces et services	224	224	436 114	87 223	523 337
Activités			1 659	332	1 991

	Bilan origine	CRFA 2025			
Participation constructeurs		Prix unit m² SP			
NC					

Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (< 50%)			
--	--	--	--

Subventions			
--------------------	--	--	--

Participation métropolitaine au titre :	16 835 375	1 896 671	18 732 046
Participation équilibre	7 352 019		7 352 019
Participation remise d'ouvrages	9 483 356	1 896 671	11 380 027
Participation complément prix			

Participation communale à la remise d'ouvrage	45 786	9 157	54 943
Participation communes	45 786	9 157	54 943

Autres recettes	242 191	7 304	249 495
Produits divers	80 424	7 304	87 729
Produits financiers	161 767		161 767

TOTAL DES RECETTES	22 311 171	2 684 000	24 995 171
---------------------------	-------------------	------------------	-------------------

Mérignac Marne

Bilan et Plan de trésorerie

Annexe 2

	Bilan actualisé 2025			Réalisé TTC			2026	2027	2028	2029	2030
	€ HT	€ TVA	€ TTC	Cumulé fin 2024	2025	Cumulé fin 2025					
DÉPENSES											
Études de définition et de suivi de l'opération	1 172 558	232 712	1 405 270	804 561	112 751	917 313	155 200	119 677	118 662	51 600	42 818
Accompagnement projets immobiliers	508 914	101 783	610 697	232 640	46 671	279 311	108 000	84 000	84 000	30 000	25 386
Autres études	663 644	130 929	794 573	571 922	66 080	638 002	47 200	35 677	34 662	21 600	17 433
Frais d'acquisition et de libération des sols	10 584 225	339 830	10 924 056	6 528 231	86 652	6 614 883	1 721 485	1 851 700	687 821	45 766	2 400
Acquisitions foncières	6 773 897	19 518	6 793 415	4 086 193	-	4 086 193	1 456 902	1 230 100	20 220	-	-
- détail acquisitions											
* Fonciers privés	6 398 897	19 518	6 418 415	3 711 193	-	3 711 193	1 456 902	1 230 100	20 220	-	-
* Foncier BM	375 000	-	375 000	375 000	-	375 000	-	-	-	-	-
Frais (notariés, frais de gestion des terrains et frais annexes)	445 645	54 217	499 863	267 705	31 214	298 919	76 183	39 200	74 160	9 000	2 400
Libération des terrains	944 949	189 962	1 134 911	802 183	13 528	815 711	158 400	2 400	158 400	-	-
Indemnités d'éviction	2 039 069	-	2 039 069	1 372 150	41 910	1 414 059	-	400 000	225 010	-	-
Aléas	380 664	76 133	456 797	-	-	-	30 000	180 000	210 031	36 766	-
Frais d'aménagement	7 430 279	1 483 393	8 913 673	3 645 159	1 117 426	4 762 585	1 164 112	1 019 400	532 363	422 400	1 012 813
Maîtrise d'œuvre	554 472	109 608	664 080	283 111	57 777	340 888	67 591	83 400	83 400	44 400	44 400
Travaux et aléas	6 657 751	1 330 179	7 987 930	3 315 886	1 061 629	4 377 515	1 023 040	900 000	412 963	342 000	932 413
Autres travaux de raccordements (Enedis, Suez, Sabom...)	218 056	43 607	261 663	46 162	1 980	44 181	73 481	36 000	36 000	36 000	36 000
Participation aux équipements publics	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Honoraires concession	2 250 000	-	2 250 000	1 600 000	150 000	1 750 000	100 000	230 000	160 000	5 000	5 000
	2 250 000	-	2 250 000	1 600 000	150 000	1 750 000	100 000	230 000	160 000	5 000	5 000
Frais de communication	475 158	90 743	565 901	278 601	36 240	314 841	48 000	48 000	48 000	48 000	59 060
Frais divers	123 951	8 480	132 430	11 544	487	12 031	32 181	24 600	26 384	24 600	12 634
Frais financiers	49 000	-	49 000	-	-	-	14 000	10 000	10 000	10 000	5 000
Frais divers (Assurance, Taxes...)	74 951	8 480	83 430	11 544	487	12 031	18 181	14 600	16 384	14 600	7 634
Actualisation	275 000	55 000	330 000	-	-	-	120 000	60 000	60 000	60 000	30 000
Travaux et Hono - IND TP (TP01: augmentation moyenne 2,75% par an) hors foncier, Rem et F.FI	275 000	55 000	330 000	-	-	-	120 000	60 000	60 000	60 000	30 000
TVA encaissée / reversée	-	473 842	473 842	1 351 674	-	1 351 674	- 383 639	- 243 046	- 193 833	134 974	- 192 288
TVA encaissée (-) / reversée (+)		473 842	473 842	1 351 674	-	1 351 674	- 383 639	- 243 046	- 193 833	134 974	- 192 288
TOTAL DES DÉPENSES CUMUL	22 311 171	2 684 000	24 995 171	14 219 769	1 503 557	15 723 327	2 957 340	3 110 331	1 439 397	792 340	972 438
RECETTES											
Cession charges foncières	Prix unit	5 187 819	770 868	5 958 687	2 549 449	1 317 219	3 866 668	165 532	-	-	-
Libre	493	2 331 954	466 391	2 798 345	1 851 785	-	1 851 785	-	-	-	946 560
Abordable	143	138 131	27 626	165 758	165 758	-	165 758	-	-	-	-
Locatif social	220	1 430 001	127 499	1 557 501	175 176	1 018 913	1 194 090	165 532	-	197 879	-
Accession sociale	207	63 235	6 324	69 559	69 559	-	69 559	-	-	-	-
BRS		786 724	55 473	842 197	-	298 306	298 306	-	-	543 892	-
Commerces		436 114	87 223	523 337	285 180	-	285 180	-	-	238 157	-
Activités		1 659	332	1 991	1 991	-	1 991	-	-	-	-
Participations constructeurs	Prix unit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Libre		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Abordable		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Locatif social		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Accession sociale		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerces		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activités		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Participation Métropolitaine		16 835 375	1 896 671	18 732 046	16 604 530	2 127 516	18 732 046	-	-	-	-
Participation équilibre		7 352 019	-	7 352 019	5 775 549	1 576 470	7 352 019	-	-	-	-
Participation remise d'ouvrages		9 483 356	1 896 671	11 380 027	10 828 981	551 046	11 380 027	-	-	-	-
Participation complément prix		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Participation Communale		45 786	9 157	54 943	-	27 472	27 472	-	-	-	-
Participation communale		45 786	9 157	54 943	-	27 472	27 472	-	-	-	-
Autres produits		242 191	7 304	249 495	182 453	127 038	309 491	14 201	-	74 197	-
Produits divers		80 424	7 304	87 729	107 158	54 767	161 926	-	-	74 197	-
Produits financiers		161 767	-	161 767	75 295	72 270	147 565	14 201	-	-	-
TOTAL DES RECETTES CUMUL		22 311 171	2 684 000	24 995 171	19 336 432	3 599 244	22 935 676	179 733	-	74 197	-
Total dépenses		22 311 170,89	2 684 000,42	24 995 171,31	14 219 769	1 503 557	15 723 327	2 957 340	3 110 331	1 439 397	792 340
Total recettes		22 311 170,89	2 684 000,42	24 995 171,31	19 336 432	3 599 244	22 935 676	179 733	-	74 197	1 953 959
Avances collectives ou emprunts		8 700 000	-	8 700 000	-	-	-	-	-	-	-
Remboursement Avance ou Emprunts		8 700 000	-	8 700 000	-	-	-	-	-	-	-
Avances en interne		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Soide trésorerie/année		0,00	-	-	13 816 662	2 095 687	15 912 350	- 2 777 607	- 3 110 331	- 1 513 594	- 1 161 619
SOLDE TRÉSORERIE CUMULÉE		-	-	-	13 816 662	-	15 912 350	13 134 743	10 024 412	8 510 819	9 672 438
											0

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260925-lmc1118999-DE-I-1
Date de télétransmission : 02/10/2026
Date de réception en préfecture : 02/10/2026
Publié le : 02/10/2026