

 BORDEAUX MÉTROPOLE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 25 septembre 2026	N° 2026-434

Convocation du 18 septembre 2026

Aujourd'hui vendredi 25 septembre 2026 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Thomas CAZENAVE, Président

ETAIENT PRESENTS :

Mme Daphné ALATERNE, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Ariane ARY, M. Jean-Charles ASTIER, M. Christian BAGATE, M. Quentin BELAUBRE, Mme Isabelle BERRIÉ, Mme Claudine BICHET, Mme Nathalie BOIS HUYGHE, Mme Christine BOST, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Jimmy BOURLIEUX, M. Ludovic BOUSQUET, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, Mme Chantal CHABBAT, Mme Jacqueline CHADEBOST, M. Gérard CHAUSSET, Mme Anne-Laure CHAZEAU, Mme Camille CHOPLIN, Mme Christelle COTTON, Mme Cécile DESJAMBES, M. Gilbert DODOGARAY, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Catherine FABRE, Mme Anne FAHMY, Mme Vanessa FERGEAU-RENAUX, M. Maël FETOUH, Mme Hélène FLORIAN, M. Alain GARNIER, Mme Sophie GAUDRU, M. Yohann GIACOMETTI, M. Frédéric GIRO, M. Mathieu HAZOUARD, M. Marc KLEINHENTZ, M. Michel LABARDIN, Mme Nathalie LACUEY, M. Marc LAFOSSE, M. Henri LAGARRIGUE, M. Gwénaél LAMARQUE, M. Jérôme LAMBERT, Mme Yana LANGLOIS, M. Johnny LEBEAUPIN, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, M. Mayeul L HUIILLIER, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Stéphane MARI, M. Jean-Claude MARSAULT, Mme Alexandra MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Bruno NAULEVADE, Mme Laurence NAVAILLES, M. Pierre De Gaétan N JIKAM, M. Luc PASCAL, Mme Pascale PAVONE, M. David PENNETIER, Mme Juliette PEREZ, M. Jérôme PEScina, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. David POULAIN, M. Eric POUILLIAT, M. Philippe QUERTINMONT, Mme Valérie QUESADA, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Boubacar SECK, Mme Alexandra SIARRI, M. Georges SIMON, M. Serge TOURNERIE, M. Jean-Luc TRICHARD, M. Thierry TRIJOULET.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

Mme Céline BOUTE à Mme Anne LEPINE
M. Gerald CARMONA à Mme Géraldine AMOUROUX
M. Jean Francois CLEDEL à M. Marc LAFOSSE
Mme Laure CURVALE à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE
Mme Florence DAMET à M. Christian BAGATE
M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT à Mme Juliette PEREZ
M. Christophe DUPRAT à M. Eric CABRILLAT
Mme Véronique FERREIRA à M. Jean-Claude MARSAULT
M. Jeremy NICOL à M. Yohann GIACOMETTI
M. Taner OZKOSAR à Mme Cécile DESJAMBES
M. Eric OZOUX à M. Mayeul L HUIILLIER
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Philippe QUERTINMONT
M. Fabien ROBERT à Mme Ariane ARY
M. Jean-Marie TROUCHE à Mme Karine ROUX-LABAT
Mme Ariane VAN GHELUE à M. Georges SIMON

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

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 : 02/10/2026

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 25 septembre 2026	Délibération
	Direction de l'Urbanisme Service Projet Urbain	N° 2026-434

MERIGNAC - Marne - CRFA 2025 - Avenant n°5 au traité de concession - Décision - Approbation

Monsieur Franck RAYNAL présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'article L300-5 du Code de l'urbanisme et selon les termes de l'article 16 du traité de concession signé avec la Fabrique de Bordeaux Métropole (la FAB) pour la réalisation de l'opération Mérignac Marne, le concessionnaire a remis à la collectivité un Compte Rendu Financier et d'Activités (CRFA) de l'exercice 2025 afin qu'il soit examiné par la collectivité, puis approuvé par le Conseil de Métropole.

Sont présentés en annexe de cette délibération le rapport 2025 établi par l'aménageur comprenant une présentation de l'opération d'aménagement et les bilans d'activités et financiers détaillés (annexe 1), les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la ville de Mérignac (annexe 2), le retour fiscal de l'opération détaillé (annexe 3) et l'avenant n°5 au traité de concession (annexe 4).

Rappel du contexte

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. En 2023, le traité de concession avec la Fab a été prolongé de 5 années, le portant à 13 ans. Ce projet vise à anticiper, accompagner et impulser une mutation urbaine de cet axe d'agglomération, en articulation avec le projet urbain Mérignac Soleil et le long de la ligne A du tramway et son extension vers l'aéroport.

I – Le bilan de l'opération de l'année 2025

Le dernier bilan d'activité approuvé au conseil métropolitain du 26 septembre 2025 (délibération n°2025-497) concernait l'exercice 2024. Le présent bilan, détaillé en annexe 1, concerne l'activité 2025.

I – 1. Le bilan d'activité 2025

Les principales actions menées au 31 décembre 2025 sont les suivantes :

Les procédures administratives

- Signature de la convention tripartite (Bordeaux Métropole, Fab, Ville de Mérignac), définissant les modalités de versement de la participation de la ville de Mérignac.
- Renouvellement en cours de la maîtrise d'œuvre urbaine (remise des offres le 23/12/2025)
 - Lot 1 - coordination urbaine, architecturale et environnementale
 - Lot 2 – Maîtrise d'œuvre des espaces publics et coordination paysagère
- Renouvellement de l'AMO activités économiques et commerciales : groupement AID Observatoire / Egis Conseil / Reeter / Les petites Rivières (commun Marne-Soleil, notifié en novembre 2025)

Les acquisitions foncières : aucune acquisition foncière n'a été menée en 2025.

Le programme des équipements publics et travaux d'aménagement : avancement des travaux d'espace publics sur le secteur Quatre Chemins, notamment :

- livraison et inauguration de la place Gabriela Mistral en mai 2025
- finalisation de la cour partagée n°2 située entre les îlots B2 et B6
- démarrage des travaux sur la cour partagée n°1 entre les îlots B1 et B7

Accompagnement des projets immobiliers

- Îlots B1/B7 (par Fayat) : livraison du B1 (80 logements, 1285m² de commerces) et suivi des travaux du B7 (120 logements)
- Îlot B3 (52 logements, par Lamotte) : poursuite des travaux
- Îlot B5 (83 logements, par Lamotte et Gironde Habitat) : sélection des entreprises par consultation pour préparer le lancement des travaux
- Îlot B8 (31 logements dont une pension de famille, par Mésolia) : Dépôt et obtention du permis de construire, et lancement de la consultation entreprises afin d'envisager des adaptations permettant de compenser la suppression d'une subvention du Département
- Îlots A5/A6 (70 logements, 800m² de commerce, par Vinci) : Reprise du projet architectural par Vinci après retrait de BNPI.
- Îlots C1 (env 165 logements, par Fayat) et C2 (env 130 logements, par Kaufman) : travail sur la programmation en cours avec les opérateurs.

I – 2. Le bilan financier 2025

L'analyse financière des dépenses

L'activité 2025 s'est traduite par un total des dépenses de 1 503 557 € TTC.

- Les études : 112 751 € TTC :
 - accompagnement de la maîtrise d'œuvre pour les projets immobiliers à venir
 - actualisation des documents graphiques du plan guide (actions de communication)
 - actualisation des études PRO/DCE secteur Mendès France (intégration des prescriptions du réseau express vélo REVE)
 - mission de coordination des maîtrises d'ouvrage par l'OPC IC
- Le foncier : 86 652 € TTC :
 - gestion des biens, frais et indemnités (géomètre, gardiennage, impôts...)
- Les travaux d'infrastructures et honoraires techniques : 1 117 426 € TTC :
 - honoraires de la maîtrise d'œuvre des espaces publics
 - travaux et aménagement secteur Quatre Chemins
- Les honoraires de concession (rémunération forfaitaire annuelle) : 150 000 € TTC
- La communication : 36 240 € TTC : actions de communication et médiation dans le cadre de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la concertation d'information et la communication sur le projet
- Les frais divers : 487 € TTC : frais de gestion bancaire

L'analyse financière des recettes

L'activité 2025 s'est traduite par un total de recettes de 3 599 244 € TTC.

- Cessions de charges foncières : 1 317 219 € TTC à Gironde Habitat pour l'îlot B5,
- Participation métropolitaine : 2 127 516 € TTC,
- Participation communale : 27 472 € TTC,
- Produits divers : 127 038 € TTC de refacturations et produits financiers.

I – 3. L'actualisation du bilan prévisionnel de l'opération

Le bilan de l'opération d'aménagement au 31 décembre 2025 est arrêté à 22 311 171 € HT (24 995 171 € TTC), très légèrement supérieur (moins de 1 %) au bilan de 2023 (22 177 121 € HT).

L'impact entre les 2 bilans s'élève à 134 050 € HT et correspond principalement aux évolutions détaillées ci-dessous. A noter que cette évolution ne prévoit aucune augmentation de participation de Bordeaux Métropole.

Evolution des postes de dépenses

- Etudes : + 14 558 € HT, pour renforcer le travail de la MOE dans l'accompagnement des opérations mises en difficulté par la crise immobilière,

- Foncier : - 6 416 € HT par réajustement de la répartition entre les lignes,
- Frais de communication : + 73 157 € HT pour maintenir la dynamique engagée,
- Frais divers : - 47 249 € HT d'ajustement du poste,
- Actualisation : - 100 000 € HT d'actualisation en fonction de l'avancement des dépenses,
- Honoraires de concession : + 200 000 € HT.

La Fab a sollicité une augmentation de la rémunération de 200 000 € sur 4 ans (2027-2030) justifiée par le besoin de mobilisation des équipes pour les années à venir, dans un contexte où les négociations foncières sont complexes et la difficulté de sortie des opérations immobilières implique davantage d'échanges et d'accompagnement.

Cette révision de la rémunération fait l'objet de l'avenant n°5 au traité de concession joint en annexe n°4.

A noter que la Fab n'exclut pas un réajustement de la rémunération dans le cadre du CRFA 2030 qui sera alors étudié en fonction de l'avancement de l'opération.

Evolution des postes de recettes

- Participation communale à la remise d'ouvrage : + 26 856 € HT conformément à la convention tripartite de participation financière,
- Autres recettes : + 107 195 € HT d'ajustement du poste.

II – Les bilans consolidés de l'opération

Les bilans consolidés de Bordeaux Métropole et de Mérignac sont détaillés en annexe 2.

II – 1. Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

Le bilan consolidé de Bordeaux Métropole est arrêté au 31 décembre 2025 à 23 393 763 € TTC, sans augmentation depuis le CRFA de 2024.

L'effort net de Bordeaux Métropole se maintient donc à 15 812 978 € TTC.

II – 2. Le bilan consolidé de l'opération pour la commune de Mérignac

Le bilan consolidé de la commune de Mérignac est arrêté au 31 décembre 2025 à 981 896 € TTC incluant une augmentation de la participation à la remise d'ouvrage, conformément à la convention de participation financière signée en 2025.

L'effort net de la commune de Mérignac augmente et s'établit ainsi à 467 589 € TTC, soit une hausse de 32 227 € par rapport à 2024 (435 362 € TTC).

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

III – Estimation du retour fiscal

L'estimation du retour fiscal est détaillée en annexe 3.

IV – Les perspectives 2026

La Fab restera attentive aux acquisitions foncières par expropriation à venir : Bouquinerie Plus (îlot A8) et le futur espace public « Voie nouvelle Mendès France » (secteur Jardiland) car les prétentions des propriétaires sont supérieures aux montants intégrés dans le bilan actuel.

Ceci étant exposé, il vous demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU l'article L1523-2 du Code général des collectivités territoriales,

VU l'article L300-4, L300-5 et suivants du Code de l'urbanisme,

VU la délibération cadre n°2007/0451 du 22/06/2007 portant sur la conduite 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°2025-497 du 26 septembre 2025, par laquelle le Conseil métropolitain a approuvé le CRFA arrêté au 31 décembre 2024.

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE conformément à l'article 16 du traité de concession par lequel l'aménageur s'engage à produire et transmettre à Bordeaux Métropole un Compte Rendu Financier et d'Activités annuel au concédant, l'avis du Conseil métropolitain est sollicité,

CONSIDERANT le rapport de présentation du CRFA 2025 joint en annexe 1 de la présente délibération,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le CRFA 2025 de l'opération Marne à Mérignac en annexe 1 de la présente délibération,

Article 2 : d'approuver l'avenant n°5 au traité de concession en annexe 4 de la présente délibération et autoriser le Président à signer ce dernier.

Résultat du vote : Adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

Pour :	89
Contre :	0
Abstentions :	2 (M. Jimmy BOURLIEUX, M. Thierry MILLET)
Non-participation au vote :	13 (M. Jean-Charles ASTIER, M. Quentin BELAUBRE, M. Maël FETOUH, M. Marc KLEINHENTZ, M. Michel LABARDIN, M. Philippe QUERTINMONT, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Béatrice SABOURET, Mme Alexandra SIARRI, M. Serge TOURNERIE, M. Jean-Luc TRICHARD)

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 25 septembre 2026

Par le/la secrétaire de séance, Signé numériquement le 01/10/2026 Par Emmanuel SALLABERRY Vice-président 	Pour expédition conforme, Signé numériquement le 02/10/2026 Par Thomas CAZENAVE Président 
--	--