

 BORDEAUX MÉTROPOLE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 25 septembre 2026	N° 2026-435

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-lmc1119000-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° 2026-435

**MERIGNAC - Soleil / Chemin Long - CRFA 2025 - Avenant n°4 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 Soleil / Chemin Long, 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 présentées en annexes 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°4 au traité de concession (annexe 4).

Rappel du contexte

Par délibération du 6 juillet 2018, Bordeaux Métropole a lancé l'opération d'aménagement Mérignac Soleil / Chemin Long, confiée à La Fab pour 15 ans. Ce projet vise à transformer la zone commerciale de Mérignac Soleil en un quartier mixte, axé sur le logement, la renaturation et l'intégration à la ligne A du tramway.

En 2023 et 2024, un travail d'actualisation du plan-guide a été engagé avec l'agence LIST afin d'adapter le projet aux évolutions urbaines, de renforcer les ambitions paysagères et environnementales, et d'ajuster les formes architecturales au contexte local.

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°2025-495) concernait l'exercice 2024. Le présent bilan d'activité, 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

- Préparation de l'enquête parcellaire n°2 qui sera lancée en 2026 pour l'aménagement de la phase 2 des espaces publics.
- Actualisation du dossier de Demande de Dérogation Espèces Protégées pour la mise en œuvre des mesures compensatoires nécessaires au projet de Groupe Scolaire et équipement communal.
- Renouvellement en cours de la maîtrise d'œuvre urbaine
 - Lot 1 – Coordination urbaine et architecturale
 - Lot 2 – Maitrise d'œuvre des espaces publics et coordination paysagère

- Lot 3 – Bureau d'études environnement
- Renouvellement de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour les activités économiques et commerciales, en lien avec les ambitions du démonstrateur Ville durable France 2030 : groupement AID Observatoire / Egis Conseil / Reeter / Les petites Rivières (commun Marne-Soleil, notifié novembre 2025)

Les études

- Actualisation du dossier de CPAUPE dans le cadre de la mise à jour du plan-guide

Programme France 2030

- Finalisation de la phase Incubation
- Avis favorable du comité d'engagement pour le lancement de la phase réalisation de 5 actions

Les acquisitions foncières par la Fab

- Acquisitions réalisées :
 - restaurant Diner Memphis (51 av de Mirepin) pour un total de 923 000 € HT (amiable),
 - expropriations sur l'avenue de la Somme et la rue Mirepin pour la réalisation de la phase 1 d'aménagement des espaces publics.
- Négociations amiables engagées
 - Magasins Desjoyaux, Zolpan et GMF (114 et 116 av Vigneau)
 - Immeuble (118 av Vigneau) pour 935 000€ (préemption)
- Signature d'une convention d'Obligation Réelle Environnementale (ORE) entre Bordeaux Métropole et l'indivision Immofi Soleil pour l'entretien et la gestion de leurs espaces verts aménagés par la Fab.

En 2025, 5 dossiers de fixation judiciaire ont fait l'objet de procédures d'appel.

Le programme des équipements publics et travaux d'aménagement

- Rendu de l'AVP du parc et de la rue Carpentier
- Livraison du giratoire Matosinhos et de ses abords, et lancement des travaux sur le secteur carrefour Somme-Mirepin

Accompagnement des projets immobiliers

- Park Mirepin / Oasis Urbaine (ex Castorama) : livraison des bâtiments P3-Euphorbia par Aqprim (138 logements, 1778m² commerces) et P4-Tamaris par Domofrance (161 lgts)
- Park Avenue (ex Fiat) : livraison du bâtiment C par Domofrance (104 logements)
- Les sources (ex Alinéa St Maclou) : Consultation de maîtrise d'œuvre pour sélectionner Les agences Scalène et UR.
- Groupe scolaire, crèche et gymnase : Concours de conception/réalisation en cours.

I – 2. Le bilan financier 2025

L'analyse financière des dépenses

L'activité 2025 s'est traduite par un total des dépenses de 12 491 683 € TTC.

- Les études : 788 133 € TTC :
 - o Fin de l'actualisation du plan guide et du CPAUPE
 - o Travail sur la faisabilité programmatique des îlots à l'étude
 - o Mission de coordination des maîtrises d'ouvrage par l'OPC IC
- Le foncier : 2 456 713 € TTC :
 - o Acquisitions foncières, suivi de la procédure de DUP et cessibilité
 - o Gestion des biens, frais et indemnités
- Les travaux d'infrastructures et honoraires techniques : 8 720 364 € TTC :
 - o Honoraires de la maîtrise d'œuvre, SPS et OPC
 - o Travaux des phases 0 et 1 des espaces publics
- Les honoraires de concession : 380 000 € TTC
- La communication : 86 969 € TTC : Actions de communication et médiation dans le cadre de la mission AMO concertation d'information et communication sur le projet
- Les frais divers : 59 505 € TTC

L'analyse financière des recettes

L'activité 2025 s'est traduite par un total de recettes de 6 265 131 € TTC.

- Subventions : 62 478 € TTC de la Région pour la base du réemploi
- Participation métropolitaine : 6 000 000 € TTC
- Produits divers : 202 653 € TTC (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 89 699 881 € HT (102 891 261 € TTC), supérieur de 5 % au bilan de 2024 (85 437 916 € HT).

L'impact entre les 2 bilans s'élève à 4 261 964 € HT et correspond principalement aux évolutions détaillées ci-dessous.

A noter que cette évolution ne prévoit aucune augmentation de participation de Bordeaux Métropole et de la ville de Mérignac. Seul l'échelonnement dans le temps de la participation métropolitaine a été revu.

Evolution des postes de dépenses

- Etudes : + 857 490 € HT pour la mise en œuvre du programme France 2030
- Foncier : + 2 324 532 € HT par ajustement des valeurs réelles des acquisitions 2025 et à venir.
- Frais d'aménagement : - 661 448 € HT de réduction des aléas travaux, mieux maîtrisés
- Frais de communication : + 235 533 € HT pour maintenir la dynamique engagée
- Frais divers : - 54 143 € HT d'ajustement du poste
- Honoraires de concession : + 1,56 M€ HT

La rémunération de l'aménageur n'a pas évolué depuis 2018 malgré une forte mobilisation des équipes ces trois dernières années pour assurer le suivi des travaux d'espaces publics, l'accompagnement des prochains îlots privés à sortir et l'actualisation du plan guide. Dans ce contexte, la Fab a sollicité une augmentation de la rémunération de 1 560 000 € sur les 4 prochaines années (2027-2030) afin de correspondre davantage aux moyens humains à déployer dans la phase stratégique et déterminante actuelle du projet urbain, notamment pour la mise en œuvre du programme France 2030.

Cette révision de la rémunération fait l'objet de l'avenant n°4 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

- Intégration de la subvention France 2030 : 3 817 277 € HT
Le comité d'engagement a rendu un avis favorable pour le lancement de la phase réalisation de France 2030, ouvrant droit à une subvention de 3 817 277 € HT sur les 5 actions retenues.
- Autres recettes : + 444 688 € HT d'ajustement des loyers et produits financiers

II – Les bilans consolidés de l'opération

Les bilans consolidés de Bordeaux Métropole et de Mérignac, détaillés en annexe 2, sont inchangés depuis 2024.

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

Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole s'établit à 90 871 308 € TTC et l'effort net de Bordeaux Métropole se maintient donc à 67 425 546 € TTC.

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

Le bilan consolidé pour la ville de Mérignac s'établit à 11 718 179 € TTC et son effort net se maintient donc à 9 416 588 € TTC.

La contribution du fonds d'intérêt communal (FIC) au financement des équipements publics pour leur part d'intérêt général s'élève à 3 764 657 €.

III – Estimation du retour fiscal

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

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° 2018-162 du 23 mars 2018, par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de la concertation « Mérignac Soleil »,
VU la délibération n° 2018-449 du 6 juillet 2018, par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé la création de l'opération d'aménagement « Mérignac Soleil » et confié cette même opération à la Société publique locale (SPL) la FAB par un traité de concession,
VU le traité de concession publique « Mérignac Soleil » notifié le 30 août 2018 à la Société publique locale (SPL) La Fab,
VU la délibération n° 2025-495 du 26 septembre 2025, par laquelle le Conseil métropolitain a approuvé le CRFA arrêté au 31 décembre 2025.

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 Mérignac Soleil / Chemin Long en annexe 1 de la présente délibération,

Article 2 : d'approuver l'avenant n°4 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 
--	--