	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 6 décembre 2024	N° 2024-655

Convocation du 29 novembre 2024

Aujourd'hui vendredi 6 décembre 2024 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 Simone BONORON, 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, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, 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 Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PESCIANA, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Michael RISTIC, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean-Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Alain ANZIANI à Mme Véronique FERREIRA
Mme Christine BONNEFOY à M. Patrick PUJOL
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET
Mme Eve DEMANGE à Mme Camille CHOPLIN
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE
M. Radouane-Cyrille JABER à M. Olivier CAZAUX
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Géraldine AMOUROUX
Mme Céline PAPIN à Mme Brigitte BLOCH

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 6 décembre 2024	<i>Délibération</i>
	Direction de l'Urbanisme Service Projet Urbain	<i>N° 2024-655</i>

Programme Habiter, s'épanouir - MERIGNAC - Secteur Soleil / Chemin Long - Compte rendu financier et d'activités 2023 (CRFA)- Décision - Autorisation

Madame Andréa KISS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

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 :

1. Le bilan de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil/Chemin Long, composé du bilan aménageur objet du compte rendu financier et d'activités au concédant (CRFA) 2023, transmis par La Fab ;
2. Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et pour la commune de Mérignac.
3. L'avance de trésorerie

Contexte de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil / Chemin Long

Par délibération n°2018-449 en date du 06 juillet 2018, le Conseil métropolitain a approuvé la création de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil / Chemin Long et a confié son aménagement à La Fab par un traité de concession notifié à l'aménageur le 30 août 2018, pour une durée de 15 ans. Cette opération d'intérêt métropolitain vise à anticiper, accompagner et impulser la mutation urbaine de la zone commerciale monofonctionnelle de Mérignac Soleil, à la faveur d'une offre nouvelle de logements et d'une complète renaturation, en articulation avec la ligne A du tramway.

A sa création, l'opération d'aménagement présentait un programme prévisionnel global des constructions d'environ 300 000 m² de surface de plancher (SDP), comprenant 90 000 m² SDP environ de commerces, bureaux, activités et équipements et 210 000 m² SDP de logements, soit environ de 2 800 logements, et un programme d'espaces publics de près de 19 000 m² qui contribue fortement à la stratégie paysagère volontariste du projet.

Au 3^{ème} trimestre 2023, la ville de Mérignac et Bordeaux Métropole ont souhaité engager un important travail d'actualisation du plan guide. Pour cela, la composition de l'équipe de maîtrise d'œuvre a été modifiée pour intégrer l'agence LIST en tant qu'architecte urbaniste et réinterroger l'ensemble des postes du bilan pour répondre aux ambitions du projet urbain mais aussi tenir compte de l'évolution du contexte depuis 2018.

Ce travail a permis principalement d'actualiser les données du plan-guide initial au regard de l'évolution du contexte, de redéfinir des formes urbaines et architecturales davantage en adéquation avec le tissu urbain et de renforcer les ambitions paysagères et environnementales du projet.

Les grands axes de travail ont ainsi été les suivants :

- Affirmer la position métropolitaine du projet, en intégrant et amplifiant les marqueurs métropolitains du secteur (axes de déplacement, ligne de tramway, zone commerciale, etc.) dans un quartier multifonctionnel et attractif pour ses habitants, en créant des conditions d'habiter impliquant à la fois le développement de trames vertes et brunes, un plan de mobilités douces et un travail sur les morphologies bâties favorisant le bioclimatisme ;
- Intégrer au cœur de la conception du projet et de sa gouvernance la mutation des commerces et des enseignes existantes en tant que démonstrateur de la mutation d'une zone commerciale d'entrée de ville ;
- Restructurer le projet urbain en « plaques », succédant aux « voisinées », permettant d'identifier de nouveaux secteurs mutables de manière autonome, avec des intensités urbaines et des complémentarités à trouver pour faire quartier ;
- Faire évoluer les premières intentions sur le plan-guide sur la renaturation des espaces publics et privés avec la mise en place d'une végétation multi-strates, la conservation d'arbres existants, le renforcement de la trame verte et brune et de continuités de biodiversité avec notamment la création d'un nouveau parc, l'engagement d'actions de recyclage et de fertilisation des sols ;

De ce travail partenarial mené avec Bordeaux Métropole et la ville de Mérignac, sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, sont ressorties une évolution du programme de construction et du programme des équipements et une mise à jour conséquente du bilan prévisionnel de l'opération lié notamment à l'évolution du contexte (augmentation des coûts d'aménagement et de construction, hausse du prix du foncier, crise immobilière, contraintes environnementales, etc.). Ces modifications sont détaillées dans la partie 2 de la présente délibération.

1 Le compte-rendu financier et d'activités 2023 de l'opération d'aménagement

Le compte-rendu financier et d'activités 2023 détaillé est porté en annexe n°1.

A) Les principales actions réalisées en 2023 par l'aménageur

Les procédures administratives

- L'évaluation environnementale et la déclaration d'utilité publique (DUP)
L'enquête publique s'est tenue du 3 mai au 5 juin 2023. Le commissaire enquêteur ayant rendu un avis favorable en juillet 2023, le Conseil Métropolitain a délibéré sur la déclaration de projet valant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et Mise en Compatibilité du Document d'Urbanisme (MECDU) le 29 septembre 2023, ce qui a permis d'entériner le nouveau périmètre de projet. L'arrêté de DUP a été délivré par le préfet le 28 novembre 2023. En fin d'année 2023, le dossier de demande de l'arrêté de cessibilité et de la procédure d'urgence étaient en préparation.
- La candidature lauréate de l'AMI France 2030
À la fin 2023, 8 études sur les 12 figurant dans la convention d'incubation ont été engagées. Ces études permettent d'enrichir l'actualisation en cours du plan guide et de relever les curseurs sur les sujets innovants inscrits dans la convention France 2030.

Les études

- L'actualisation du plan-guide et des cahiers des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) associés
L'actualisation du plan-guide a été lancée avec la nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre pour questionner les formes urbaines, tout en conservant les invariants du projet : une renaturation du site, la requalification des espaces publics, la transformation du commerce sur place et la production de logement de qualité.
- Les études urbaines – volet accompagnement des projets immobiliers
Quelques missions ont été confiées en 2023 à l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine pour accompagner la mutation de différents îlots et actualiser les études d'aménagement de certains espaces publics.

- La mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur le volet commercial
En 2023, l'AMO Bérénice s'est vu confier l'accompagnement de l'actualisation du plan guide et la mise à jour des modèles commerciaux possibles par enseigne.
- Les études techniques et environnementales
Les études techniques sont menées au fur et à mesure de l'avancement du projet et de l'ensemble des études nécessaires à la réalisation des travaux en cours (géomètre, études géotechniques, dossiers de sécurité liés à la gestion trafic et au tramway).
Des études environnementales ont également été lancées et/ou réalisées en 2023 : diagnostic écologique zone humide sur la plaque Carpentier, développement de l'outil « bilan carbone » par Nobatek/INEF4 à l'échelle de Mérignac Soleil, actualisation de l'étude 4 saisons à l'échelle du périmètre de l'opération, expertise arboricole.
- La mission d'OPC interchantier
Une nouvelle consultation a été organisée afin de renouveler le marché d'OPCiC attribué à la société SETEC en mai 2023 qui a pu prendre le relais pour la coordination de l'ensemble des chantiers en cours.

Les acquisitions foncières

- Les acquisitions amiables
Deux acquisitions ont été réalisées en vue de la réalisation de la phase 1 des travaux des espaces publics pour un montant global de 147 836 €, y compris le montant des indemnités. Un protocole foncier a été signé en juin 2023 avec la société Carrefour et l'indivision Mérignac Soleil afin de permettre le démarrage des travaux d'espaces publics phase 1 au droit de la station tramway sur l'avenue de la Somme.
- Les contentieux
Deux décisions de préemption ont fait l'objet d'un appel de la part des propriétaires (foncier Zolpan GMF et Piscines Desjoyaux).

Les études liées aux acquisitions foncières, libération du foncier et gestion des biens

- L'assistance juridique
Les deux principales missions d'assistance juridique menées en 2023 ont porté sur l'accompagnement de la procédure de DUP et la procédure de cessibilité.
- La gestion des biens
Une mise en sécurité des biens a été effectuée en 2023 avec une vigilance accrue sur la période estivale.

La réalisation du programme des équipements publics

- La conception des espaces publics
En parallèle du démarrage des travaux de la phase 1 des espaces publics, des adaptations à la conception de certaines séquences ont été demandées afin de prendre en compte le fonctionnement de l'existant et de commencer à tester de nouveaux matériaux pour améliorer la désimperméabilisation des espaces publics.
- Les travaux
En 2023, le premier tronçon de la nouvelle rue Germaine Tillion (phase 0 d'aménagement des espaces publics) a été livré afin de permettre l'arrivée des habitants de la résidence P1/Charme. La suite des travaux a été suspendue, en coordination avec l'avancement des chantiers de construction du secteur Mirepin et des négociations foncières à mener avec Carrefour et le groupe Parinaud (Immofi Soleil), propriétaires des emprises permettant de réaliser le débouché de la rue Germaine Tillion sur la rue Mirepin. Les travaux de la phase 1 des espaces publics ont démarré en juillet 2023 par le secteur Somme Centre et ont été en partie livrés en novembre. En suivant, les secteurs abords îlot Fiat lot A et abords îlot Fiat lot B sont entrés en chantier.
- La réalisation du programme des équipements publics hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur
Des adaptations réseaux via les concessionnaires ont été nécessaires pour la réalisation des travaux sur le secteur Somme Centre.

L'accompagnement des projets immobiliers

- Ilot 9.12 Parc Mirepin/Oasis Urbaine
En 2023, la résidence Corylus (P5) a été livrée au mois de mai. La résidence Charme (P1) a été livrée au mois de septembre. Le Bâtiment P3 (Euphorbia), sous maîtrise d'ouvrage Aqprim, dont le chantier a démarré en février 2022 est en cours de gros œuvre pour une livraison prévue en janvier 2025. Les travaux du bâtiment P4, sous maîtrise d'ouvrage de Clairsienne, ont démarré en décembre 2022.
- Ilot 4.3 Fiat – Park Avenue
Les bâtiments A et C, sous maîtrise d'ouvrage de Pichet, ont été livrés respectivement en octobre 2022 et mai 2023. Les travaux se sont poursuivis sur le bâtiment C, sous maîtrise d'ouvrage Clairsienne.

Médiation / Communication / Information

- Poursuite de ses missions par l'AMO communication et animation du projet urbain
L'équipe a réalisé les missions suivantes : réalisation et la diffusion de lettres info chantier, la mise à jour du site internet, la réalisation et la diffusion d'affiches, la conception et la mise en place de palissades de chantier, conception et la réalisation d'une occupation temporaire du futur espace public au droit de la résidence Corylus, le bilan des 5 premières années en termes de médiation et de communication. Un nouveau marché a été attribué à l'équipe Garluche/Alga/2 degrés en décembre 2023.
- Expérimentation sur les mobilités alternatives
La Fab a également lancé une expérimentation sur les mobilités alternatives s'adressant aux nouveaux habitants de Marne et Soleil et a attribué, en décembre 2023, un marché permettant de réaliser des prêts de vélo, notamment à assistance électrique, aux habitants, souhaitant s'engager dans l'expérimentation.
- Maison des projets
En décembre 2023, la maison des projets Marne Soleil a ouvert ses portes accueillant les premières réunions avec les habitants ou acteurs du quartier.

B) L'analyse financière des dépenses et recettes de l'année 2023

L'activité 2023 s'est traduite par un total des dépenses de 4 608 696 € TTC.

- Les études : 696 368 € TTC
 - Réactualisation du plan guide du projet urbain
 - Études de géomètre, géotechniques, actualisation diagnostic écologique du secteur Carpentier et à l'échelle du périmètre de projet
 - Mission de coordination par l'OPC interchantier
- Le foncier : 194 555 € TTC
 - Suivi de la procédure de DUP et de cessibilité
 - Frais d'expertises foncières et d'assistance juridiques
- Les travaux d'infrastructures et honoraires techniques : 2 726 989 € TTC
 - Honoraires de la maîtrise d'œuvre, du SPS et de l'OPC
 - Travaux de la phase 0 des espaces publics aux abords de l'îlot Oasis Urbaine (Castorama)
 - Travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage des concessionnaires
 - Travaux de la phase 1 des espaces publics
- Les honoraires de concession (rémunération forfaitaire annuelle) : 370 000 € TTC
- La communication : 29 201 € TTC
 - Mission réalisée par l'AMO médiation communication ; lettres d'information ; gestion du site internet ; organisation d'un évènementiel
- Les frais divers : 591 584 € TTC
 - Imputation des dépenses de travaux liés à la Base Du Réemploi

L'activité 2023 s'est traduite par un total de recettes de 9 761 528 € TTC.

- Des subventions : 355 276 € TTC

- Subventions perçues au titre de titre de France 2030 (350 000 €) et de l'Ademe pour la BDR (5 276 €)
- La participation métropolitaine : 9 400 000 € TTC
- Des produits divers : 6 252 € TTC

C) L'évolution du projet urbain

Le travail d'actualisation du plan-guide du projet engagé au dernier trimestre 2023 conduit à l'évolution du programme de construction et du programme des équipements publics.

L'évolution du programme de construction

Nature du programme	Programmation initiale		Programmation actualisée	
Locatif social	73 500 m ² SP	35 %	72 349 m ² SP	35 %
Accession sociale et abordable	52 500 m ² SP	25 %	6 201 m ² SP	3 %
BRS	-	-	45 476 m ² SP	22 %
Accession libre	84 000 m ² SP	40 %	82 685 m ² SP	40 %
Sous-total Logements	210 000 m² SP	100 %	206 711 m² SP	100%
Logements	210 000 m ² SP	70 %	206 711 m ² SP	75%
Commerces activités, bureaux et équipements	90 000 m ² SP	30 %	70 707 m ² SP	25%
TOTAL	300 000 m² SP	100 %	277 418 m² SP	100%

Nature du programme	Programmation initiale		Programmation actualisée	
Locatif social	980 logements	35 %	1043 logements	35 %
Accession sociale et abordable	700 logements	25 %	89 logements	3 %
BRS	-	-	655 logements	22 %
Accession libre	1120 logements	40 %	1191 logements	40 %
Sous-total Logements	2800 logements	100 %	2978 logements	100%

Au global, le nombre de m² SDP diminue de 22 582 m² SDP, soit une baisse de 8%, portant davantage sur la part activités et équipements de la programmation. La programmation logement actualisée, représentant environ 2978 logements, évolue vers la répartition suivante : 35% de locatif social, 22% de BRS (bail réel solidaire), en lieu et place de l'accession sociale et abordable ramenée à 3%, 40% d'accession libre dont les logements en LLI (logement locatif intermédiaire).

Pour renforcer la capacité de sortie opérationnelle des projets et expérimenter une nouvelle forme d'accession à la propriété, 5% du BRS fera l'objet d'une nouvelle solution de bail réel solidaire permettant de proposer cette solution à une nouvelle catégorie de population.

L'évolution du programme des équipements publics

- **L'évolution du programme des équipements publics d'infrastructure**

La superficie des espaces publics représente désormais 18 ha au lieu de 16,9 ha avec :

- la superficie des espaces verts qui passe de 3,1 ha à 5,9 ha, avec la création d'un nouveau parc – le parc Anquetil – qui vient renforcer l'armature verte du projet s'appuyant d'ores et déjà sur les parcs Carpentier et des Eyquems,
- des évolutions du programme à souligner : la création d'une voie nouvelle, la voie Germaine Tillion, réalisée en phase 1 des travaux ; l'aménagement de la rue Peyandreau et de sa placette, qui permettront d'assurer la desserte et le stationnement du futur groupe scolaire ; la rue Ohm et les raccordements à l'existant sur le secteur Lisière Chemin long ne seront pas réalisés dans le cadre du projet.

	Ouvrages	Nature des travaux	Maîtrise d'ouvrage	Coût prévisionnel total (aléas et frais MOE inclus)	Domanialité	Futur gestionnaire
1	Avenue Kennedy Ouest	Requalification	Aménageur	2 918 440 € HT	BM	BM / Ville
2	Avenue Kennedy Est	Requalification	Aménageur	3 067 122 € HT	BM	BM / Ville
3	Avenue de la Somme Ouest	Requalification	Aménageur	5 683 699 €	BM	BM / Ville
4	Avenue de la Somme Est	Requalification	Aménageur	2 258 565 € HT	BM	BM / Ville
5	Avenue de Matosinhos	Requalification	Aménageur	1 721 204 € HT	BM	BM / Ville
6	Rue Carpentier Nord	Requalification	Aménageur	1 603 145 € HT	BM	BM / Ville
7	Rue Carpentier Sud	Requalification	Aménageur	1 143 941 € HT	BM	BM / Ville
8	Rue Anquetil	Requalification	Aménageur	3 089 611 € HT	BM	BM / Ville
9 / 9 ter	Rue Mirepin et allée Mirepin	Requalification	Aménageur	5 540 134 € HT	BM	BM / Ville
9 bis	Rue Germaine Tillion	Création	Aménageur	3 319 224 € HT	BM	BM / Ville
10	Avenue de la Somme Nord	Requalification	Aménageur	960 303 € HT	BM	BM / Ville
11	Parc Carpentier	Création	Aménageur	1 981 216 € HT	Ville	Ville
11 bis	Venelle parc Carpentier	Création	Aménageur	725 878 € HT	BM	BM / Ville
11ter / 11quater	Rue et placette Peyandreau	Requalification	Aménageur	825 844 € HT	BM	BM / Ville
12	Avenue Vigneau Nord	Requalification	Aménageur	2 117 676 € HT	BM	BM / Ville
13	Avenue Vigneau Sud	Requalification	Aménageur	1 917 467 € HT	BM	BM / Ville
16	Allée plantée tramway (ex allée cavalière Féau)	Création	Aménageur	438 910 € HT	BM	BM / Ville
17	Parc des Eyquems	Création	Aménageur	795 595 € HT	Ville	Ville
18	Rue Pouchon	Requalification	Aménageur	470 332 € HT	BM	BM / Ville
19	Parc Anquetil	Création	Aménageur	1 421 881 € HT	Ville	Ville

- **L'évolution du programme des équipements publics de superstructure**

Le programme des équipements publics de superstructure évolue également avec la création d'un gymnase et d'une crèche sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Mérignac.

	Désignation des équipements publics	Maîtrise d'ouvrage	Coût d'objectif HT	Financement BM et opération	Financement Ville	Futur gestionnaire
1	Création d'un groupe scolaire (17 classes)	Bordeaux Métropole	11 906 832 € HT	9 525 466 € HT	2 381 366 € HT	Ville
2	Création de 3 classes (extension / réhabilitation de groupes scolaires existants)	Ville de Mérignac	1 587 285 € HT	900 000 € HT	687 285 € HT	Ville
3	Création d'un gymnase, d'une crèche et d'un parking	Ville de Mérignac	4 420 833 € HT	0	4 420 833 € HT	Ville

D) L'évolution du bilan prévisionnel

Le bilan de l'opération au 31 décembre 2023 est arrêté à 85 254 854 € HT (98 350 013 € TTC) contre 66 588 65 € HT (78 414 078 € TTC), **soit une évolution de 18 666 203 € HT détaillée ci-après.**

Les dépenses prévisionnelles

- Les études : + 2 490 160 € HT
 - Les frais prévisionnels de maîtrise d'œuvre urbaine augmentent à hauteur de 630 000 € HT, au regard des dépenses liées à l'actualisation du plan-guide et à l'accompagnement de la réalisation du programme de construction ;
 - Les dépenses dédiées à la mission OPCIC (coordination inter chantiers) augmentent de 550 000 € HT compte-tenu de la forte mobilisation nécessaire à l'échelle de ce projet urbain ;
 - D'autres postes études augmentent en lien avec les ambitions poursuivies par le projet urbain en matière d'accompagnement à la transition des mobilités et la renaturation (+ 350 000 € HT pour les études environnementales et + 310 000 € HT

- pour les études mobilité) et d'accompagnement des mutations commerciales (+ 220 000 € HT) ;
- L'intégration des indemnités prévisionnelles des concepteurs dans le cadre des mises en concurrence organisées par La Fab et les opérateurs immobiliers, à hauteur de 315 000 € HT, dont les frais sont partagés entre le maître d'ouvrage et l'aménageur.
- Le foncier : + 10 919 598 € HT
 - Le coût des fonciers dédiés à la réalisation des espaces publics évolue de + 2 225 438 € HT, en raison de l'augmentation des valeurs foncières depuis les estimations initiales réalisées avant les acquisitions liées au tramway, ainsi qu'à l'acquisition d'un nouveau foncier, celui du parc Anquetil ;
 - Le coût des fonciers dédiés à la réalisation d'îlots augmente de + 3 946 733 € HT. A cet égard, il est proposé d'accompagner la mutation de terrains identifiés comme non mutables sans maîtrise foncière publique, en réalisant de nouvelles acquisitions de certains fonciers clés ;
 - L'actualisation des indemnités d'évictions et de transfert, pour les acquisitions d'espaces publics et d'îlots, au regard des dernières valeurs de référence sur le secteur représente une augmentation de + 4 224 918 € HT ;
 - Les frais de libération des terrains (démolition, dépollution) au regard de la nature des fonciers à acquérir augmentent de + 750 000 € HT.
- Les frais d'aménagement : + 6 414 320 € HT
 - Les frais d'aménagement relatifs à la création d'un nouvel équipement public – le parc Anquetil – participant à l'effort de renaturation du projet urbain représente + 1 285 969 € HT (hors frais maîtrise d'œuvre);
 - Les frais de maîtrise d'œuvre associés représentent + 735 080 € HT ;
 - Les travaux, aléas et frais de raccordement en vue de la réalisation du programme initial des espaces publics, augmentent de + 4 393 271 € HT dont + 2 710 502 € HT d'aléas travaux ;
- Les frais divers : - 738 333 € HT
Cette diminution des dépenses correspond à une diminution des frais financiers et à la prise en compte des dépenses liées aux travaux de la Base du Réemploi (+ 190 000 € HT).
- Actualisation : - 419 542 € HT
Cette diminution des dépenses d'actualisation est liée à l'avancement du projet.

Les recettes prévisionnelles

- Les charges foncières : + 2 154 476 € HT
 - La charge foncière de l'accession libre passe de 380 €/m² SDP à 510 €/m² SDP ;
 - La programmation en accession sociale et abordable est fléchée vers une programmation en BRS (charge foncière de 243 €/m² SDP légèrement supérieure aux charges foncières de l'accession abordable et sociale);
 - Les recettes de cession des fonciers nouvellement acquis en vue de la réalisation d'îlots sont intégrées au bilan.
- La participation métropolitaine : + 14 986 713 € HT
La participation de Bordeaux Métropole évolue à la hausse pour prendre en compte l'augmentation de la majeure partie des dépenses, qui ne peut être compensée par la seule augmentation des charges foncières, au regard de la faible maîtrise foncière de l'aménageur.
- La participation de la ville de Mérignac : + 1 335 014 € HT
La participation de la Ville de Mérignac augmente notamment afin d'intégrer la réalisation du nouveau parc Anquetil et à la marge, l'actualisation des frais des travaux d'éclairage sur l'ensemble des espaces publics.
- Les autres recettes : + 190 00 € HT
Ce poste est actualisé pour tenir compte de la revalorisation de la Base du réemploi.

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

E) Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

Au regard des éléments présentés précédemment, il est proposé d'augmenter la participation du concédant de + 14 986 713 € HT, soit + 2 572 106 € HT de participation d'équilibre et + 12 414 606 € HT de participation à la remise d'ouvrage.

De plus, l'actualisation du coût du groupe scolaire de 17 classes, passant de 10 200 000 € TTC à 14 288 198 € TTC, induit une augmentation de la dépense de Bordeaux Métropole de + 3 406 832 € TTC.

Par ailleurs, l'actualisation des prévisions de recette de taxe d'aménagement majorée nette (TAM) conduit à une diminution de - 8 332 776 € HT liée à l'évolution des modalités de calcul de la taxe à l'échelle nationale, en particulier sur le stationnement, combinée à la diminution du programme de construction, et ce malgré la revalorisation récente des tarifs.

Enfin, au regard des équipements d'eaux usées financés par le bilan aménageur, il convient de distinguer dans la participation remise d'ouvrage ces derniers dès lors qu'ils doivent être financés par le budget annexe assainissement et non le budget principal de la Métropole. Pour financer entre autres ces équipements, les constructions sont assujetties à la participation forfaitaire à l'assainissement collectif (PFAC). C'est pourquoi il y a lieu d'introduire une recette prévisionnelle équivalente dans le bilan consolidé de l'effort métropolitain.

Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole s'établit ainsi :

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Au titre du bilan Aménageur							
Participation à l'équilibre du bilan	17 521 065		17 521 065				
Participation à la remise d'ouvrage au titre des réseaux eaux usées (BA 21)	1 550 000	310 000	1 860 000				
Participation à la remise d'ouvrage au titre des autres équipements (BP)	51 703 135	10 340 627	62 043 762				
Sous-total D1	70 774 200	10 650 627	81 424 827	Sous-total R1			
Au titre des équipements structurants							
Groupe scolaire 17 classes sous MOA BM	11 906 832	2 381 366	14 288 198	Participation de la commune au groupe scolaire sous MOA BM (20%)	2 381 366		2 381 366
Participation aux 3 classes du GS A. Lafon	900 000		900 000	Recette prévisionnelle de TAM	19 761 602		19 761 602
				Recette prévisionnelle de PFAC	1 860 000		1 860 000
Sous-total D2	12 806 832	2 381 366	15 188 198	Sous-total R2	24 002 968		24 002 968
TOTAL DES DEPENSES : D1+D2 = D3	83 581 032	13 031 993	96 613 025	TOTAL DES RECETTES : R1+R2 = R3	24 002 968		24 002 968

L'effort net de Bordeaux Métropole (R3 – D3) s'établit ainsi à 72 610 057 € TTC en 2023.

Conformément au tableau porté en annexe n°2, 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 €, après actualisation des coûts des équipements de compétence métropolitaine

et application d'un coefficient de 20% sur l'ensemble des postes sans distinction (la ville de Mérignac n'étant pas signataire d'une convention de délégation de gestion au titre de la régularisation de la compétence voirie). 3 M€ seront d'ores et déjà mobilisés en 2025 pour le paiement de la participation remise d'ouvrage.

Enfin, le retour fiscal annuel potentiel estimatif pour Bordeaux Métropole est d'environ 963 295 €, dont 663 807 € au titre de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) et 299 787 € pour la cotisation foncière des entreprises (CFE).

F) Le bilan consolidé de l'opération pour la commune de Mérignac

Au regard des éléments présentés précédemment, il est proposé d'augmenter la participation de la ville de Mérignac pour un montant de + 1 335 014 € HT (TTC) de participation à la remise d'ouvrage.

De plus, l'actualisation du coût du groupe scolaire de 17 classes, passant de 10 200 000 € TTC à 14 288 198 € TTC, induit une augmentation de la dépense de la ville de + 681 366 € HT.

Le bilan consolidé pour la ville de Mérignac s'établit ainsi :

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Au titre du bilan Aménageur							
Participation remise d'ouvrage communale	3 554 941	710 988	4 265 929				
Sous-total D1	3 554 941	710 988	4 265 929	Sous-total R1			
Au titre des équipements structurants							
Equipements sous MOA de la commune (gymnase, crèche et parking)	4 420 833	884 167	5 305 000	Recette prévisionnelle de TAM	1 373 801	-	1 373 801
Equipements scolaires sous MOA de la commune	1 587 285	317 457	1 904 742	Participation BM pour les 3 classes Arnaud Lafon	900 000	-	900 000
Participation communale au groupe scolaire sous MOA BM (20%)	2 381 366	-	2 381 366				
Sous-total D2	8 389 484	1 201 624	9 591 108	Sous-total R2	2 273 801		2 273 801
TOTAL DES DEPENSES : D1+D2 = D3	12 655 413	1 912 612	13 857 037	TOTAL DES RECETTES : R1+R2 = R3	2 273 801		2 273 801

L'effort net de la Ville de Mérignac (R3 – D3) s'établit ainsi à 11 583 236 € TTC en 2023.

3. L'avance de trésorerie

Le traité de concession prévoit dans son article 15.6 que « lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, le concessionnaire peut solliciter le versement par le concédant d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales ».

A ce titre, et compte-tenu des besoins de trésorerie liés à l'actualisation du bilan prévisionnel de l'opération, il est proposé de verser une avance de trésorerie de 11 000 000 € à la Fab selon les dispositions de la convention portée en annexe de la présente délibération.

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° 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 SPL La FAB,

VU la délibération n° 2020-46 du 24 janvier 2020, par laquelle le Conseil métropolitain a approuvé le CRFA arrêté au 31 décembre 2018,

VU la délibération n° 2021-6 du 29 janvier 2021, par laquelle le Conseil métropolitain a approuvé le CRFA arrêté au 31 décembre 2019,

VU la délibération n° 2021-710 du 25 novembre 2021, par laquelle le Conseil métropolitain a approuvé le CRFA arrêté au 31 décembre 2020,

VU la délibération n° 2022-604 du 24 novembre 2022, par laquelle le Conseil métropolitain a approuvé le CRFA arrêté au 31 décembre 2021,

VU la délibération n°2023-528 du 1^{er} décembre 2023, par laquelle le Conseil métropolitain a approuvé le CRFA arrêté au 31 décembre 2022,

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 1 :

D'approuver le compte-rendu financier et d'activités (CRFA) 2023 de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil / Chemin Long joint en annexe.

Article 2 :

D'approuver la modification du programme public de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil.

Article 3 :

De signer la convention d'avance de trésorerie jointe en annexe.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.
Abstention : Monsieur MILLET, Monsieur MORISSET, Monsieur POUTOU;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 6 décembre 2024

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 17 DÉCEMBRE 2024</p> <p>DATE DE MISE EN LIGNE : 17 DÉCEMBRE 2024</p>	<p>Pour expédition conforme, par délégation, la Vice-présidente,</p> <p>Madame Andréa KISS</p>
---	--