



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Session ordinaire – Séance du 6 octobre 2025

Délibération n° 2025_120
MÉRIGNAC SOLEIL - AVENANT N° 2 A LA CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIERE
AVEC BORDEAUX METROPOLE ET LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE

Le Conseil Municipal de la Commune de Mérignac dûment convoqué par Monsieur le Maire s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Thierry TRIJOLET, Maire, par suite d'une convocation en date du 30 septembre 2025.

Nombre de conseillers en exercice : 49

PRESENTS : 37

Mesdames, Messieurs : Arnaud ARFEUILLE, Léna BEAULIEU, Serge BELPERRON, Mauricette BOISSEAU, Amélie BOSSET-AUDOIT, Ghislaine BOUVIER, Jean-Pierre BRASSEUR, Sylvie CASSOU-SCHOTTE, David CHARBIT, Alain CHARRIER, Gérard CHAUSSET, Jean-Michel CHERONNET, Jean-Louis COURONNEAU, Samira EL KHADIR, Kubilay ERTEKIN, Marie-Christine EWANS, Loïc FARNIER, Vanessa FERGEAU-RENAUX, Anne-Eugenie GASPARD, Olivier GAUNA, Joël GIRARD, Antoine JACINTO, Véronique KUHN, Patrice LASSALLE-BAREILLES, Claude MELLIER, Marie-Eve MICHELET, Thierry MILLET, Michelle PAGES, Christine PEYRE, Bastien RIVIERES, Cécile SAINT-MARC, Eric SARRAUTE, Pierre SAUVEY, Gérard SERVIES, Fatou DIOP, Thierry TRIJOLET, Jean-Charles ASTIER.

EXCUSES AYANT DONNE UNE PROCURATION : 11

Mesdames, Messieurs : Jean-Marie ACHIARY à Antoine JACINTO, Aude BLET-CHARAUDEAU à Ghislaine BOUVIER, Marie-Ange CHAUSSOY à Joël GIRARD, Hélène DELNESTE à Thierry MILLET, Sylvie DELUC à Christine PEYRE, Maria GARIBAL à Patrice LASSALLE-BAREILLES, Daniel MARGNES à Pierre SAUVEY, Joël MAUVIGNEY à Thierry TRIJOLET, Patricia NEDEL à Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Marie RECALDE à Marie-Christine EWANS, Fatou THIAM à Anne-Eugenie GASPARD.

ABSENTE EXCUSEE : 1

Mesdames, Messieurs : Emilie MARCHES.

SECRETAIRE DE SEANCE : Madame Sylvie CASSOU-SCHOTTE

Monsieur le Maire rappelle à l'Assemblée que l'appel à projets « 50 000 logements le long des axes de transports en commun », devenu « habiter, s'épanouir, 50 000 logements accessibles par nature », lancé par la Communauté Urbaine de Bordeaux en 2010 vise à engager une politique volontariste de mobilisation et de mutation du foncier existant à proximité des axes majeurs de transports en commun, en faveur du logement qualitatif pour tous.

1. 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 de surface de plancher (SDP) environ de commerces, bureaux, activités et équipements et 210 000 m² de SDP de logements, soit environ 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.

En 2023-2024, la Ville de Mérignac et Bordeaux Métropole ont mené un important travail d'actualisation du plan guide avec l'appui de l'agence LIST nouvel architecte urbaniste de l'opération.

Cette révision a permis d'adapter les morphologies urbaines, de renforcer les ambitions paysagères et environnementales, et de réévaluer l'ensemble du bilan qui n'avait pas été actualisé depuis de nombreuses années.

Les grands axes de travail ont ainsi été les suivants :

- Intensifier la renaturation du secteur : création d'un nouveau parc, nombreuses plantations d'arbres, priorité à la conservation des arbres existants, végétalisation diversifiée, structuration de continuités écologiques et paysagères, recyclage et valorisation des sols,
- Affirmer la dimension métropolitaine en renforçant les atouts du secteur (tram, axes de déplacement, zone commerciale) pour créer un quartier attractif mêlant nature, mobilités douces et constructions adaptées au climat,
- Accompagner la transformation du commerce et des enseignes pour en faire un démonstrateur de la mutation des zones commerciales d'entrées de ville en France.

De ce travail partenarial mené entre la ville de Mérignac et Bordeaux Métropole, sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, est ressortie une évolution du programme de construction et du programme des équipements.

Cette évolution entraîne une mise à jour importante du bilan d'opération, resté inchangé depuis plusieurs années. L'augmentation significative des coûts d'aménagement, de construction et du foncier n'avait pas été intégrée jusque-là, dans un contexte marqué par le renchérissement des coûts des matériaux, l'évolution des réglementations thermiques ou plus simplement l'inflation.

2. Les grandes lignes de l'évolution de l'opération

2.1. L'évolution du programme de construction

Dans le nouveau plan guide, la constructibilité globale diminue de 22 582 m² SDP, soit une baisse de 8%.

La programmation dédiée au logement a également diminué de 3 290m² de SDP par rapport au projet initial.

Mais en contrepartie, le projet prévoit davantage de petites typologies de logements comme des T2 ce qui augmente le nombre total de logements de 2 800 à 2 900.

Cette évolution permet d'offrir donc plus de petites surfaces, mieux adaptées aux besoins actuels croissants : étudiants, familles monoparentales ou personnes seules...

Enfin la programmation des logements se repartie en : 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).

2.2. L'évolution du programme des équipements publics

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 de la voie Germaine Tillon, l'aménagement de la rue Peyandreau et de sa placette, qui permettront d'assurer la desserte et le stationnement du futur groupe scolaire.

2.3. Les évolutions sur les recettes et dépenses

L'actualisation du bilan de l'opération, celle du plan guide, le bilan de la première phase des travaux et la remise à niveau des moyens nécessaires à la bonne réalisation du projet ont impacté le bilan de l'opération, notamment sur les postes les plus significatifs suivants :

- Augmentation des dépenses :
 - o d'études pour un montant de 2 490 150 €HT (CRFA 2023) liée au travail d'actualisation et à l'accompagnement des projets de constructions, suivi de chantier (OPCIC)
 - o foncier pour un montant de 10 919 598 €HT induite par la réévaluation des estimations foncières pour les espaces publics, le troisième parc, les acquisitions d'ilots mutables par l'aménageur, l'actualisation des indemnités d'évictions et de transferts et les frais de libérations des sols,
 - o Enfin une augmentation du budget travaux d'aménagement avec la création d'un nouveau parc.
- Les recettes prévisionnelles issues des charges foncières évoluent à la hausse pour un montant de 2 154 476 €HT.

Pour prendre en compte ces évolutions et assurer l'équilibre du bilan prévisionnel les participations de Bordeaux Métropole et de la ville de Mérignac évoluent également.

3. Les impacts sur le bilan de l'opération d'aménagement

3.1. Bilan initial de l'opération d'aménagement

Les dépenses prévisionnelles totales de l'opération étaient évaluées à 77 322 896 € TTC.

Elles comprenaient les études, les frais d'acquisitions du foncier et de libération des sols, les frais d'aménagement, les honoraires de concession, les frais de communication, les frais divers, l'actualisation du bilan, et enfin la TVA encaissée et reversée.

Les recettes prévisionnelles totales de l'opération étaient évaluées à 77 322 896 € TTC.

Elles comprenaient : les cessions de charges foncières et les participations métropolitaines et communales.

- **La participation de Bordeaux Métropole était évaluée à 61 115 010 euros TTC.**

- Dans la part des recettes de l'opération d'aménagement, **la participation communale correspond aux dépenses suivantes :**
 - la participation versée en contrepartie de la remise d'équipements, correspondant à l'aménagement des parcs
 - ainsi que l'éclairage public notamment, ayant vocation à revenir dans le patrimoine communal.

Son montant prévisionnel total s'élevait à 2 200 214 euros HT soit 2 640 256 euros TTC.

3.2. Evolution de la participation de la Ville de Mérignac par avenants à la convention financière tripartite

En préambule, il est rappelé qu'une convention tripartite entre Bordeaux Métropole, la Fab et la ville de Mérignac, précise les conditions de versement par la Ville d'une participation financière au bénéfice de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil – Chemin Long, signée le 16 août 2018 après délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2018.

Par délibération du 16 juillet 2020, la Ville de Mérignac a autorisé la signature **d'un premier avenant** à cette convention qui augmentait de **23 656 euros TTC** la participation de la Ville au bilan de l'opération.

La présente délibération a pour objet d'autoriser la signature **de l'avenant n°2 relatif à la mise à jour du bilan prévisionnel induit par le retard d'actualisation globale de l'opération et de son bilan.**

Au regard des éléments présentés précédemment, la participation de la Ville de Mérignac est augmentée de **1 335 014 € HT soit 1 602 017€ TTC de participation à la remise d'ouvrage.**

Pour tenir compte de ces modifications les articles sont modifiés dans l'avenant n°2 annexé à la présente délibération, notamment l'article 2 relatif au montant et modalités de versement de la participation financière :

*« Le montant de la participation financière versée par la commune de MERIGNAC à l'opération d'aménagement s'élève prévisionnellement à **3 554 941 Euros HT** (TROIS MILLIONS CINQ CENT CINQUANTE QUATRE MILLE NEUF CENT QUARANTE ET UN EUROS), TVA en sus au taux en vigueur, actuellement à titre indicatif au taux de 20 % **soit 4 265 929 Euros TTC** (QUATRE MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE CINQ MILLE NEUF CENT VINGT NEUF EUROS).*

3.3. Evolution de la participation de Bordeaux Métropole par avenant au traité de concession

Afin d'assurer l'équilibre économique de l'opération, conformément à l'article 15.5 du traité de concession, la participation financière de Bordeaux Métropole est augmentée de **14 986 713 euros HT pour atteindre 81 424 827 €TTC adoptée par délibération du 6 décembre 2024 dans le cadre d'un avenant n°3 au traité de concession.**

Cette augmentation porte sur :

- La participation pour remise d'ouvrage à hauteur de 12 414 606 euros HT,
- Et sur la participation d'équilibre à hauteur de 2 572 106 euros HT (participation non soumise à TVA).

La participation de Bordeaux Métropole évolue à la hausse pour prendre en compte l'augmentation de la majeure partie des dépenses liées au retard d'actualisation globale et qui ne peut être compensée par la seule augmentation des charges foncières, au regard de la faible maîtrise foncière de l'aménageur.

3.4. Nouveau bilan d'aménagement

- Les dépenses prévisionnelles totales de l'opération sont évaluées à 98 350 013 €TTC.
- Les recettes prévisionnelles totales de l'opération sont évaluées à 98 350 013 €TTC.
- La participation de Bordeaux Métropole s'élève à 81 424 827 €TTC.
- La participation de la Ville de Mérignac s'élève à 4 265 929 €TTC.

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Études de définition et de suivi de l'opération	5 195 160	992 548	6 187 708	Cession Charges foncières	9 648 445	1 597 482	11 245 927
Accompagnement projets immobiliers	2 050 000	363 528	2 413 528	Accession libre	450	4 590	5 232 053
Autres études	3 145 160	629 020	3 774 180	Accession abordable	130	1 170	0
				Locatif social	215	1 935	1 715 520
				Accession sociale	213	1 917	0
				BRS		2 187	1 107 964
				Commerces	260	2 340	844 708
				Bureaux		2 340	0
				Activités	200	2 015	748 200
							149 640
							897 840
Frais d'acquisition et de libération des sols	31 312 821	4 433 266	35 746 087	Participation constructeurs	0	0	0
Acquisitions foncières	21 957 386	4 105 241	26 062 627	Accession libre	0	0	0
- détail acquisitions	0	0	0	Accession abordable	0	0	0
* dont foncier métropolitain				Locatif social	0	0	0
* dont foncier communal	0	0	0	Accession sociale	0	0	0
* dont foncier privé	21 957 386	4 105 241	26 062 627	Commerces	0	0	0
Frais (notariés 2%, frais de gestion des terrains, indemnités de transfert)	7 021 710	163 357	7 185 067	Bureaux	0	0	0
Libération des terrains	820 000	164 668	984 668	Activités	0	0	0
Aléas	1 513 725	0	1 513 725				
Frais d'aménagement (*)	42 000 186	8 363 161	50 363 347				
Maîtrise d'œuvre	4 014 642	787 258	4 801 901				
Travaux et aléas	33 792 555	6 739 258	40 531 813				
Autres travaux de raccordements (Enedis, Suez, Sabom...)	4 192 989	836 645	5 029 634				
Participation aux équipements publics	0	0	0	Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (superstructures)			
	0	0	0	Subventions	581 571	0	581 571
Honoraires concession	3 950 000	0	3 950 000	Participation métropolitaine	70 774 200	10 650 627	81 424 827
	3 950 000	0	3 950 000	Participation équilibre	17 521 065	0	17 521 065
				Participation remise d'ouvrages	53 253 135	10 650 627	63 903 762
				Participation complément prix	0	0	0
Frais de communication	550 000	101 335	651 335				
Frais divers	1 140 000	163 762	1 303 762	Participation communale	3 554 941	710 988	4 265 929
Frais financiers	270 000	0	270 000	Ville de Mérignac	3 554 941	710 988	4 265 929
Frais divers (Assurance, Taxes...)	870 000	163 762	1 033 762				
Actualisation	1 106 687	221 337	1 328 024	Autres recettes	695 697	136 062	831 759
Travaux et Hono - IND TP (TPOL: augmentation moyenne 2,75% par an) hors foncier, Rem et F.Fi	1 106 687	221 337	1 328 024	Autres produits	680 697	135 618	816 315
				Produits financier	15 000	444	15 444
TVA encaissée (-) / reversée (+)	0	-1 180 250	-1 180 250				
TOTAL DES DEPENSES	85 254 854	13 095 159	98 350 013	TOTAL DES RECETTES	85 254 854	13 095 159	98 350 013

Le Conseil Municipal de la Ville de Mérignac

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Mérignac n°2017-063 du 26 juin 2017 portant programmation des équipements publics sur le secteur Marne,

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Mérignac n°2018-092 du 29 juin 2018 autorisant le programme des équipements publics sur le secteur Mérignac Soleil et la signature de la convention de la participation financière avec Bordeaux Métropole et la Fabrique de Métropole,

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Mérignac n° 2020-074 du 16 juillet 2020 autorisant la signature de l'avenant n° 1 à la convention tripartite de la participation financière avec Bordeaux Métropole et la Fabrique de Bordeaux Métropole sur le secteur Mérignac Soleil,

Vu l'avis de la Commission Transition écologique, Economie et Cadre de Vie en date du 23 septembre 2025,

ENTENDU le rapport de présentation,

DECIDE :

ARTICLE 1 : d'approuver les termes de l'avenant n° 2 à la convention tripartite avec Bordeaux Métropole et l'aménageur tel que proposé ci-joint ;

ARTICLE 2 : d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer ledit avenant, ainsi que les avenants suivants nécessaires à la mise en œuvre du projet d'aménagement.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Par 43 voix pour et 2 abstentions : Madame Maria GARIBAL, Monsieur Patrice LASSALLE-BAREILLES

N'ont pas pris part au vote : Monsieur David CHARBIT, Monsieur Bastien RIVIERES, Monsieur Jean-Charles ASTIER

Pour extrait certifié conforme
Fait à Mérignac, le 6 octobre 2025



Sylvie CASSOU-SCHOTTE
Secrétaire de séance



Thierry TRIJOULET
Maire de Mérignac

Le Maire certifie le caractère exécutoire de la présente délibération, qui a été transmise en Préfecture et publiée sur le site Internet de la Ville.

Cet acte peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'Etat.