



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Session ordinaire – Séance du 27 avril 2026

Délibération n° 2026_089

BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF AVEC ÉNÉAL RELATIF A L'OPÉRATION DE RÉHABILITATION ET D'EXTENSION DE LA RÉSIDENCE AUTONOMIE JEAN BROCAS

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 TRIJOULET, Maire, par suite d'une convocation en date du 21 avril 2026.

Nombre de conseillers en exercice : 49

PRESENTS : 40

Mesdames, Messieurs : Amélie AUDOIT, Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Alain CHARRIER, Gérard CHAUSSET, Marie-Ange CHAUSSOY, Jean-Louis COURONNEAU, Samira EL KHADIR, Loïc FARNIER, Vanessa FERGEAU-RENAUX, Anne-Eugenie GASPARD, Emilie MARCHES, Joël MAUVIGNEY, Patricia NEDEL, Michelle PAGES, Christine PEYRE, Bastien RIVIERES, Eric SARRAUTE, Fatou THIAM, Franck YVONNEAU, Christine MALKIEL, Clément VANDECASTEELE, Caroline VAN RENTERGHEM, Aimeric ENARD, Loïc PEDELUCQ, Preslia OKOU, Jimmy BOURLIEUX, Alexandre POUZEAUD, Prefmandh MABIALA, Stephane BRUNEL, Alice HERBERT, Thierry TRIJOULET, Clémence NAVEYS-DUMAS, Rémi COCUELLE, Fatima AIT KEDDOUR, Véronique TREZEGUET, Alessandro DI SOMMA, Jean-Charles ASTIER, Patrice LASSALLE-BAREILLES, Denis ABRAND, Aurelie DOULUT.

EXCUSES AYANT DONNE UNE PROCURATION : 6

Mesdames, Messieurs : Arnaud ARFEUILLE à Amélie AUDOIT, Kubilay ERTEKIN à Fatou THIAM, Claude MELLIER à Loïc FARNIER, Marie RECALDE à Anne-Eugenie GASPARD, Gérard SERVIES à Vanessa FERGEAU-RENAUX, Thierry MILLET à Patrice LASSALLE-BAREILLES.

ABSENT EXCUSE : 1

Mesdames, Messieurs : Loan PANIFOUS.

ABSENTES : 2

Mesdames, Messieurs : Mauricette BOISSEAU, Clémence PINEAU .

SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur Jean-Charles ASTIER

Madame Emilie MARCHES, Adjointe au Maire Déléguée aux Solidarités, CCAS et Bien vieillir, rappelle à l'Assemblée que la résidence autonomie Jean Brocas située avenue Roland Dorgelès à Mérignac, créée en 1979, compte 60 logements T1 bis dont 40 logements collectifs et 20 logements individuels, un foyer et 17 places de stationnement.

Elle est implantée sur une parcelle faisant l'objet d'un bail emphytéotique conclu entre la SOCIETE ANONYME d'HLM LOGEVIE devenue depuis ENEAL, et la ville de Mérignac, pour une durée de 65 ans. Ce bail ayant pris effet le 24 avril 1978, il se termine le 24 avril 2043, soit dans 17 ans.

Cet établissement fait par ailleurs l'objet d'une gestion partagée entre ÉNÉAL et le CCAS de Mérignac. Il est à noter que les logements ne sont pas conventionnés à l'APL.

Le bâti n'a pas connu de réhabilitation conséquente depuis sa mise en location.

Ainsi, par délibérations en date des 3 décembre 2019 et 13 décembre 2022, le Conseil d'Administration d'ÉNÉAL a autorisé l'étude d'un projet comprenant la réhabilitation et l'extension de la résidence.

Le programme et les modalités de mise en œuvre sont les suivantes :

- L'opération permettra de requalifier la résidence et d'augmenter sa capacité de 30 % en passant de 60 logements à 78 logements de type T1 bis :
 - o Démolition de 12 logements individuels,
 - o Création de 30 logements collectifs neufs,
 - o Réhabilitation et restructuration du foyer,
 - o Réhabilitation de 8 logements individuels et des 40 logements collectifs conservés. La résidence comptera à terme 78 logements, dont 70 collectifs et 8 individuels.

La résidence comptera alors 78 logements dont 8 logements individuels et 70 collectifs dont : 12 logements sociaux PLUS, 18 logements sociaux PLS.

- Le coût de l'opération est estimé à 10 036 482 €. Cette opération est financée par fonds propres, des emprunts et des subventions. Le détail du plan de financement est présenté ci-dessous :

Dépenses (TTC)		Recettes	
Charges foncières		Fonds propres (20% du prix de revient)	3 011 407,00 €
Démolitions préalables	103 938,96 €	Emprunts :	
Diagnostics divres	81 202,31 €	Prêt PLUS construction - TLA +0,6% - 40 ans	1 151 681,00 €
Etudes de sols	12 992,37 €	Prêt PLUS foncier - TLA +0,6% - 50 ans	146 285,00 €
Taxes et participations	126 675,00 €	Prêt PLS construction - TLA +1,11% - 40 ans	1 382 578,00 €
Travaux VRD	519 694,80 €	Prêt PLS foncier - TLA +1,11% - 50 ans	219 428,00 €
Branchements	101 340,00 €	PLS Complémentaire	488 944,00 €
Actualisations-Révisions	49 890,70 €	Prêt PAM - TLA +0,6% - 25 ans	2 396 159,00 €
Sous-Total FONCIER	995 734 €	Total emprunts	5 785 075,00 €
Travaux		Subventions	
Batiment TCE - Extension	3 639 750,00 €	Subvention social logements PLUS Bordeaux Métropole	96 000,00 €
Travaux réhabilitation	2 904 000,00 €	Subvention social logements PAM Bordeaux Métropole	144 000,00 €
Actualisations-Révisions	527 490,22 €	Subvention PAM CARSAT (*) et FEDER	1 000 000,00 €
Aléas	360 863,08 €		
Sous-Total TRAVAUX	7 432 103 €	Total subventions	1 240 000,00 €
Honoraires			
Maîtrise d'œuvre	662 544,61 €		
OPC	116 919,64 €		
Contrôleur technique	54 562,50 €		
Coordonateur SPS	30 512,06 €		
AMO environnemental	27 067,44 €		
Cerqual	25 335,12 €		
Géomètre	15 201,00 €		
Assurance TRC	13 766,82 €		
Huissier	1 624,05 €		
Missions spécifiques	27 067,44 €		
Tirages de plans - publicité	16 890,00 €		
HS2	9 744,28 €		
Conduite opération	122 332,58 €		
Sous-total honoraires.....	1 123 567,54 €		
Divers	485 077,02 €		
TOTAL DES DEPENSES	10 036 482,00 €	TOTAL RECETTES	10 036 482,00 €

(*) Montant prévisionnel avant sollicitation du financement de la CARSAT et FEDER.

- Prolongation du Bail emphytéotique administratif :

Cette opération conduit la Ville et la société ENEAL à prolonger la durée du bail emphytéotique sur la parcelle cadastrée BE 143 d'une superficie de 7469 m².

Il est donc entendu que la durée du bail emphytéotique sera prolongée jusqu'au 11 mai 2077 (soit un bail de 99 ans à compter de la date de signature en 1978), afin de prendre en compte la durée des emprunts qui seront souscrits par ENEAL pour financer l'opération.

Ainsi, la commune de Mérignac, bailleur, donne à bail emphytéotique, conformément aux dispositions de l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales, à ENEAL, emphytéote, qui accepte, le bien à savoir une parcelle de terrain sur laquelle a été édifiée par l'emphytéote 60 logements T1 bis dont 40 logements collectifs et 20 logements individuels ainsi que les voies de circulations, emplacements de stationnement et garage.

Ledit ensemble est dénommé " Résidence Autonomie Jean Brocas ".

Section	N°	Lieu-dit	Surface
BE	167	60 AV DE LATTRE DE TASSIGNY	00 ha 03 a 99 ca
BE	168	AV ROLAND DORGELES	00 ha 68 a 55 ca
BE	169	AV ROLAND DORGELES	00 ha 01 a 98 ca
BE	170	AV ROLAND DORGELES	00 ha 04 a 16 ca
BE	171	RUE ROLAND DORGELES	00 ha 11 a 82 ca

A l'issue de l'opération de réhabilitation et d'extension, la société ÉNÉAL s'engage à mettre en place un bail de location d'un ensemble immobilier avec le CCAS de Mérignac intégrant une redevance de 300 000 euros par an, indexée annuellement sur l'IRL afin que cette dernière assure la gestion médicosociale de la résidence autonomie.

Ce contrat, annexé à la présente délibération, fera l'objet d'une délibération spécifique en conseil d'administration du CCAS. Ce dernier définit les droits et obligations de chaque partie.

Le Conseil Municipal de la Ville de Mérignac

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L. 1311-2, L. 1311-3 et 4,

Vu le bail emphytéotique conclu le 12 mai 1978,

Vu l'avis de la Commission Education-Culture-Sports-Solidarités-Familles et Ages de la vie en date du 20 avril 2026,

ENTENDU le rapport de présentation,

DECIDE :

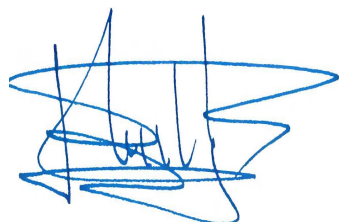
ARTICLE 1 : d'approuver les conditions du bail emphytéotique administratif à conclure avec la Société anonyme d'habitation à loyer modéré - Foncière médico-sociale ENEAL tel que proposé ci-joint,

ARTICLE 2 : d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer ledit bail emphytéotique administratif avec ENEAL.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Par 46 voix pour

Pour extrait certifié conforme
Fait à Mérignac, le 27 avril 2026



Jean-Charles ASTIER
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.