



Publié le 20/07/2020

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
ARRONDISSEMENT DE BORDEAUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Session ordinaire – Séance du 16 juillet 2020

Délibération n° 2020-074

MÉRIGNAC SOLEIL : AVENANT N° 1 A LA CONVENTION TRIPARTITE AVEC BORDEAUX METROPOLE ET LA FABRIQUE METROPOLITAINE - AUTORISATION

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 Alain ANZIANI, Maire

Nombre de conseillers en exercice : 49

PRESENTS : 45

Mesdames, Messieurs : Alain ANZIANI, Thierry TRIJOLET, Marie RECALDE, David CHARBIT, Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Joël MAUVIGNEY, Vanessa FERGEAU-RENAUX, Bastien RIVIERES, Véronique KUHN, Gérard CHAUSSET, Mauricette BOISSEAU, Joël GIRARD, Patricia NEDEL, Jean Pierre BRASSEUR, Ghislaine BOUVIER, Alain CHARRIER, Cécile SAINT-MARC, Gérard SERVIES, Anne-Eugénie GASPARD, Claude MELLIER, Loïc FARNIER, Emilie MARCHES, Jean-Louis COURONNEAU, Amélie BOSSET-AUDOIT, Marie-Ange CHAUSSOY, Aude BLET-CHARAUDEAU, Daniel MARGNES, Jean-Michel CHERONNET, Marie-Eve MICHELET, Eric SARRAUTE, Samira EL KHADIR, Pierre SAUVEY, Olivier GAUNA, Michelle PAGES, Jean-Charles ASTIER, Marie-Christine EWANS, Kubilay ERTEKIN, Fatou THIAM, Serge BELPERRON, Arnaud ARFEUILLE, Thierry MILLET, Thomas DOVICHY, Antoine JACINTO, Sylvie DELUC, Bruno SORIN

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION : 4

Mesdames, Messieurs : Léna BEAULIEU à Joël GIRARD, Christine PEYRE à Sylvie DELUC, Hélène DELNESTE à Thomas DOVICHY, Maria GARIBAL à Bruno SORIN

SECRETAIRE DE SEANCE : Madame Marie RECALDE

Monsieur Thierry TRIJOLET, Adjoint au Maire Délégué à l'Urbanisme-Grands projets urbains-Habitat-Patrimoine-Politique de la Ville, 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. Rappel du contexte

Le secteur Mérignac Soleil a fait l'objet d'une étude urbaine lancée en 2016, suite aux premières réflexions datant de 2011 concernant l'encadrement des mutations de cette zone commerciale stratégique, à la fois porte d'entrée de l'agglomération et centralité de quartier en devenir.

Cette étude, réalisée par le groupement *OMA / MDP / Alto Step / 8'18''*, sous maîtrise d'ouvrage de la Fabrique de Bordeaux Métropole (la Fab), a fait l'objet d'une concertation réglementaire importante entre 2015 et 2017, dont le bilan a été établi dans une délibération de Bordeaux Métropole approuvant la création d'une opération d'aménagement le 23 mars 2018.

La Ville de Mérignac porte, dans son projet de territoire, l'ambition d'un renouvellement urbain du secteur pour produire, à horizon d'une quinzaine d'années, un nouveau quartier habité, dans lequel la présence des activités de commerces et de services est confortée et complétée, dans un cadre paysager totalement renouvelé.

La Ville, la Métropole de Bordeaux et la Fab, aménageur de l'opération, accompagnent les mutations foncières déjà engagées sur ce territoire pour permettre l'aménagement d'un quartier mixte, desservi par l'extension de la ligne A (en 2022) et connecté aux zones d'emplois extra-rocade.

Mérignac Soleil est une opération d'aménagement qualifiée d'intérêt métropolitain par délibération n° 2016-629 en date du 21 octobre 2016 par Bordeaux Métropole. La Fab a été désigné aménageur de la zone par délibération n°2018-449 en date du 6 juillet 2018 par Bordeaux Métropole.

Une enquête publique portant sur l'évaluation environnementale du projet urbain Mérignac Soleil s'est déroulée du 10 décembre 2018 au 18 janvier 2019. Par délibération n° 2019-240 en date du 26 avril 2019, Bordeaux Métropole s'est prononcée par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement et a approuvé la création de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil.

2. Les objectifs du projet urbain

La première ambition portée par la commune et Bordeaux Métropole est le développement de la mixité d'usages et l'urbanité de ces quartiers par le logement et les services afin de créer des conditions d'habiter correspondant aux attentes et aux besoins des ménages.

Cette stratégie proposée dès 2011 par l'agence d'architecture et d'urbanisme « OMA » notamment dans le cadre des études « 50 000 logements autour des transports collectifs » sur le site de Chemin Long/Mérignac Soleil est celle d'un changement de paradigme : « faire changer les territoires des grandes boîtes commerciales (...), cela commence nécessairement par en reconsidérer l'usage et l'image. » (Étude 50 000 logements).

Le renouvellement de l'image et de l'attractivité du secteur devra également s'appuyer sur les objectifs de « renaturation du site », proposés dans le cadre de la démarche « 55 000 ha de nature », approfondis par l'équipe Bas Smets, posant la question de la trame verte dans un territoire d'activités, « stérile » en termes de nature. Cette stratégie est mise en œuvre peu à peu par l'équipe de Michel Desvignes par l'implantation du végétal au cœur de l'espace public, et notamment la plantation de centaines d'arbres.

Par ailleurs le projet s'appuie sur une stratégie paysagère volontariste de fertilisation des sols, de développement des mobilités douces.

Si l'objectif poursuivi est de développer la mixité des usages du site Mérignac Soleil, afin de le rendre « habitable », l'enjeu d'un projet d'aménagement urbain futur est également celui de l'intégration du site aux quartiers d'habitat environnants. Créer les conditions d'un « bon voisinage » implique non seulement le développement de continuités inter quartiers mais également une transition douce des hauteurs et des formes urbaines entre les fronts d'avenues (notamment Kennedy et Somme), les grandes parcelles commerciales et le tissu pavillonnaire.

Les principaux objectifs urbains de cette opération sont :

- S'inscrire dans la dynamique de restructuration urbaine liée au projet d'extension de la ligne A du tramway vers l'aéroport ;
- Faire muter un site stratégique d'entrée de ville entre l'aéroport et le cœur historique de Bordeaux, s'appuyant sur un enjeu d'image et de vitrine pour la métropole bordelaise ;
- Créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac-Soleil », ainsi que les bonnes conditions de cohabitation et de voisinage entre l'environnement commercial et le tissu pavillonnaire mitoyen ;
- Permettre aux futurs résidents d'accéder à des logements de qualité et accessibles économiquement ;
- Développer une stratégie commerciale qui aide à la reconversion et à la revalorisation de certains secteurs et favoriser l'arrivée de nouveaux commerces et services, en recherchant une programmation mixte mêlant de l'habitat et des équipements de services ;
- Promouvoir une stratégie paysagère volontariste par la multiplication des espaces de pleine terre et la plantation d'arbres dans les espaces publics et les futurs îlots opérationnels. Cette ambition paysagère et environnementale doit permettre de faire revenir la nature dans un secteur où elle en a été exclue, ainsi que de lutter contre l'un des principaux îlots de chaleur de la métropole ;

3. Le programme des équipements publics et les outils financiers

Par délibérations du 21 octobre 2016 et du 24 novembre 2017, le Conseil de Bordeaux Métropole a qualifié le projet urbain Mérignac Soleil d'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain, permettant de fixer un taux de Taxe d'Aménagement Majorée (TAM) de 20% sur l'ensemble du périmètre et permettant de financer les équipements publics rendus nécessaires par la création de nouveaux logements et de nouveaux services.

Par délibération n° 2018-449 en date du 6 juillet 2018, Bordeaux Métropole a approuvé les modalités financières prévisionnelles de l'opération d'aménagement, ainsi que le programme global prévisionnel des équipements publics et constructions.

Cette même délibération a confié la réalisation de l'opération d'aménagement à la Société publique locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole par le biais d'un traité de concession, signé le 24 août 2018.

Par ailleurs, une convention tripartite entre Bordeaux Métropole, la Fab et la Ville de Mérignac, a permis de préciser les conditions de versement par cette dernière d'une participation financière au bénéfice de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil – Chemin Long, signée par M. le Maire le 16 août 2018 et autorisé à la signer par délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2018.

3.1 Bilan de l'opération d'aménagement initial

3.1.1 Bilan d'aménagement

Les dépenses prévisionnelles totales de l'opération étaient évaluées à 77 473 114 € 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 77 473 114 € TTC.

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

3.1.2 La participation métropolitaine

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

Par ailleurs, le fonds d'intérêt communal (FIC) sera sollicité à hauteur de 6 655 097 € TTC sur la période 2022-2032.

3.1.3 La participation de la Ville de Mérignac

Dans la part des recettes de l'opération d'aménagement, la participation communale correspondait aux dépenses suivantes :

- la participation versée en contrepartie de la remise d'équipements, correspondant à l'aménagement des parcs Carpentier et des Eyquems,
- 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.

4. Recettes et dépenses actualisées de l'opération d'aménagement

Le projet d'aménagement Mérignac Soleil a été précisé au cours de l'année 2019 au travers de l'avancée des études de conception des espaces publics et de l'actualisation des estimations foncières.

Un écart entre le bilan d'opération et l'estimation sommaire et globale de la Direction de l'Immobilier de l'Etat a amené un travail de recalage fin des acquisitions foncières à mener sur le site pour garantir la mise en œuvre du projet urbain Mérignac Soleil.

Ce travail de recalage n'a pas d'incidence sur le programme prévisionnel des constructions, ni sur le programme des équipements publics mais induit une baisse de recettes de cessions foncières dues au choix de ne pas acquérir certains fonciers dont la mutation pourra être engagée par les propriétaires et une très légère réévaluation des montants d'acquisition.

Le bilan d'opération a donc évolué de la manière suivante :

- Baisse du montant prévisionnel des recettes liées aux charges foncières de 4 354 332 euros HT.
- Evolution du montant global des dépenses de + 278 852 euros HT ;

4.1 Evolution de la participation de Bordeaux Métropole

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 **4 613 471 euros HT soit 4 808 683 euros TTC.**

Cette augmentation porte sur :

- la participation pour remise d'ouvrage à hauteur de 976 059 euros HT,
- et sur la participation d'équilibre à hauteur de 3 637 412 euros HT (participation non soumise à TVA).

4.2 Evolution de la participation de la Ville de Mérignac

La participation de la Ville de Mérignac est augmentée de **19 731 euros HT soit 23 656 euros TTC.**

ARTICLE 2 : d'autoriser Monsieur le Maire ou Monsieur Thierry TRIJOLET, 1^{er} Adjoint, à signer ledit avenant à la convention tripartite avec Bordeaux Métropole et La FAB, ainsi que les avenants suivants nécessaires à la mise en œuvre du projet d'aménagement.

ADOPTE A L'UNANIMITE

ABSTENTION : Groupe « Renouveau Mérignac »

Monsieur David CHARBIT n'a pas pris part au vote

Pour extrait certifié conforme
Fait à Mérignac, le 16 juillet 2020



Alain ANZIANI
Maire de Mérignac

Le Maire certifie le caractère exécutoire de la présente délibération, qui a été transmise en Préfecture et affichée le 17 juillet 2020.

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.