

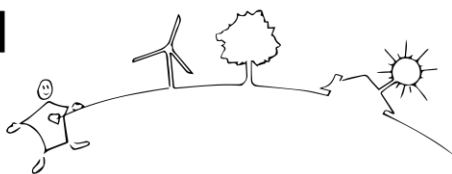


MINISTÈRES
AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE
TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

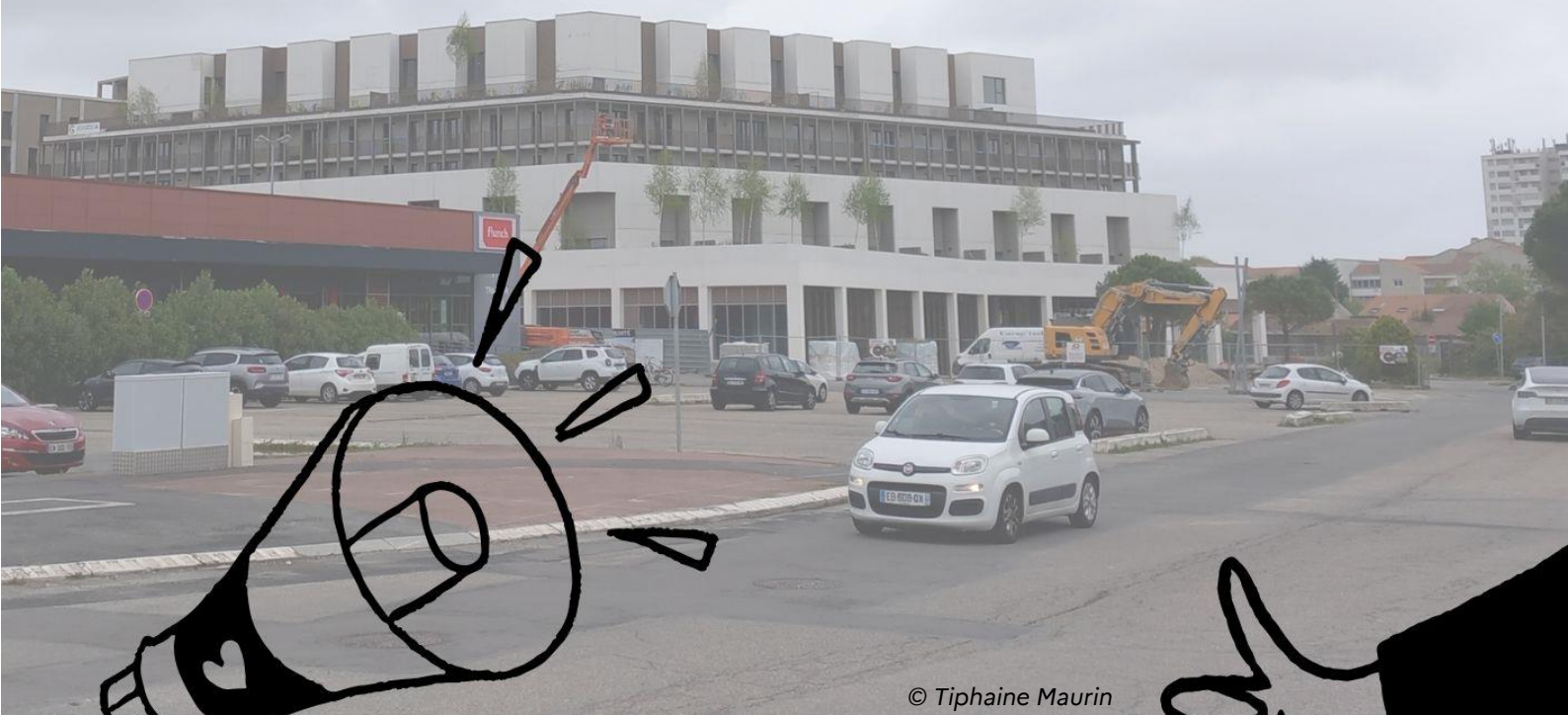
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Facilitateur de vos transitions

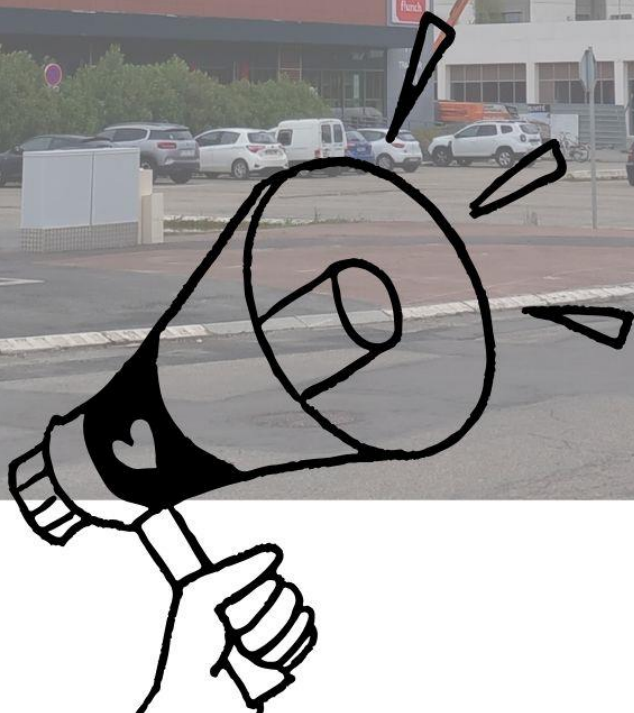
#CMVRH



L'opération d'aménagement Mérignac Soleil



© Tiphaine Maurin



CARTE D'IDENTITÉ DU PROJET

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

- Département de la Gironde (33) / Commune de Mérignac (à proximité du centre-ville et de la zone d'activité « Aéroparc ») – en 1^{er} couronne de la métropole de Bordeaux ;
- Depuis 2013, la ligne A du tramway traverse le site et relie l'hypercentre bordelais à l'aéroport, plus à l'ouest ;
- Périmètre du projet : 69 ha sur une ancienne zone commerciale, construite historiquement autour du centre commercial « Mérignac Soleil » ;

ENJEUX D'ADAPTATION VISÉS VIS À VIS DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

- Lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain ;
- Désimperméabilisation des sols ;
- Renaturation ;
- Densification (dans un contexte de zéro artificialisation net) ;
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre et lutte contre le changement climatique ;

LES OBJECTIFS DU PROJET

- **Renaturer**, sur au moins 20% du site, en plantant près de 14 000 arbres et en créant 3 parcs (pour lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain) ;
- **Mixité fonctionnelle**, intégrant de nouvelles fonctions urbaines en lien avec l'habitat, les mobilités, les commerces et services de proximité/public, tout en conservant les magasins de la zone commerciale, dans le but de convertir ce site en un quartier mixte et vivant ;
- **Construire et aménager de nouveaux logements et équipements**, et requalifier les espaces publics existants ;
- **Accessibilité et mobilités douces** (piste cyclable, piéton, tramway).



Localisation de l'opération Mérignac Soleil - © Alto Step - Extrait de l'étude d'impact du projet

PORTEUR(S) DU PROJET ET PARTENAIRE(S) ASSOCIÉ(S)

Le pilotage organisé autour du projet est assuré par Bordeaux Métropole (BM) et la Ville de Mérignac avec l'appui, après concession d'aménagement, de la fabrique dit « la FAB » (SPL détenue par la métropole).

- **Le porteur de projet** : BM et ville de Mérignac ;

- **L'aménageur** : la fabrique dit « La FAB » ;

- **Les équipes de conception (ou maîtrise d'œuvre)** : architectes, paysagistes, bureau d'études en voirie-réseau-divers, éclairagistes, etc. ;

- **Opérateurs immobiliers / bailleurs sociaux** / acteurs privés commerciaux (Leroy Merlin, Carrefour, etc.) ;

- **Collectivités** : Bordeaux métropole (financeur) et la ville de Mérignac ;

- **Services de l'État** : DDTM – DREAL ;

- Une équipe de médiation / des équipes techniques et scientifiques (BE NOBATEK INEF4, CEREMA, Université de Bordeaux, etc.) ;

Porteur de
projet /
aménageur

Maîtrise d'œuvre et
partenaires

Opérateurs

Équipe MOE
(urbaine et
environnementale)

Opérateurs privés
(Pichet, Clairsienne,
Nexity, Bouygues,
etc.)

BM et ville de
Mérignac

Concertation
(habitants,
exploitants du site)

Aménageur /
pilotage : La FAB

Études (BE experts
en écologie,
dépollution, etc.)

Opérateurs publics
(La FAB, pour la
gestion des espaces
publics)

L'État



Périmètre opérationnel - Mérignac Soleil (69 ha)

Vue aérienne de l'opération Mérignac Soleil - © Alto Step - Extrait de l'étude d'impact du projet

CONTEXTE ET ENJEUX

LOCALISATION EXCEPTIONNELLE

En première couronne de la métropole de Bordeaux, le projet Mérignac Marne Soleil se situe à proximité du centre-ville de Mérignac et du vaste pôle d'emploi de « l'Aéroparc ». La ligne A du tramway, qui relie l'hypercentre bordelais à l'aéroport international, dessert depuis avril 2023 le site.



© Illustration Deux Degrés et Martin Lavielle – La FAB

DU MODELE DES ANNÉES 60 À LA VILLE DURABLE DE DEMAIN

- En 1969, ouverture du supermarché Carrefour de 16 000 m² et de 1500 places de parking en périphérie de la ville de Mérignac ;
- Mérignac Soleil est inauguré en 1987 sur une surface de 17 hectares ;
- Au début des années 2000 une extension du centre est envisagée par le promoteur, mais le projet sera rejeté par les riverains en 2006 ;
- Un deuxième projet d'extension est validé en 2011 et se concrétise par une extension de 6.000 m² de surface commerciale (une trentaine de boutiques et deux parkings en silo) livrée en 2014 – 2015 ;
- Dans les années 2010, changement de paradigme : apparaît progressivement la volonté de l'autorité publique de créer une zone mixte de commerces, d'habitation et de services publics avec une place dévolue à la nature accessible en transport en commun ;
- Cette transformation se concrétise en 2018 avec un projet urbain de grande ampleur appelé **Mérignac Marne Soleil** regroupant des aménagements sur le secteur de Mérignac Soleil et sur le secteur attenant également très commercial situé le long de l'avenue de la Marne ;



© Tiphaine Maurin – ligne du vélo express et de tram au sein du site de projet et plantation

UNE ZONE COMMERCIALE INCONTOURNABLE POUR BORDEAUX MÉTROPOLE

Avec 10 millions de consommateurs qui fréquentent les grandes enseignes commerciales de **Mérignac Soleil** par an, le secteur est un cœur économique et marchand incontournable pour Bordeaux Métropole.

Le projet de réaménagement **Mérignac Marne Soleil** maintient l'aspect mercantile de la zone avec 90 000 m² dévolus aux commerces aux portes de Bordeaux sur la zone Soleil.

UN BESOIN DE LOGEMENTS DANS L'AGGLOMÉRATION BORDELAISE

- Entre 1999 et 2021, la Gironde a accueilli environ 370 000 nouveaux habitants, soit près de 17 000 nouveaux habitants en moyenne par an ;
- Les délais pour l'obtention d'un logement social sont longs dans le département (2 ans et demi en moyenne) ;
- En 2012 la **Communauté Urbaine de Bordeaux (ancien nom de Bordeaux Métropole)** crée la **Fabrique de Bordeaux Métropole (la FAB)** pour la mise en œuvre opérationnelle du programme Habiter, s'épanouir – 50 000 logements accessibles par nature : le secteur de Mérignac Soleil est inclus dans les zones sélectionnées pour ce programme et 2 800 logements vont y être créés.

LA FIN DU MODELE TOUT VOITURE

En raison de la très forte attractivité commerciale de la zone et de son implantation, les problèmes de circulation étaient importants et réguliers. L'arrivée du tramway en 2023 a permis de mettre un terme au modèle du tout voiture et de permettre l'accès en transport en commun au nouveau quartier. Les mobilités douces pour accéder au secteur, mais également à l'intérieur du quartier, sont un des enjeux de l'opération **Mérignac Marne Soleil**.

FAIRE QUARTIER

Afin de favoriser la qualité de vie des nouveaux habitants dans des quartiers avec une mixité d'usage créés récemment, une attention est portée dans le projet sur la production de lieux de vie commun afin de créer du lien social (habitat participatif, parvis, place Gabriela Mistral, tiers-lieu dédié à l'économie sociale et solidaire, commerces de proximité ouvert le soir et le week-end).

UN DES PLUS IMPORTANTS ILOTS DE CHALEUR DE LA MÉTROPOLE

Le périmètre de l'opération de réaménagement recouvre une vaste zone commerciale mono-fonctionnelle "**Mérignac Soleil**" qui est imperméabilisée à plus de 90 %. Cette zone constitue un des plus importants îlots de chaleur de la métropole bordelaise. L'opération de renaturation du site permettra de créer des îlots de fraîcheur.



© Ligne A du tramway - VINCI construction - 2023

QUEL(S) ACCOMPAGNEMENT(S) PAR LES SERVICES DE L'ÉTAT ?

- Dans le cadre du **4^e Programme d'Investissement d'Avenir France 2030** qui finance la relance économique et la transition écologique de la France, l'**Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) "Démonstrateur de la ville durable"** permet un accompagnement de projets urbains vertueux.

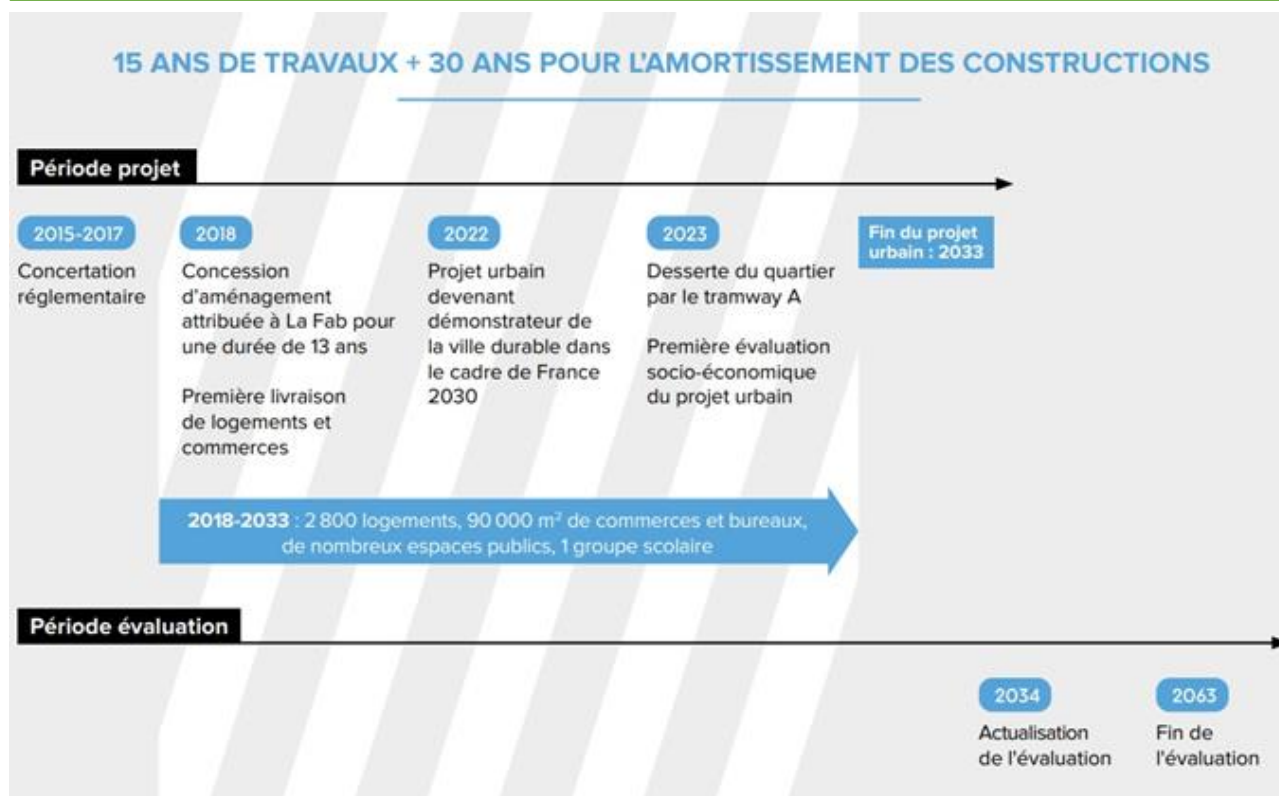
L'objectif de l'AMI est d'accélérer la transition écologique des territoires en finançant des projets "doté[s] d'un haut niveau d'ambition sociale et environnementale mobilisant des solutions innovantes (techniques, technologiques, process...)" et répliquables sur un autre territoire.

L'opération d'aménagement **Mérignac Marne Soleil**, plus grande opération de renaturation en France, est lauréate de cet AMI sous l'appellation **"Bordeaux Métropole - Mérignac Soleil, panser la ville, panser les sols"**

- A l'échelle local, le projet a bénéficié d'un accompagnement des services de l'administration territoriale de l'Etat : DDTM, DREAL, ARS.

CALENDRIER DU PROJET :

- **Mérignac Marne Soleil** a tout d'abord connu une phase d'étude en 2012 puis une phase de planification stratégique et de concertation à partir de 2014. La première livraison de logements et de commerces a eu lieu en 2018 puis le projet a été reconnu plus grande opération de renaturation en France en mai 2021, remportant par la même la deuxième vague de l'appel à manifestation d'intérêt "démonstrateur de la ville durable" du gouvernement en partenariat avec la Banque des territoires et l'ANRU dans le cadre de France 2030.
- Cela a permis une accélération de ce projet urbain qui devrait prendre fin d'ici 2033.







FINANCEURS ET BUDGET













- Le coût de l'opération **Mérignac Marne Soleil** est aujourd'hui estimé à 77 millions d'euros.
- **Bordeaux Métropole et la ville de Mérignac** qui financent la majorité du projet au titre de la concession d'aménagement accordée à la FAB, ont tout d'abord sollicité une subvention de 500 000 € à la **Banque des Territoires** au titre de la phase d'incubation de l'**appel à manifestation d'intérêt « Démonstrateurs de la ville durable »** dans le cadre du 4ème programme d'investissements d'avenir, sur la base d'un montant prévisionnel des dépenses de 1 860 000 € (soit 27%).

Projet	Maitre d'ouvrage	Coût global (k€)	Financement PIA demandé (k€)
Renaturer les sols à grande échelle			
1. Décroustage du futur parc des Eyquems	La Fab	100	50
2. Création du parc des Eyquems	La Fab	30	10
3. Création du parc Carpentier	La Fab	40	10
4. Résorber l'un des 1ers îlots de chaleur métropolitain	La Fab	30	15
5. Qualité de l'air extérieur	La Fab	90	30
6. Lieux d'appropriation du quartier par les habitants	La Fab	100	20
Accompagner le changement de modèles des zones commerciales			
7. Restructuration de l'offre commerciale du groupe Carrefour	La Fab, Carrefour	80	10
8. Transformation de l'îlot commercial Kéria	Kéria, Clairsienne, La Fab	60	20
9. Articulation des mobilités du commerce de destination et résidentielles	La Fab	80	40
Développer de nouvelles façons de construire			
10. Impulsion d'un nouveau modèle économique de la construction	La Fab	160	70
11. Bâtiment démonstrateur - groupe scolaire et crèche Mérignac Soleil	Bordeaux Métropole, ville de Mérignac	750	70
12. Evaluation des coûts d'ingénierie pour la mise en œuvre de la RE2020	La Fab, Nobatek/INEF4	90	40
13. Démarche réemploi et valorisation des matériaux de construction (REFAIR)	La Fab	70	35
14. Action-recherche d'évaluation de la démarche REFAIR	La Fab	180	80
15. Les qualités d'habiter, îlot Alinéa	Nhoods et Bouygues, La Fab	//	0
TOTAL		1860	500

- **La FAB (Fabrique de Bordeaux Métropole)** bénéficiera ensuite de 9 ;5 millions d'euros de subvention maximum sur une période de 10 ans. Ces subventions sont principalement de sources publique et diversifiée et se répartissent de la façon suivante :
 - o Au vu des très fortes valorisations des fonciers commerciaux, le choix a été fait d'une maîtrise foncière partielle. Une taxe d'aménagement majorée à 20 % permet le financement du programme des équipements publics.
 - o Le financement de **Mérignac Marne Soleil** est également assuré par la valorisation de équipements publics.
 - o Les opérateurs immobiliers se portent acquéreur des terrains auprès des propriétaires et réalisent les projets immobiliers dans le respect des objectifs du plan d'aménagement d'ensemble défini par les collectivités (objectifs environnementaux, objectifs de qualité du logement...). Coté logement social, 35% de ces logements sont locatifs sociaux et 20% en accession sociale avec un taux de subvention France 2030 de 34 %.
- Pour finir, il convient néanmoins de prendre en compte les nombreux effets non marchands mais quantifiables en euros du projet pour déterminer **sa valeur actuelle nette**.

DES EFFETS MARCHANDS ET NON MARCHANDS MULTIPLES POUR UNE ÉVALUATION PRÉCISE DU PROJET

EFFETS MARCHANDS		BÉNÉFICE PAR RAPPORT AU SCÉNARIO MIROIR
 Financement public		⊗ - 66,2 M€
 Entretien des équipements publics		⊗ - 5,5 M€
 Valorisation des équipements publics		⊕ + 0,8 M€
 Retombées fiscales		⊕ + 30,5 M€

EFFETS NON MARCHANDS		
1  Accès aux logements sociaux – loyer		⊕ + 35,5 M€
2  Qualité des commerces		⊕ + 21,3 M€
3  Ecoconception du bâti		⊕ + 64,5 M€
4  Désartificialisation des sols		⊕ + 6,1 M€
 Ilot de fraîcheur		⊕ + 0,4 M€
 Transports décarbonés		⊕ + 2,3 M€
 Réemploi des matériaux		⊕ + 10,5 M€
 Accès à une salle de sport		⊕ + 8,4 M€
 Accès au logement – accession propriété		⊕ + 56,3 M€
 Accès aux espaces verts		⊕ + 3,4 M€
 Externalité pollution atmosphérique – air		⊗ - 2,1 M€
 Externalité nuisance sonore-bruit		⊗ - 25,4 M€

La comparaison entre le projet urbain de Mérignac Soleil et le scénario miroir montre l'intérêt d'une intervention de la puissance publique, notamment sur les volets liés au cadre de vie : espaces publics, renaturation, mixité fonctionnelle et renaturation.

• liste non exhaustive



LES LEVIERS DE RÉUSSITE DU PROJET

GOUVERNANCE ADOPTÉE

- Une collaboration étroite entre acteurs publics et acteurs privés / urbanisme négocié ;
- Une gouvernance singulière, marquée par un processus de concertation (et participation citoyenne active) entre acteurs porteur de projet/maitrise d'œuvre et habitants/usagers ;
- 3 entités portent le projet, lequel est piloté, après concession d'aménagement, à la FAB, une SPL dont les objectifs initiaux sont de porter la politique de la métropole en matière d'habitat et de renaturation/requalification des espaces publics ;

ASPECTS TECHNIQUES ET CONCEPTION DU PROJET

- Une requalification urbaine ambitieuse (mutation d'un espace monofonctionnel en quartier mixte) ;
- Maitrise de la densification et de l'intermodalité ;
- Conception singulière des nouvelles constructions : bio climatisme, matériaux biosourcés, optimisation énergétique, etc. ;
- Recyclage et réemploi important de matériaux de construction ;

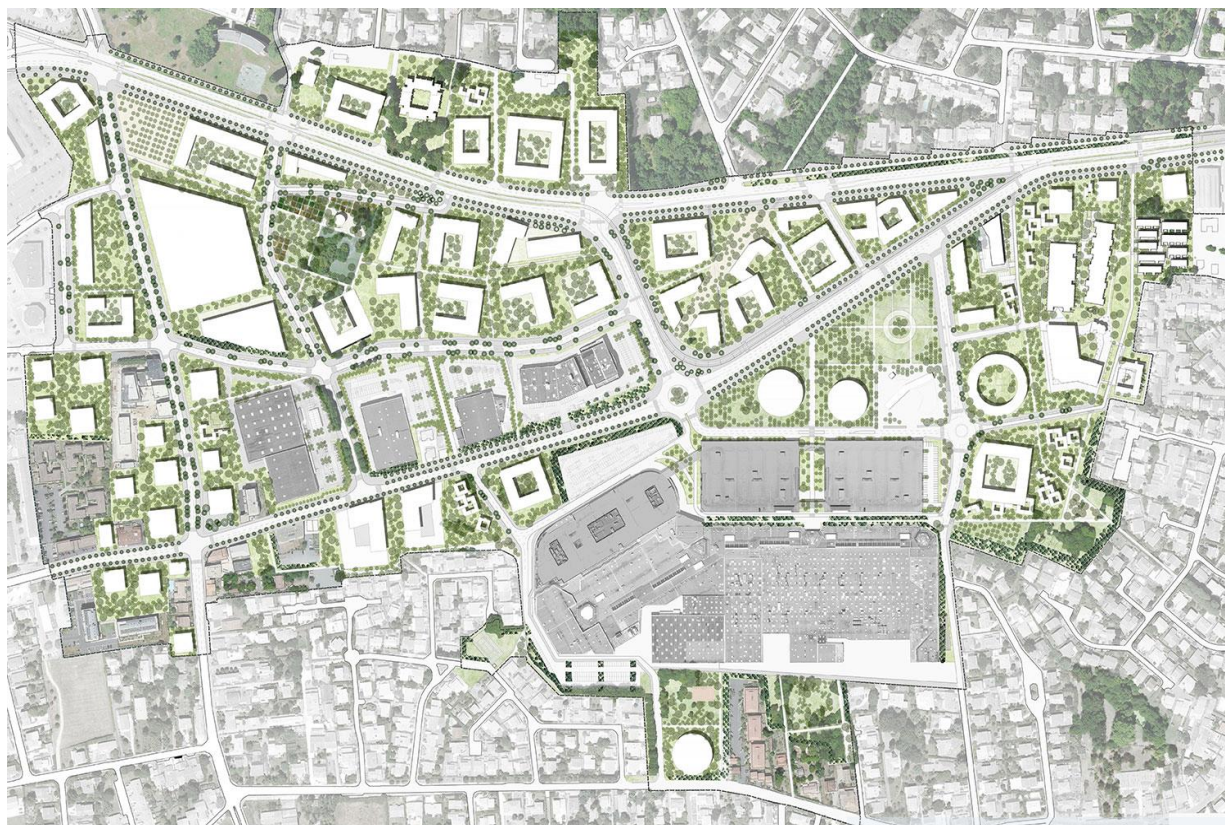
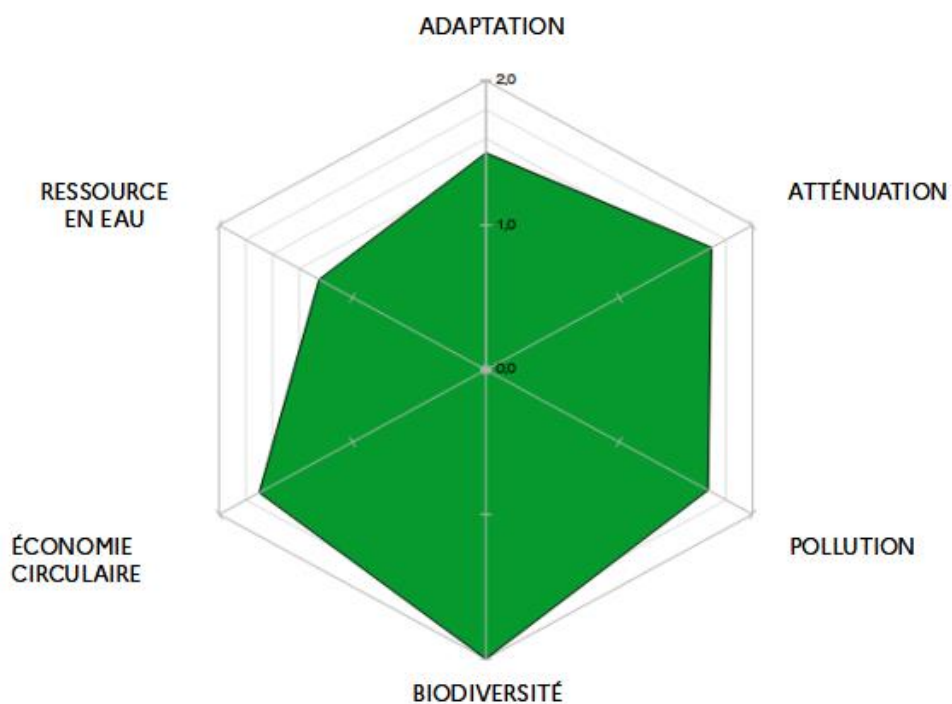
ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES

- Aménageur expérimenté (La FAB) : garantit la cohérence du projet, suit les travaux, coordonne les différents intervenants (promoteurs, paysagistes, architectes, etc.) ;
- Services de l'État ayant été facilitateur dans la réalisation du projet ;
- Une réglementation ajustée à la taille du projet (étude d'impact réalisée à l'échelle des 69 ha par exemple, ce qui évite aux nouveaux projets d'en réaliser une) ;
- Concertation continue : prise en compte des besoins des usagers, co-construction avec les habitants et les commerçants ;
- Programmation par phases : permet d'adapter les étapes du projet aux retours d'expérience et aux évolutions du contexte économique ou climatique ;

SUIVI ET RÉPLICABILITÉ DE L'ACTION

- BE spécialisé en recherche appliquée et développement technologique a été contacté, en amont, pour travailler sur la répliquabilité du projet ;
- Projet répliquable sur des zones commerciales et industrielles d'autres villes (en lien avec l'application des 3 grandes politiques publiques du ministère : renaturation, mixité fonctionnelle et densification ;
- L'intégration dans le programme France 2030 porté par l'État permet de garantir la pérennisation des suivis jusqu'en 2060 ;
- D'autres villes ont également porté ce type de projet : quartier de la Cartoucherie à Toulouse.

ANALYSE DE LA VERTUOSITÉ DU PROJET SELON LA GRILLE D'ANALYSE



© Projection trame arborée – La FAB

POUR ALLER PLUS LOIN

Opération Mérignac Marne soleil

- <https://marne-soleil.fr/>
- <https://www.lafab-bm.fr/merignac-soleil/>
- <https://www.gironde.gouv.fr/Publications/Publications-legales/Enquetes-publiques-consultations-du-public-declarations-d-intention-decisions-examen-cas-par-cas/Enquete-publique-Consultation-du-public-2023/Operation-d-amenagement-Merignac-Soleil-Enquetes-publiques-conjointes>
- <https://rue89bordeaux.com/2025/01/merignac-soleil-paye-les-pots-casses-de-la-mutation-des-zones-commerciales/>
- <https://www.francebleu.fr/emissions/bien-dans-ma-ville/la-nature-reprend-ses-droits-a-merignac-soleil-5108158>
- https://fr.wikipedia.org/wiki/M%C3%A9rignac_Soleil
- <https://www.sudouest.fr/gironde/merignac/nouvelle-ere-commerciale-10027682.php>
- <https://www.sudouest.fr/gironde/merignac/merignac-soleil-va-se-peupler-et-se-verdir-2881596.php>
- <https://www.merignac.com/actualites/1969-carrefour-et-la-revolution-commerciale>

Programme Démonstrateurs de ville durable « Penser la ville, panser les sols »

- <https://www.info.gouv.fr/grand-dossier/france-2030/comprendre-france-2030>
- <https://www.banquedesterritoires.fr/demonstrateurs-ville-durable/programme>
- <https://www.anru.fr/sites/default/files/media/downloads/laur%C3%A9ats%20e%20vague%20-%20AMI%20d%C3%A9monstrateurs%20ville%20durable%20-%20CP%20du%2017%20mars%202022.pdf>
- <https://www.lesepl.fr/trophees/merignac-soleil-lurbanisme-negocie-au-service-de-la-mutation-et-de-la-renaturation-dune-zone-commerciale/>
- <https://lafab-bm.fr/wp-content/uploads/2024/01/Presentation-Merignac-Soleil-SIMI-2023.pdf>