Mérignac Soleil

Penser la ville, panser les sols

Salon de l'Immobilier d'Entreprise (SIMI) - 11 décembre 2023 (Paris)

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

BANQUE des TERRITOIRES

BORDEAUX MÉTROPOLE

Mérignac

LA FAB

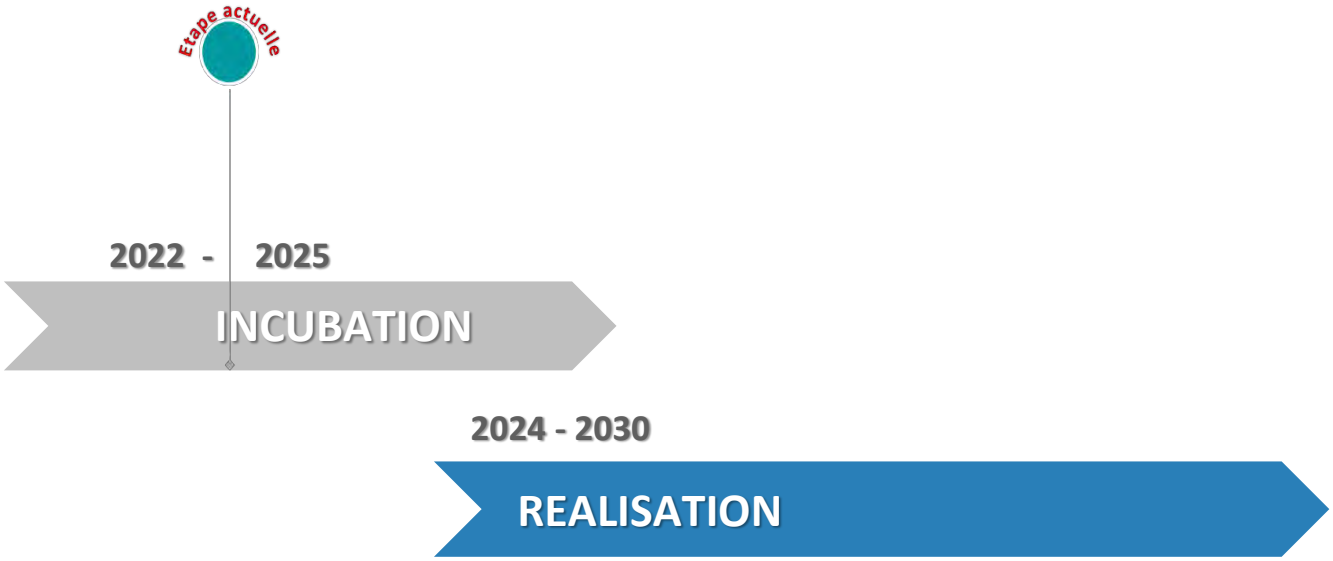
Calendrier

3 ans

8 ans

INCUBATION avec un coaching pour **challenger le projet et le tirer vers le haut** (subvention : 500 k€)

REALISATION des projets jusqu'à 8 ans (subvention : 9,5M€) pour soutenir le surcoût par rapport aux solutions de l'état de l'art + co-investissement possible. Mise en œuvre de la stratégie de réplicabilité



Le site de Mérignac Soleil dans les années 1960

Un quartier monofonctionnel représentatif des espaces péri-urbains

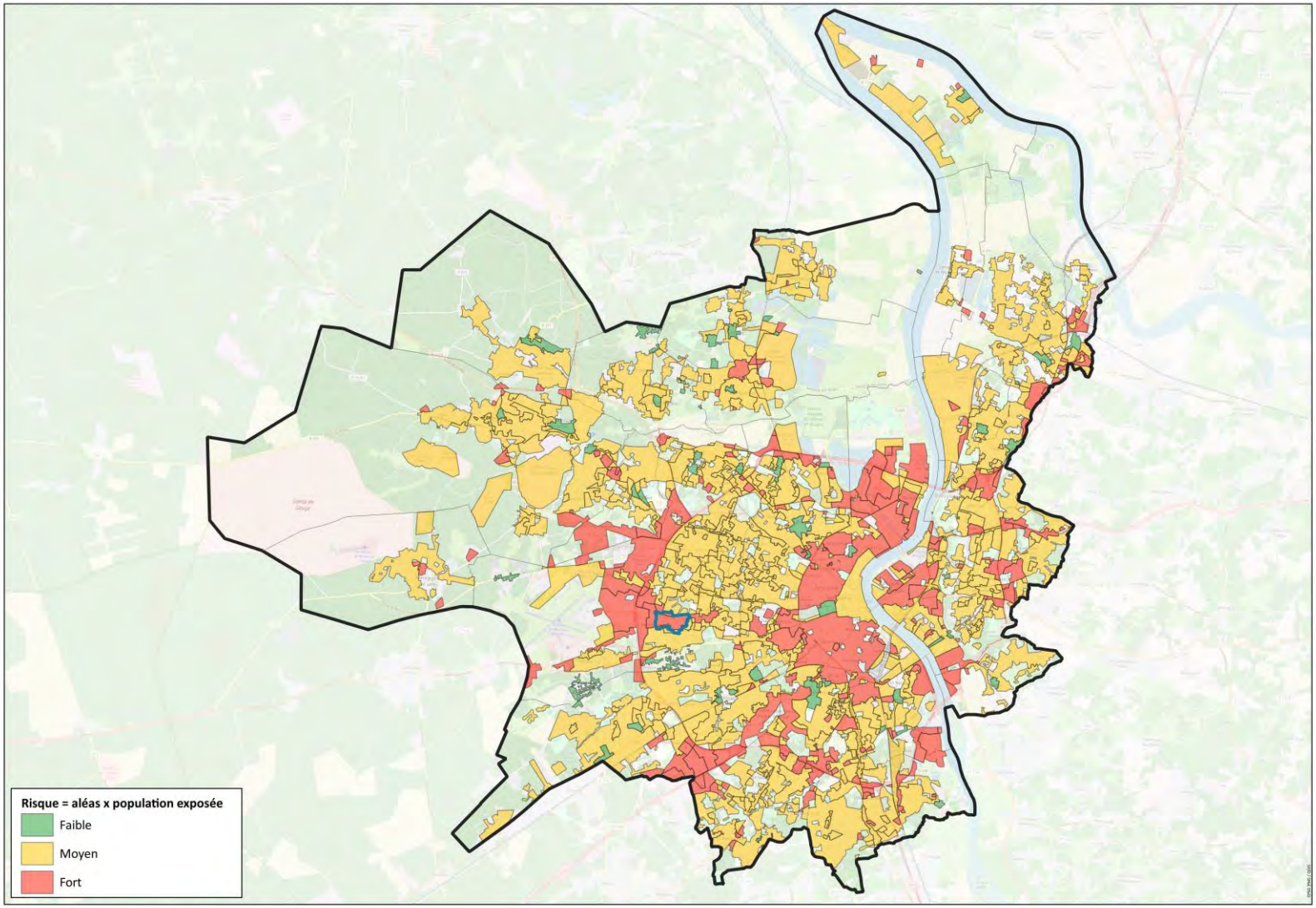
- Une zone commerciale développée dans les années 1960/70, en périphérie des villes et aujourd'hui entourée de zones urbaines
- Une juxtaposition d'un tissu pavillonnaire et de grandes enseignes commerciales entourées de nappes de stationnement
- Un contexte métropolitain aujourd'hui attractif, une augmentation de la population de Mérignac et hausse du coût du logement

Mérignac Soleil aujourd'hui

Une zone commerciale monofonctionnelle…

Mérignac Soleil aujourd'hui

…qui se traduit par l'un des principaux îlots de chaleur de la métropole



© La Fab, projet 2023050004-281.04 - Sources : Cadastre - La Fab - Bordeaux Métropole - Édité le 09-05-2023

Le projet d'aménagement de Mérignac Soleil

Faire muter et régénérer un site d'entrée de ville

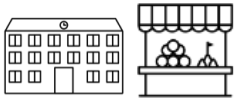
- **Régénération de la nature** : passer de **90%** de sols imperméabilisés à **70% .** Plantation de plus de 14 000 arbres

- **Régénération urbaine** : développement d'une **mixité programmatique** (habitat, bureaux, commerces, équipements publics…), reconquête des espaces publics et développement des mobilités douces

- **Régénération de l'habitat** : développement de **2 800 logements** (35% locatif social, 12,5% accession sociale, 12,5% accession abordable et 40% de libre)

210 000 m² SDP
110 logements/ha
185 logements/an

2 parcs publics



93 000 m² de commerces, activités, bureaux et équipements publics

Cadre opérationnel

- Concession d'aménagement sur 15 ans, confiée à La Fab en 2018
- Urbanisme partenarial : maîtrise foncière partielle (uniquement pour les équipements publics) et mobilisation d'outils variés (DUP, MECDU, EP / Plan guide, CPAUPE, Fiche de lots, Conventions de partenariat par îlot)
- Financement des équipements publics par la TAM (20%)

Trois axes phares du démonstrateur France 2030

1 Renaturer les sols

- La plus grande opération de renaturation en France
- Site imperméabilisé à 90%, un des principaux ilots de chaleur de la métropole
- Objectif : désimperméabiliser 20 % des sols (13,7 ha)
- Implanter 14 000 arbres
- Créer 2 parcs et végétaliser massivement les espaces publics

Projet Park Avenue - © La Fab

2 Accompagner le changement de modèle des zones commerciales péri-urbaines

- Restructuration de l'offre commerciale avec les grands comptes
- Identification des leviers de mutation des fonciers des enseignes commerciales (foncières et exploitants) et mise en œuvre d'un processus collaboratif permettant les mutations

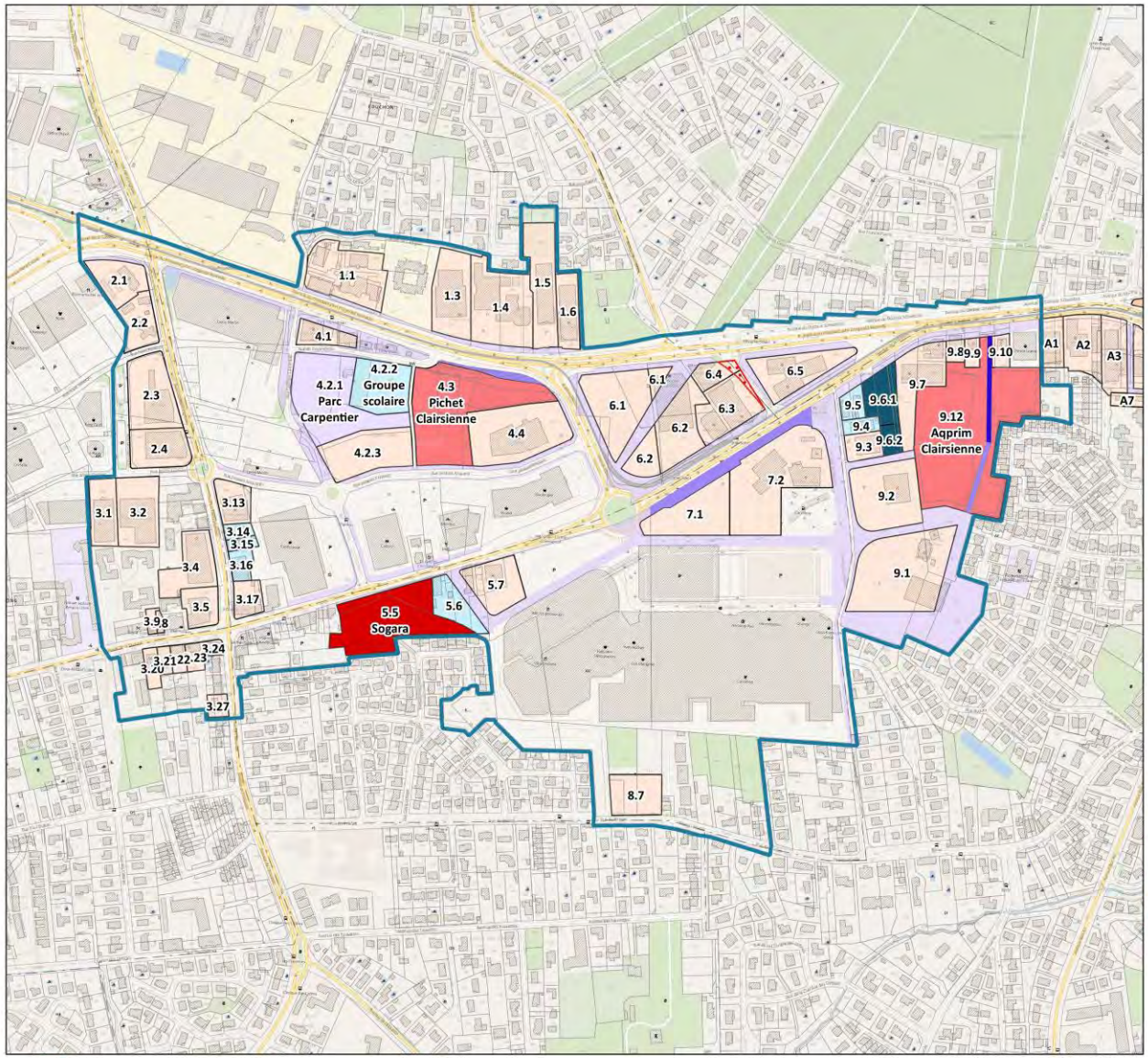
Ilot ex-Alinéa - © Emmanuelle Blanc

3 Développer de nouvelles façons de construire

- En recréant des connexions piétonnes
- En limitant la consommation de matériaux, de sol, d'énergie
- En s'appuyant sur les filières locales de matériaux bio/géosourcés et/ou issus du réemploi
- En poussant le curseur toujours plus loin que le strict règlementaire sur l'énergie et le carbone
- En intégrant la conception bioclimatique systématiquement

Projet Oasis Urbaine - ©BLP – La Nouvelle Agence

Chantiers en cours et à venir



Mérignac
Soleil (68,9 ha)

ILOT OPÉRATIONNEL

La Fab (cessions charges foncières)	Opérateurs (acquisitions en direct)
Ilots réalisés	
Ilots en travaux	
Ilots en préparation	
Ilots non engagés	

ESPACE ET ÉQUIPEMENT PUBLICS

- Livré
- En cours de réalisation
- À réaliser

DÉCLASSEMENT

- Déclassement en cours
- Déclassement à venir

MISE À JOUR : DÉCEMBRE 2023

LA FAB

0 100 200 300 400 m

Sources : Cadastre - La Fab - Bordeaux Métropole
Plan édité pour une impression au format A3 - QGIS 3.34.1-Prizren
Traitement cartographique : La Fab, projet 2023120000 - échelle A3

Plan généré le 05/12/2023
33281 - Soleil (68,9 ha)

Résidence Park Avennue de jour - © La Fab

Résidence Park Avenue de nuit - © Sabine Delcour

Zone commerciale de nuit - © Sabine Delcour

Résidence Park Avenue de jour - © Sabine Delcour

Résidence Charme - © Sabine Delcour

Travaux d’espaces publics - © Sabine Delcour

Résidence Euphorbia - © Sabine Delcour