

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 21 décembre 2018	N° 2018-831

Convocation du 14 décembre 2018

Aujourd'hui vendredi 21 décembre 2018 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain JUPPE, M. Alain ANZIANI, Mme Dominique IRIART, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Patrick BOBET, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. François JAY, M. Bernard JUNCA, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Jean-François EGRON à Mme Josiane ZAMBON
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Anne-Lise JACQUET
M. Erick AOUIZERATE à M. Alain CAZABONNE
Mme Odile BLEIN à M. Max GUICHARD
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH
Mme Conchita LACUEY à Mme Michèle FAORO
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN
M. Thierry MILLET à M. Daniel HICKEL
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Karine ROUX-LABAT

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Emmanuelle AJON à Michèle DELAUNAY à partir de 11h45
Mme Maribel BERNARD à M. Stéphan DELAUX jusqu'à 10h20
M. Jean-Jacques BONNIN à Mme Dominique IRIART à partir de 11h55
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU à partir de 10h45
Mme Marie-Christine BOUTHEAU à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 12h20
Mme Anne BREZILLON à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 12h15
M. Nicolas BRUGERE à M. Benoît RAUTUREAU à partir de 11h30
Mme Virginie CALMELS à Mme Brigitte COLLET à partir de 12h15
M. Didier CAZABONNE à M. Jacques BOUTEYRE à partir de 11h45
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas FLORIAN jusqu'à 11h00
Mme Solène CHAZAL à Mme Emmanuelle CUNY à partir de 12h20
M. Yohan DAVID à M. Jean-Louis DAVID à partir de 12h20
Mme Nathalie DELATTRE à Mme Maribel BERNARD à partir de 12h20
Mme Laurence DESSERTINE à Stéphan DELAUX à partir de 12h15
M. Michel DUCHENE à M. Dominique ALCALA à partir de 12h15
Mme Magali FRONZES à M. Philippe FRAILE MARTIN à partir de 11h30
M. Michel HERITIE à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 12h00
Mme Dominique IRIART à Mme Chantal CHABBAT de 10h00 à 11h30
Mme Martine JARDINE à M. Thierry TRIJOLET à partir de 9h30
Mme Andréa KISS à Mme Véronique FERREIRA à partir de 12h30
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Cécile BARRIERE à partir de 11h30
Mme Zeineb LOUNICI à M. Franck RAYNAL à partir de 12h15
M. Jacques MANGON à M. Patrick BOBET à partir de 12h15
Mme Arielle PIAZZA à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 12h15
M. Michel POIGNONEC à M. Max COLES à partir de 12h30
M. Alain SYLVESTRE à Mme Marie-Hélène VILLANOVE à partir de 11h45

M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Jean TOUZEAU à partir de 12h00
M. Benoît RAUTUREAU à M. Guillaume GARRIGUES jusqu'à 10h25
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS à partir de 12h30

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 21 décembre 2018	<i>Délibération</i>
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages	N° 2018-831

Programme 50 000 logements - MERIGNAC - Secteur Mérignac Marne - Compte-rendu financier et d'activité (CRFA) 2017 - Approbation de l'avenant n° 1 à la convention d'avance financière - Décision - Autorisation

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

En application de la délibération cadre 2007/0451 de juin 2007 sur la conduite et conditions de réalisation des opérations d'aménagement, sont ici présentés :

- I – Le Compte-rendu financier et d'activités au concédant (CRFA) 2017 de l'opération d'aménagement Mérignac Marne, transmis par La Fab, actualisant également le bilan prévisionnel de l'aménageur
- II – Les bilans prévisionnels consolidés et actualisés pour Bordeaux Métropole et la commune de Mérignac
- III – L'avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie entre Bordeaux Métropole et La Fab

PREAMBULE

Le secteur Mérignac Marne fait partie des sites métropolitains présentant un fort potentiel de mutation urbaine. Porte d'entrée de l'agglomération bordelaise, le site de l'opération d'aménagement Mérignac Marne se structure autour d'un axe routier important et constitue un jalon entre l'aéroport et le centre historique de Bordeaux, en articulation avec la ligne A du tramway et sa future extension vers l'aéroport depuis l'arrêt « Quatre Chemins ».

A ce titre, l'opération s'inscrit dans la démarche « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » dont la mise en œuvre a été confiée par Bordeaux Métropole à la Société publique locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab).

Par délibération n° 2017/60 du 27 janvier 2017, le Conseil métropolitain a approuvé le bilan de la concertation et la création de l'opération d'aménagement Mérignac Marne. Par délibération n°2017/481 du 7 juillet 2017, il a confié son aménagement à La Fab par un traité de concession.

L'opération Marne vise à anticiper, accompagner et impulser la mutation urbaine de cet axe d'agglomération, en articulation avec la ligne A du tramway et sa future extension vers l'aéroport. Elle a pour objectifs :

- de faire émerger une identité urbaine attractive propre à ce site, qu'il s'agisse de son attractivité résidentielle, commerciale ou encore de la qualité d'usage des espaces publics, cohérente avec les quartiers et les équipements publics voisins,
- d'intégrer la séquence urbaine « Marne » à une composition plus large, celle de l'axe routier et de transports en commun aéroport-Bordeaux centre, en articulation avec le secteur Chemin Long/Mérignac Soleil,
- de développer une intensification urbaine de part et d'autre d'un futur axe de transports en commun en site propre, sur l'axe aéroport-Bordeaux centre,
- de développer une offre nouvelle de logements de qualité et abordables économiquement,
- de conforter la vocation résidentielle et de renforcer l'armature commerciale du quartier amenée à se renouveler, situé dans l'immédiate proximité de la zone commerciale de Mérignac Soleil,
- de réaliser des aménagements paysagers participant à la renaturation du site et à sa mise en réseau avec le patrimoine paysager et végétal existant, permettant ainsi de réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain causé par l'imperméabilisation des surfaces et l'absence de traitement végétal.

L'aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions d'environ 93 700 m² de surface plancher, comprenant environ :

- 71 100 m² de Surface de plancher (SDP) de logements, soit environ de 1 100 logements répartis entre :
 - 35 % de logements locatifs sociaux dont 30 % de Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et 70 % de Prêt locatif à usage social (PLUS),
 - 12 à 13 % de logements en accession sociale,
 - 12 à 13 % de logements en accession abordable,
 - 40 % de logements en accession libre.
- 22 600 m² SDP environ de commerces et activités.

Le programme des espaces publics prévoit l'aménagement de près de 18 500 m², en accompagnement des nouvelles constructions.

Ces espaces publics se répartissent de la manière suivante d'Ouest en Est :

- secteur Kennedy/Leclerc : création d'une cour partagée plantée, dédiée à l'usage résidentiel pour une surface d'environ 1 580 m².
- secteur Quatre chemins : restructuration du linéaire entre la rue Mendès France et le carrefour Kennedy/Marne, ainsi que dans sa profondeur, jusqu'au tissu pavillonnaire. Il est envisagé :
 - la création d'un espace public de centralité à l'échelle du quartier, se composant d'une place publique et, dans son prolongement, d'un plateau sur l'avenue de la Marne, ainsi que d'un parvis recomposant la façade commerciale et paysagère sur l'avenue,
 - la création de cours partagées assurant la desserte résidentielle des futurs îlots,
 - la requalification des voies existantes.
- secteur Mendès France : création d'une voie nouvelle reliant l'avenue de la Marne et l'avenue Mendès France pour une superficie d'environ 2 790 m², et requalification des trottoirs sud et nord de l'avenue de la Marne.

1. Le Compte-rendu financier (CRFA) 2017 de l'opération d'aménagement Mérignac Marne, transmis par la FAB, le bilan aménageur actualisé, les participations au titre des équipements scolaires.

1.1. L'activité 2017 sur l'opération d'aménagement

Le programme de construction

En 2017, le programme de construction de l'opération Mérignac Marne a été légèrement adapté au regard de la programmation des premiers permis de construire passant de 1 095 à 1 117 logements (variation de 2 %) en augmentant la Surface de plancher (SDP) de 2 %, c'est-à-dire à 95 942 m².

Cependant, l'équilibre dans la répartition entre les différents types de logements a été conservé avec 36 % de locatif social, 14 % d'accession sociale, 12 % d'accession abordable et 39 % d'accession libre. Les commerces et activités affichent une diminution de 2 % par rapport à la SDP initiale, passant de 22 575 m² à 22 144 m².

Le programme des équipements publics

Le programme des espaces publics a été complété par les aménagements du Jardin des essais : sur une partie de parcelle propriété de Bordeaux Métropole, il est question de réaliser des aménagements paysagers qui viendront pré figurer les différentes configurations de plantations du projet urbain. Cet espace public, d'une superficie d'environ 4 500 m², est dédié aux futurs habitants du quartier, riverains, et pourra s'intégrer partiellement aux aménagements extérieurs du futur projet immobilier qui sera développé sur la parcelle.

1.2. Dépenses et recettes de l'année 2017

L'activité 2017 s'est traduite par **un total des dépenses de 100 000 € TTC**, correspondant exclusivement à la rémunération forfaitaire annuelle de l'aménageur.

Au 31 décembre 2017, aucune autre dépense n'a été réglée.

L'activité 2017 s'est traduite par **un total de recettes de 0 € TTC**.

1.3. Actualisation du bilan

Le bilan de l'opération d'aménagement au 31 décembre 2017 est actualisé à **23 863 276 € TTC** soit en légère augmentation (3,4%) par rapport au bilan d'origine (23 069 978 € TTC). L'impact entre le bilan d'origine et le CRFA 2017 s'élève à 793 298 € TTC. Les éléments de détail sont précisés en suivant.

1.3.1. Sur les dépenses

Etudes :

Sur le poste « autres études », le bilan est actualisé par une augmentation de 5 000 € HT, correspondant notamment à des études environnementales complémentaires.

Foncier :

Le montant des acquisitions foncières a été recalé sur la base :

- d'une augmentation prévisionnelle du coût du foncier des espaces publics, en lien avec les valeurs d'acquisition par la mission tramway ;
- de l'acquisition du terrain Bordeaux Métropole « Speedy Speedo » non prévue initialement.

L'augmentation s'élève à 216 097 € HT.

Frais d'aménagement :

Le montant prévisionnel des travaux a été réajusté au regard de l'estimatif produit par la maîtrise d'œuvre en phase PRO, et de l'ajout d'un engagement de 105 000 € HT pour les aménagements du « Jardin des essais », non prévus initialement. Le montant prévisionnel du poste « autres frais », correspondant aux dévoiements et raccordements de réseaux, ou autres travaux réalisés par d'autres maîtres d'ouvrage que La Fab, a également été augmenté de 315 000 € HT au regard de l'estimatif DCE (Dossier de consultation des entreprises). L'augmentation du poste « frais d'aménagement » s'élève à 433 221 € HT.

1.3.2. Sur les recettes

Cession de charges foncières

Les charges foncières prévisionnelles ont été réajustées à la hausse, au regard de l'évolution des montants d'acquisitions foncières constatée sur le secteur de projet, tout en restant conforme aux attentes de Bordeaux Métropole en matière de maîtrise des prix du foncier sur l'agglomération. Cet ajustement permet une augmentation des recettes pour un montant de 654 319 € HT.

Les charges foncières sont ainsi modifiées :

- pour l'accession libre, de 393 €/m² SP à 450 €/m² SDP,
- pour l'accession abordable, de 143 €/m² SP à 150 €/m² SDP,
- pour l'accession sociale, de 207 €/m² SP à 220 €/m² SDP,
- pour les commerces et activités, de 224 €/m² SP à 250 €/m² SDP,
- le montant des charges foncières pour le locatif social reste inchangé (220 €/m² SDP).

2. Le bilan consolidé de l'opération

2.1. Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole traduit un investissement de 19 519 988 € TTC, incluant la réalisation des 6 classes.

La modification à la hausse du programme de constructions engendre un gain d'environ 394 000 € des recettes issues de la Taxe d'aménagement majorée (TAM).

L'effort net de Bordeaux Métropole s'établit à 11 849 666 € TTC, en légère amélioration par rapport au traité de concession (12 124 504 € TTC).

DEPENSES	HT	TVA	TTC	RECETTES	HT	TVA	TTC
Participation à l'équilibre	6 543 980 €		6 543 980 €	Cession terrains à l'aménageur	375 727 €		375 727 €
Participation à la remise d'ouvrage	7 813 340 €	1 562 668 €	9 376 008 €	Recettes prévisionnelles Taxe d'aménagement majorée	6 694 595 €		6 694 595 €
Groupe scolaire 6 classes sous MOA Bordeaux Métropole	3 000 000 €	600 000 €	3 600 000 €	Participation communale au financement du groupe scolaire (20%HT)	600 000 €		600 000 €
TOTAL	17 357 320 €	2 162 668 €	19 519 988 €	TOTAL	7 670 322 €		7 670 322 €

Bilan Bordeaux Métropole HT 9 686 998 €

Bilan Bordeaux Métropole TTC 11 849 666 €

*MOA = Maitrise d'ouvrage

2.2. Le bilan consolidé de l'opération pour la commune de Mérignac

Le bilan consolidé pour la commune de Mérignac traduit un investissement inchangé de 54 943 € TTC.

La modification à la hausse du programme de constructions engendre des recettes TAM de la ville ré-estimées à 333 114 € TTC (+ 19 597 €).

Suite à la mise à jour des recettes prévisionnelles de TAM, **l'effort net de la commune de Mérignac s'établit à 446 829 € TTC**

DEPENSES	€ HT	TVA	TTC	RECETTES	€ HT	TVA	TTC
	770 786 €	9 157 €	779 943 €			- €	- €
Participation Remise d'ouvrage des équipements en infrastructure sous MO aménageur	45 786 €	9 157 €	54 943 €				
			- €	Recettes TAM Ville	333 114 €		333 114 €
Participation aux équipements en superstructure sous MO BM (Groupe scolaire)	600 000 €		600 000 €				
			- €				
Raccordement électrique	125 000 €		125 000 €				
TOTAL DES DEPENSES	770 786 €	9 157 €	779 943 €	TOTAL DES RECETTES	- €	- €	333 114 €
	Total Commune HT	770 786 €					
	Total Commune TTC		446 829 €				

3. Avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie entre Bordeaux Métropole et La Fab

Conformément aux articles 15.1 et suivants des traités de concession des opérations concédées à La Fab, le concessionnaire pourra effectuer des mouvements de trésorerie entre les différentes opérations concédées par la Métropole dans l'intérêt de chaque opération. Les trésoreries positives pourront être utilisées au profit d'autres opérations.

La convention initiale annexée au traité de concession prévoit :

- Une avance de trésorerie de 8 700 000 € versée selon l'échéancier suivant :
 - 2 100 000 € en 2017
 - 6 600 000 € en 2018
- Un remboursement de cette avance selon l'échéancier suivant :
 - 5 200 000 € en 2019
 - 2 700 000 € en 2020
 - 800 000 € en 2021

Afin de mieux faire correspondre les besoins de trésorerie avec la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, il apparaît judicieux de faire évoluer le calendrier et les montants de l'avance de trésorerie et de ses remboursements. Il est donc proposé les modifications suivantes.

Le montant de l'avance reste inchangé soit un montant de 8 700 000 €.

- L'avance sera versée selon l'échéancier suivant :
 - 2 100 000 € appelée en 2017 (versée en 2018),
 - 6 600 000 € en 2021.
- L'avance de trésorerie fera l'objet d'un remboursement selon l'échéancier suivant et au plus tard au terme de la durée de la convention :
 - 3 800 000 € en 2022,
 - 2 000 000 € en 2023,
 - 2 000 000 € en 2024,
 - 900 000 € en 2025.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU le Code de l'urbanisme notamment l'article L. 300-5,

VU la délibération cadre n°2007/0451 du Conseil de Communauté du 22 juin 2007 sur la conduite et les conditions de réalisation des opérations d'aménagement,

VU la délibération n° 2017/60 du 27 janvier 2017 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de la concertation et la création de l'opération d'aménagement « Mérignac Marne »,

VU la délibération n° 2017/481 du 07 juillet 2017 par laquelle Bordeaux Métropole a confié l'opération d'aménagement « Mérignac Marne » à la Société publique locale (SPL) la FAB par un traité de concession,

VU le traité de concession publique « Mérignac Marne » notifié le 20 septembre 2017 à la SPL La FAB,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT l'article 16 du traité de concession par lequel l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à Bordeaux Métropole un compte rendu financier et d'activités soumis à l'approbation du Conseil,

CONSIDERANT la nécessité de modifier, par avenant n° 1, le cadencement du versement et des remboursements de l'avance de trésorerie sur l'opération d'aménagement « Mérignac Marne » entre Bordeaux Métropole et La Fab,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le Compte-rendu financier et d'activités (CRFA) 2017 de l'opération d'aménagement « Mérignac Marne »,

Article 2 : d'approuver l'avenant n° 1 à la convention d'avance de trésorerie entre Bordeaux Métropole et la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, ci-annexé, et d'autoriser Monsieur le Président à le signer.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.

Abstention : Monsieur JAY;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 21 décembre 2018

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 26 DÉCEMBRE 2018	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Michel DUCHENE
PUBLIÉ LE : 26 DÉCEMBRE 2018	

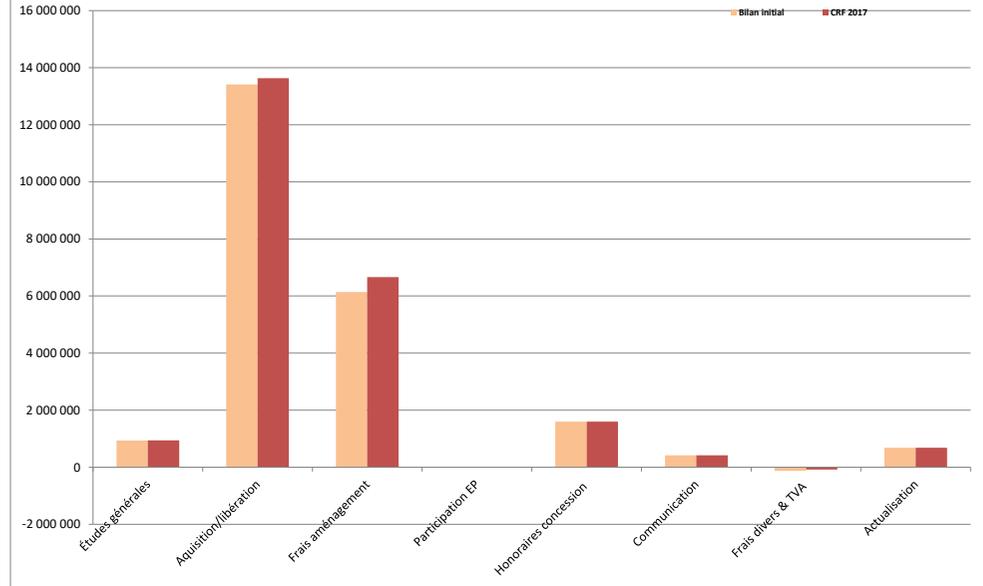
DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Études de définition et de suivi de l'opération	785 000	157 000	942 000
Accompagnement projets immobiliers	300 000	60 000	360 000
Autres études	485 000	97 000	582 000
Frais d'acquisition et de libération des sols	11 603 280	2 030 852	13 634 132
Acquisitions foncières	7 717 361	1 264 472	8 981 833
- détail acquisitions			
* Fonciers privés	7 341 634	1 189 327	8 530 961
* Foncier BM	375 727	75 145	450 872
Frais (notariés 2% et d'enregistrement 0,7% et autres frais annexes)	723 369	133 869	857 238
Libération des terrains , frais de gestion et frais divers	629 365	125 873	755 238
Indemnités de transferts	1 993 100	398 620	2 391 720
Aléas (5%)	540 086	108 017	648 103
Frais d'aménagement	5 551 817	1 110 363	6 662 181
Maîtrise d'œuvre (10%)	347 279	69 456	416 735
Travaux et aléas	4 839 538	967 908	5 807 446
Autres frais	365 000	73 000	438 000
Participation aux équipements publics de superstructure			
Honoraires concession	1 600 000		1 600 000
	1 600 000		1 600 000
Frais de communication	350 000	70 000	420 000
Frais divers	770 000	26 000	796 000
Frais financiers	590 000		590 000
Frais divers (Assurance, Taxes...)	180 000	26 000	206 000
Actualisation	570 531	114 106	684 637
Travaux et Hono - IND TP (TP01: augmentation moyenne 2,75% par an) hors foncier, Rem	570 531	114 106	684 637
TVA encaissée / reversée		-875 674	-875 674
TVA encaissée / reversée		-875 674	-875 674
TOTAL DES DEPENSES	21 230 628	2 632 647	23 863 276

RECETTES		€ HT	€ TVA	€ TTC
Cessions charges foncières	Prix unit m ² SP	6 827 522	1 060 822	7 888 344
Accession libre	393	1 825 807	182 581	2 008 388
Accession abordable	143	842 082	46 314	888 396
Locatif social (PLUS-PLAI - PLS)	220	329 814	65 963	395 777
Accession sociale (PSLA)	207	3 108 424	621 685	3 730 109
Commerces et services	224	721 396	144 279	865 675
Participation constructeurs	Prix unit m ² SP			
NC				
Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (< 50%)				
Subventions				
Participation métropolitaine au titre :		14 357 320	1 562 668	15 919 988
Participation équilibre		6 543 980		6 543 980
Participation remise d'ouvrages		7 813 340	1 562 668	9 376 008
Participation complément prix				
Participation communale à la remise d'ouvrage		45 786	9 157	54 943
Participation communes		45 786	9 157	54 943
Autres recettes				
Produits divers				
TOTAL DES RECETTES		21 230 628	2 632 647	23 863 276

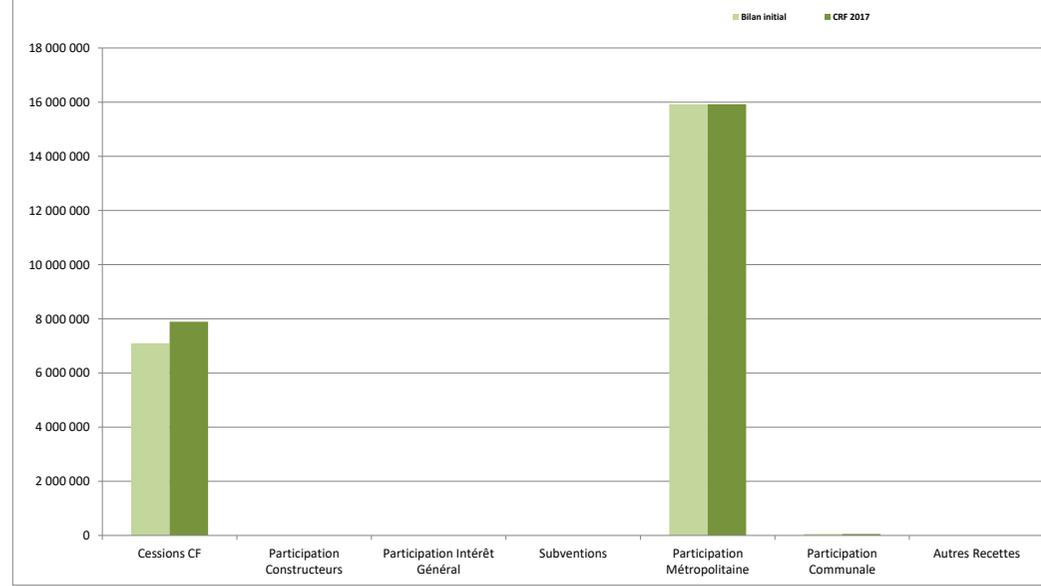
	(1)		(2)		(2-1) variat* %
	Bilan initial valeur	%	CRF 2017 valeur	%	
DEPENSES EN TTC €					
Études de définition et de suivi de l'opération	936 000	4%	942 000	4%	1%
Études architecturales, paysagères, coordination et accompagnement projets immobiliers	360 000	2%	360 000	2%	0%
Autres études	576 000	2%	582 000	2%	1%
Frais d'acquisition et de libération des sols	13 413 605	58%	13 634 132	57%	2%
Acquisitions foncières	9 200 472	40%	8 981 833	38%	-2%
- détail acquisitions		0%	0	0%	0%
* dont foncier métropolitain	0	0%	450 872	2%	0%
* dont foncier communal		0%		0%	0%
* dont foncier privé	9 200 472	40%	8 530 961	36%	-7%
Frais (notariés 2% et frais de gestion des terrains)	333 879	1%	857 238	4%	157%
Libération des terrains	1 235 238	5%	755 238	3%	-39%
Indemnités de transferts	1 993 320	9%	2 391 720	10%	20%
Aléas	650 696	3%	648 103	3%	0%
Frais d'aménagement (*)	6 142 315	27%	6 662 181	28%	8%
Maîtrise d'œuvre	498 550	2%	416 735	2%	-16%
Travaux et aléas	5 583 764	24%	5 807 446	24%	4%
Autres travaux	60 000	0%	438 000	2%	630%
Participation aux équipements publics	0	0%	0	0%	0%
		0%		0%	0%
		0%		0%	0%
		0%		0%	0%
Honoraires concession	1 600 000	7%	1 600 000	7%	0%
	1 600 000	7%	1 600 000	7%	0%
Frais de communication	420 000	2%	420 000	2%	0%
Frais divers	796 000	3%	796 000	3%	0%
Frais financiers	590 000	3%	590 000	2%	0%
Frais divers (Assurance, Taxes...)	206 000	1%	206 000	1%	0%
Actualisation	684 637	3%	684 637	3%	0%
Travaux et Honor - IND TP (TP01: augmentation moyenne 2,75% par an) hors foncier, Rem et F.Fi	684 637	3%	684 637	3%	0%
TVA encaissée (-) / reversée (+)	-922 579	-4%	-875 674	-4%	-5%
TOTAL DES DEPENSES	23 069 978	100%	23 863 276	100%	3%

RÉCETTES EN TTC €					
Cessions charges foncières	Prix unit m² SP	7 095 046	31%	7 888 344	33%
Accession libre	393	3 377 892	15%	3 730 109	16%
Abordable	143	619 030	3%	395 777	2%
Locatif social	220	1 600 562	7%	2 008 388	8%
Accession sociale	207	675 303	3%	888 396	4%
Commerces et services	224	822 259	4%	865 675	4%
Participation constructeurs	Prix unit m² SP	0	0%	0	0%
Accession libre			0%		0%
Abordable			0%		0%
Locatif social			0%		0%
Accession sociale			0%		0%
Commerces et services			0%		0%
Participation équipements d'intérêt général		0	0%	0	0%
Participation équipements d'intérêt général			0%		0%
Subventions			0%		0%
Participation métropolitaine		15 919 988	69%	15 919 988	67%
Participation équilibre		6 543 980	28%	6 543 980	27%
Participation remise d'ouvrages		9 376 008	41%	9 376 008	39%
Participation complément prix		0	0%	0	0%
Participation communale		54 944	0%	54 943	0%
Participation Commune		54 944	0%	54 943	0%
Autres recettes		0	0%	0	0%
Refacturations			0%	0	0%
Produits financiers			0%	0	0%
			0%		0%
			0%		0%
			0%		0%
			0%		0%
			0%		0%
			0%		0%
			0%		0%
TOTAL DES RECETTES		23 069 978	100%	23 863 276	100%

Évolution des dépenses

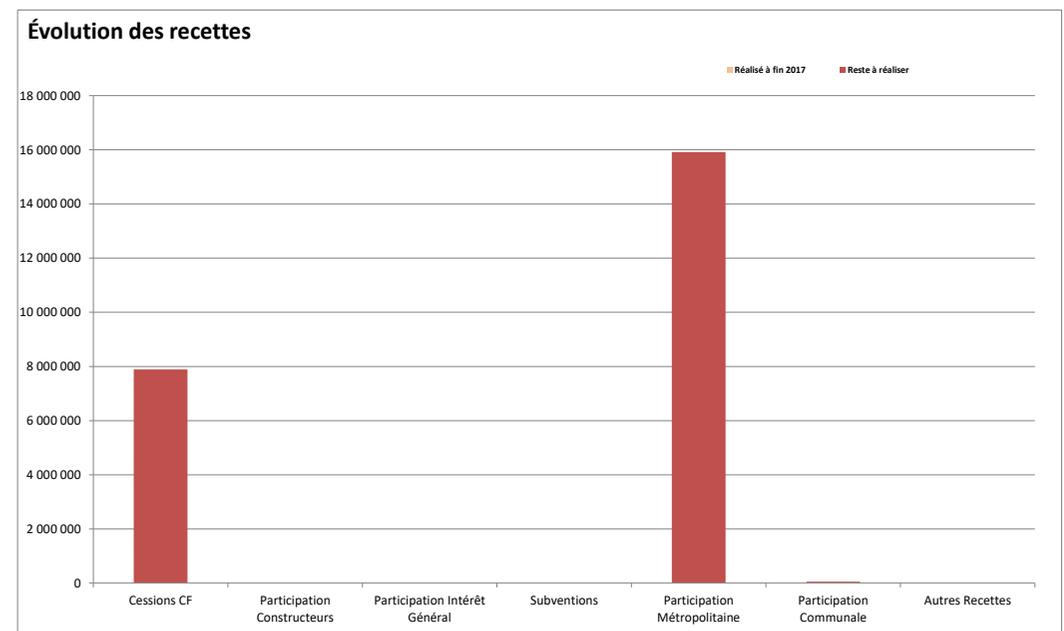
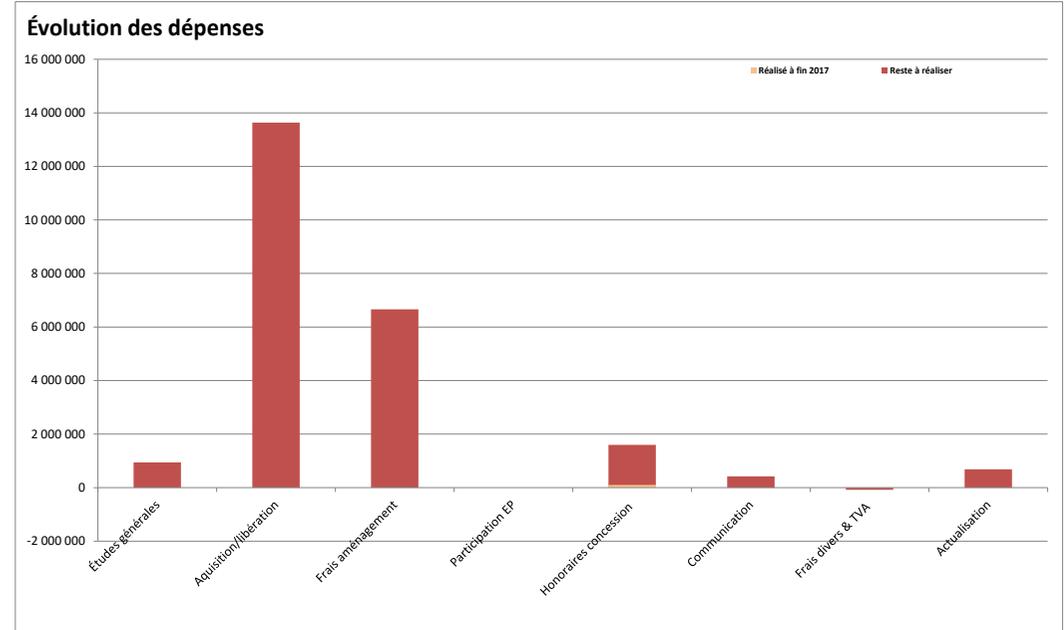


Évolution des recettes



DEPENSES EN TTC €	CRF 2017		Etat d'avancement			
	valeur	%	Réalisé à fin 2017 valeur	%	Reste à réaliser valeur	%
Études de définition et de suivi de l'opération	942 000	4%	0	0%	942 000	100%
Etudes architecturales, paysagères, coordination et accompagnement projets	360 000	2%	0	0%	360 000	100%
Autres études	582 000	2%	0	0%	582 000	100%
Frais d'acquisition et de libération des sols	13 634 132	57%	0	0%	13 634 132	100%
Acquisitions foncières	8 981 833	38%	0	0%	8 981 833	100%
- détail acquisitions						
* dont foncier métropolitain	450 872	2%	0	0%	450 872	100%
* dont foncier communal		0%		0%		0%
* dont foncier privé	8 530 961	36%	0	0%	8 530 961	100%
Frais (notariés 2% et frais de gestion des terrains)	857 238	4%	0	0%	857 238	100%
Libération des terrains	755 238	3%	-	0%	755 238	100%
Indemnités d'éviction	2 391 720	10%	-	0%	2 391 720	100%
Aléas	648 103	3%	-	0%	648 103	100%
Frais d'aménagement (*)	6 662 181	28%	0	0%	6 662 181	100%
Maîtrise d'œuvre	416 735	2%	-	0%	416 735	100%
Travaux et aléas	5 807 446	24%	-	0%	5 807 446	100%
Autres travaux	438 000	2%	-	0%	438 000	100%
Participation aux équipements publics	0	0%	0	0%	0	0%
		0%		0%	0	0%
		0%		0%	0	0%
		0%		0%	0	0%
Honoraires concession	1 600 000	7%	100 000	6%	1 500 000	94%
	1 600 000	7%	100 000	6%	1 500 000	94%
Frais de communication	420 000	2%	0	0%	420 000	100%
Frais divers	796 000	3%	0	0%	796 000	100%
Frais financiers	590 000	2%	-	0%	590 000	100%
Frais divers (Assurance, Taxes...)	206 000	1%	0	0%	206 000	100%
Actualisation	684 637	3%	0	0%	684 637	100%
Travaux et Hono - IND TP (TP01: augmentation moyenne 2,75% par an) hors foncier, Rem et F.FI	684 637	3%	-	0%	684 637	100%
TVA encaissée (-) / reversée (+)	-875 674	-4%	0	0%	-875 674	100%
TOTAL DES DEPENSES	23 863 276	100%	100 000	0%	23 763 276	100%

RECETTES EN TTC €		CRF 2017		Etat d'avancement			
	Prix unit m² SP	valeur	%	Réalisé à fin 2017 valeur	%	Reste à réaliser valeur	%
Cessions charges foncières		7 888 344	33%	0	0%	7 888 344	100%
Accession libre	393	3 730 109	16%	-	0%	3 730 109	100%
Abordable	143	395 777	2%	-	0%	395 777	100%
Locatif social	220	2 008 388	8%	-	0%	2 008 388	100%
Accession sociale	207	888 396	4%	-	0%	888 396	100%
Commerces et services	224	865 675	4%	-	0%	865 675	100%
Participation constructeurs	Prix unit m² SP	0	0%	0	0%	0	0%
Accession libre		0	0%	0	0%	0	0%
Abordable		0	0%	-	0%	0	0%
Locatif social		0	0%	-	0%	0	0%
Accession sociale		0	0%	-	0%	-	0%
Commerces et services		0	0%	-	0%	0	0%
Participation équipements d'intérêt général		0	0%	0	0%	0	0%
Participation équipements d'intérêt général		0	0%	0	0%	-	0%
Subventions		0	0%	0	0%	0	0%
Participation métropolitaine		15 919 988	67%	0	0%	15 919 988	100%
Participation équilibre		6 543 980	27%	-	0%	6 543 980	100%
Participation remise d'ouvrages		9 376 008	39%	-	0%	9 376 008	100%
Participation complément prix		0	0%	-	0%	0	0%
Participation communale		54 943	0%	0	0%	54 943	100%
Participation Commune		54 943	0%	-	0%	54 943	100%
Autres recettes		0	0%	0	0%	0	0%
Produit divers		0	0%	0	0%	0	0%
		0	0%	0	0%	0	0%
		0	0%	0	0%	0	0%
		0	0%	0	0%	0	0%
		0	0%	0	0%	0	0%
		0	0%	0	0%	0	0%
		0	0%	0	0%	0	0%
TOTAL DES RECETTES		23 863 276	100%	0	0%	23 863 276	100%

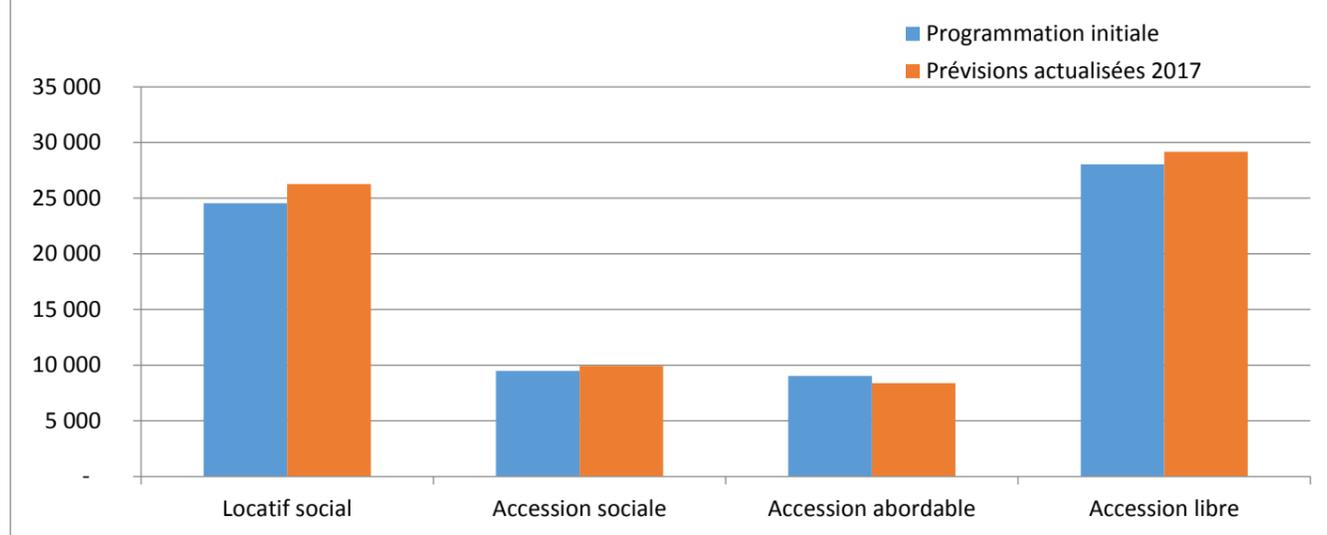


	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	TOTAL											
	valeur	%																				
DEPENSES																						
Études de définition et de suivi de l'opération	-	0%	179 000	19%	158 000	17%	154 000	16%	134 000	14%	130 000	14%	102 500	11%	52 000	6%	26 500	3%	6 000	1%	942 000	100%
Frais d'acquisition et de libération des sols	-	0%	1 060 498	8%	7 188 673	53%	908 974	7%	4 110 611	30%	110 139	1%	100 000	1%	100 000	1%	55 238	0%	0	0%	13 634 132	100%
Acquisitions foncières	-	0%	475 604	5%	5 273 021	59%	515 208	6%	2 718 000	30%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	8 981 833	100%
- détail acquisitions	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
* Fonciers privés	-	0%	24 732	0%	5 273 021	62%	515 208	6%	2 718 000	32%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	8 530 961	100%
* Foncier BM	-	0%	450 872	100%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	450 872	100%
Frais (notariés, frais de gestion des terrains et frais annexes)	-	0%	35 994	4%	307 357	36%	250 481	29%	253 267	30%	10 139	1%	-	0%	-	0%	0	0%	-	0%	857 238	100%
Libération des terrains	-	0%	100 000	13%	100 000	13%	100 000	13%	100 000	13%	100 000	13%	100 000	13%	100 000	13%	55 238	7%	-	0%	755 238	100%
Indemnités d'éviction	-	0%	398 400	17%	1 149 720	48%	-	0%	843 600	35%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	2 391 720	100%
Aléas	-	0%	50 500	8%	358 575	55%	43 284	7%	195 743	30%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	648 103	100%
Frais d'aménagement	-	0%	300 471	5%	150 000	2%	743 860	11%	2 997 764	45%	1 788 775	27%	669 310	10%	12 000	0%	-	0%	0	0%	6 662 181	100%
Maîtrise d'œuvre	-	0%	100 000	24%	80 000	19%	30 000	7%	115 353	28%	68 029	16%	23 352	6%	-	0%	-	0%	0	0%	416 735	100%
Travaux et aléas	-	0%	140 471	2%	-	0%	641 860	11%	2 810 411	48%	1 648 746	28%	565 958	10%	-	0%	-	0%	-	0%	5 807 446	100%
Autres frais (dont ERDF)	-	0%	60 000	14%	70 000	16%	72 000	16%	72 000	16%	72 000	16%	80 000	18%	12 000	3%	-	0%	-	0%	438 000	100%
Participation aux équipements publics	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Honoraires concession	100 000	6%	100 000	6%	200 000	13%	250 000	16%	250 000	16%	250 000	16%	250 000	16%	150 000	9%	50 000	3%	-	0%	1 600 000	100%
Frais de communication	-	0%	70 000	17%	100 000	24%	70 000	17%	50 000	12%	40 000	10%	40 000	10%	30 000	7%	10 000	2%	10 000	2%	420 000	100%
Frais divers	-	0%	72 125	9%	109 000	14%	104 000	13%	99 000	12%	99 000	12%	99 000	12%	90 000	11%	87 000	11%	36 875	5%	796 000	100%
Frais financiers	-	0%	36 875	6%	73 750	13%	73 750	13%	73 750	13%	73 750	13%	73 750	13%	73 750	13%	73 750	13%	36 875	6%	590 000	100%
Frais divers (Assurance, Taxes...)	-	0%	35 250	17%	35 250	17%	30 250	15%	25 250	12%	25 250	12%	25 250	12%	16 250	8%	13 250	6%	-	0%	206 000	100%
Actualisation	-	0%	14 293	2%	148 849	22%	230 138	34%	98 346	14%	128 505	19%	38 005	6%	23 472	3%	3 030	0%	-	0%	684 637	100%
TVA encaissée / reversée	-	0%	- 275 081	31%	99 151	-11%	724 540	-83%	- 1 187 862	136%	- 17 413	2%	- 161 469	18%	- 37 912	4%	- 16 961	2%	- 2 667	0%	- 875 674	100%
TVA encaissée (-) / reversée (+)	-	0%	- 275 081	31%	99 151	-11%	724 540	-83%	- 1 187 862	136%	- 17 413	2%	- 161 469	18%	- 37 912	4%	- 16 961	2%	- 2 667	0%	- 875 674	100%
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	100 000	0%	1 521 305	6%	8 153 673	34%	3 185 511	13%	6 551 859	27%	2 529 006	11%	1 137 346	5%	419 560	2%	214 806	1%	50 209	0%	23 863 276	100%
RECETTES																						
Cession charges foncières	-	0%	-	0%	431 560	5%	4 972 424	63%	-	0%	2 484 361	31%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	7 888 344	100%
Libre	-	0%	-	0%	184 858	5%	2 300 227	62%	-	0%	1 245 024	33%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	3 730 109	100%
Abordable	-	0%	-	0%	45 087	11%	209 119	53%	-	0%	141 570	36%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	395 777	100%
Locatif social	-	0%	-	0%	140 522	7%	1 308 846	65%	-	0%	559 020	28%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	2 008 388	100%
Accession sociale	-	0%	-	0%	47 567	5%	660 661	74%	-	0%	180 168	20%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	888 396	100%
Commerces	-	0%	-	0%	13 526	2%	493 570	57%	-	0%	358 579	41%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	865 675	100%
Bureaux	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Activités	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Participations constructeurs	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Libre	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Abordable	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Locatif social	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Accession sociale	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Commerces	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Bureaux	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Participation Métropolitaine	-	0%	-	0%	8 802 331	55%	3 371 312	21%	3 746 345	24%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	0	0%	15 919 988	100%
Participation équilibre	-	0%	-	0%	2 216 718	34%	842 119	13%	3 485 143	53%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	0	0%	6 543 980	100%
Participation remise d'ouvrages	-	0%	-	0%	6 585 613	70%	2 529 193	27%	261 202	3%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	9 376 008	100%
Participation complément prix	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Participation Communale	-	0%	-	0%	21 428	39%	22 527	41%	5 494	10%	5 494	10%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	54 943	100%
Participation communale	-	0%	-	0%	21 428	39%	22 527	41%	5 494	10%	5 494	10%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	54 943	100%
Produit Divers + Subvention	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Produits divers	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Subvention	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
TOTAL DES RECETTES CUMUL	-	0%	-	0%	9 255 319	39%	8 366 263	35%	3 751 839	16%	2 489 855	10%	-	0%	-	0%	-	0%	0	0%	23 863 276	100%
RECETTES - DEPENSE	-100 000		-1 521 305		1 101 646		5 180 751		-2 800 020		-39 151		-1 137 346		-419 560		-214 806		-50 209		0	
Balance cumulée	-100 000		-1 621 305		-519 659		4 661 092		1 861 072		1 821 921		684 575		265 015		50 209		0		0	
Avance Collectivités ou emprunts	-		2 100 000		-		-		6 600 000		-		-		-		-		-		8 700 000	
Remboursement Avance ou Emprunts	-		-		-		-		-		3 800 000		2 000 000		2 000 000		900 000		-		8 700 000	
Avances inter OP	120 000		- 120 000		- 1 000 000		- 5 000 000		- 3 000 000		3 000 000		3 000 000		2 000 000		1 000 000		-		-	
SOLDE TRESORERIE CUMULEE	20 000		478 695		580 341		761 092		1 561 072		721 921		584 575		165 015		50 209		0		0	

Description du programme de construction (en m² SP et %)

Nature du programme	Programmation initiale		Prévisions actualisées 2017		Variation %
	m ² SP	%	m ² SP	%	
Locatif social	24 549	35%	26 281	36%	7%
PLAI	7 365	10%	7 884	10%	7%
PLUS	17 184	24%	18 396	25%	7%
PLS	-	-	-	-	-
Accession sociale	9 480	13,3%	9 944	13%	5%
Accession abordable	9 039	12,7%	8 400	11%	-7%
Accession libre	28 053	39%	29 173	40%	4%
Sous total logements	71 121	76%	73 798	77%	4%
Commerces et activités	22 575	24%	22 144	23%	-2%
Total	93 696		95 942		2%

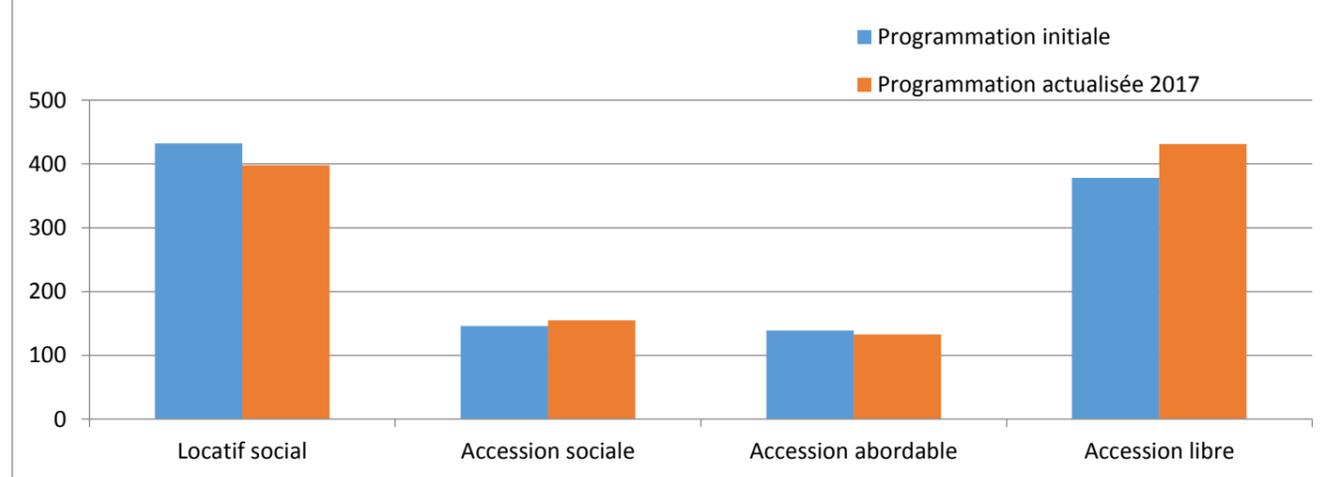
Programme de construction actualisé en m² SP



Description du programme de construction (en nombre de logements)

Nature du programme	Programmation initiale		Programmation actualisée 2017		Variation%
		%		%	
Locatif social	432	35%	398	36%	-8%
PLAI	130	10%	119	11%	-8%
PLUS	302	28%	279	25%	-8%
PLS	-	-	-	-	-
Accession sociale	146	10%	155	14%	6%
Accession abordable	139	9%	133	12%	-4%
Accession libre	378	46%	431	39%	14%
Sous total logements	1 095		1 117		2%

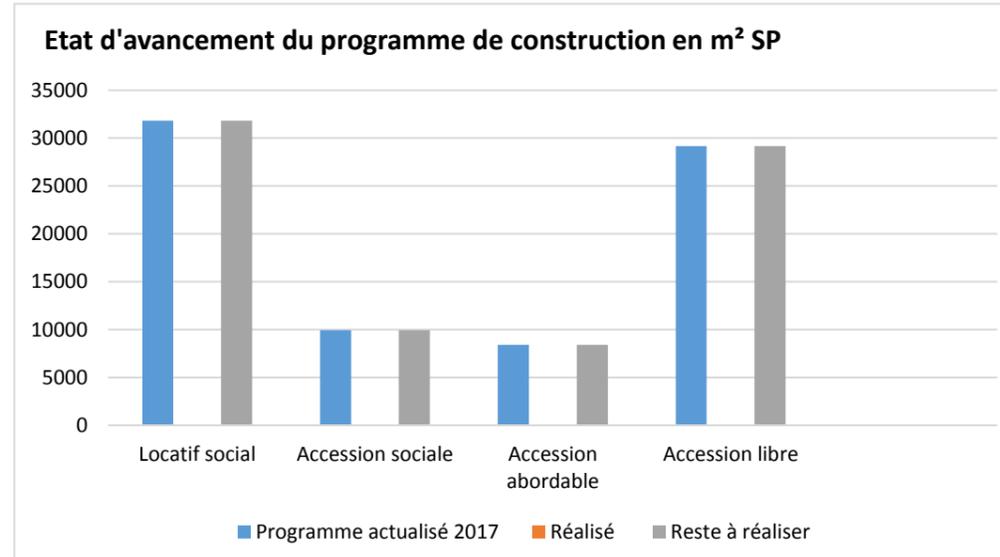
Programme de construction actualisé en nbre de logements



Etat d'avancement du programme de construction en m² SP et %*

Nature du programme	Programme actualisé 2017		Etat d'avancement			
			Réalisé		Reste à réaliser	
	m ² SP	%	m ² SP	%	m ² SP	%
Locatif social	26281	36%	0	0%	26281	100%
PLAI	7884	8%	0	0%	7884	100%
PLUS	18396	25%	0	0%	18396	100%
PLS	-	-	-	-	-	-
Accession sociale	9944	13%	0	0%	9944	100%
Accession abordable	8400	11%	0	0%	8400	100%
Accession libre	29173	40%	0	0%	29173	100%
Sous total logements	73 798		0	0%	73798	100%
Commerces et activités	22 144		0	0%	22144	100%
Total	95 942		0	0%	95942	100%

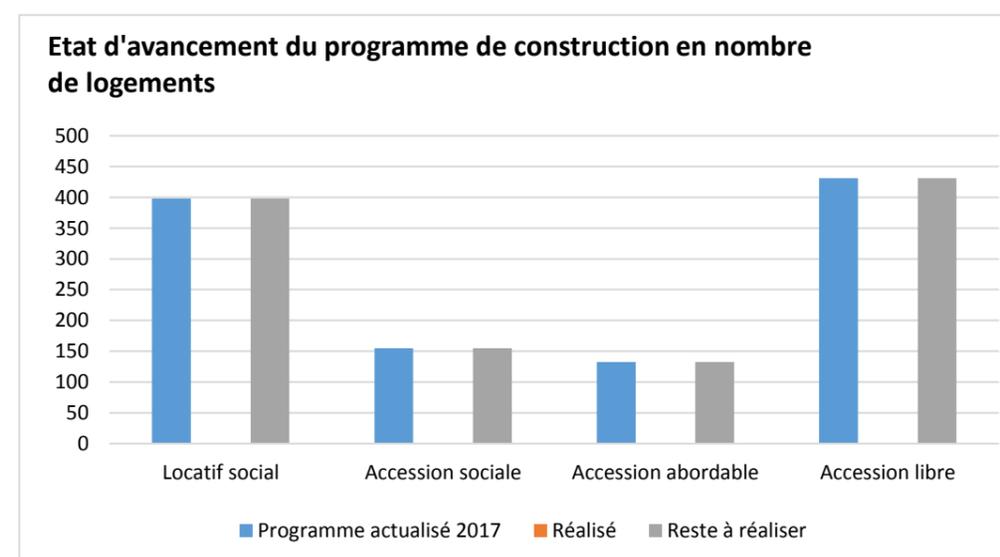
* Cession des charges foncières et délivrance PC



Etat d'avancement du programme de construction en nombre de logements*

Nature du programme	Programme actualisé 2017		Etat d'avancement			
			Réalisé		Reste à réaliser	
	m ² SP	%	m ² SP	%	m ² SP	%
Locatif social	398		0	0%	398	100%
PLAI	130		0	0%	130	100%
PLUS	302		0	0%	302	100%
PLS	-		-	-	-	-
Accession sociale	155		0	0%	155	100%
Accession abordable	133		0	0%	133	100%
Accession libre	431		0	0%	431	100%
Sous total logements	1 117		0	0%	1 117	100%

* Cession des charges foncières et délivrance PC



Echelonnement prévisionnel du PGC en m² SP

Nature du programme	Programmation initiale	Programmation actualisée 2017										
			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Au-delà
Locatif social	24 549	26 281	622	7 548	8 702	2 162	5 139	714	1 393	0		
PLAI (30%)	7 365	7 884	187	2 265	2 611	648	1 542	214	418	0		
PLUS (70%)	17 184	18 396	436	5 284	6 091	1 513	3 598	500	975			
PLS	—	—										
Accession sociale	9 480	9 944	0	2 447	4 138	772	1 836	255	497	0		
Accession abordable	9 039	8 400	544	2 157	2 339	772	1 836	255	497	0		
Accession libre	28 053	29 173	933	9 415	8 072	2 470	5 874	816	1592	0		
Sous total logements	71 121	73 798	2 100	21 567	23 251	6 176	14 684	2 041	3 979	0		
Variation		-2 677										
Commerces et activités	22 575	22 144	113	2 047	5 250	1 038	12 411	387	898			
Variation		431										
Total	93 696	95 942	2 213	23 614	28 501	7 214	27 095	2 428	4 877	0		

Nature du programme	Programmation initiale	Programmation actualisée 2017										
			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Au-delà
Locatif social	432	398	8	111	134	33	79	11	21	0		
PLAI	130	119	2	33	40	10	24	3	6			
PLUS	302	279	6	78	94	23	56	17	15			
PLS	—	—										
Accession sociale	146	155	0	40	63	12	28	4	8	0		
Accession abordable	139	133	7	38	36	12	28	4	8	0		
Accession libre	378	431	12	129	124	38	91	12	24	0		
Sous total logements	1 095	1117	27	318	358	95	227	31	61	0		

* Cession des charges foncières et délivrance PC

DEPENSES	Bilan d'origine			Bilan actualisé			Ecart € HT	Commentaires	
	€ HT	€ TVA	€ TTC	€ HT	€ TVA	€ TTC			
Études de définition et de suivi de l'opération	780 000	156 000	936 000	785 000	157 000	942 000	5 000		
Accompagnement projets immobiliers	300 000	60 000	360 000	300 000	60 000	360 000			
Autres études	480 000	96 000	576 000	485 000	97 000	582 000	5 000		
Frais d'acquisition et de libération des sols	11 387 183	2 026 422	13 413 605	11 603 280	2 030 852	13 634 132	216 097		
Acquisitions foncières	7 867 060	1 333 412	9 200 472	7 717 361	1 264 472	8 981 833	-149 699	Augmentation prévisionnelle du montant d'acquisition du foncier des espaces publics en lien avec les valeurs tramway	
- détail acquisitions									
* Fonciers privés	7 867 060	1 333 412	9 200 472	7 341 634	1 189 327	8 530 961	-525 426	Acquisition du terrain BM Speedy	
* Foncier BM				375 727	75 145	450 872	375 727	Speedo non prévue initialement	
Frais (notariés et d'enregistrement et autres frais annexes)	287 411	46 468	333 879	723 369	133 869	857 238	435 958		
Libération des terrains	1 029 365	205 873	1 235 238	629 365	125 873	755 238	-400 000		
Indemnités de transferts	1 661 100	332 220	1 993 320	1 993 100	398 620	2 391 720	332 000		
Aléas (5%)	542 247	108 449	650 696	540 086	108 017	648 103	-2 161		
Frais d'aménagement	5 118 596	1 023 719	6 142 315	5 551 817	1 110 363	6 662 181	433 221		
Maîtrise d'œuvre	415 459	83 092	498 551	347 279	69 456	416 735	-68 180	jardins des essais et augmentation de l'estimation travaux en phase PRO	
Travaux et aléas	4 653 137	930 627	5 583 764	4 839 538	967 908	5 807 446	186 401		
Autres frais	50 000	10 000	60 000	365 000	73 000	438 000	315 000		
Participation aux équipements publics de superstructure									
Honoraires concession	1 600 000		1 600 000	1 600 000		1 600 000			
	1 600 000		1 600 000	1 600 000		1 600 000			
Frais de communication	350 000	70 000	420 000	350 000	70 000	420 000			
Frais divers	770 000	26 000	796 000	770 000	26 000	796 000			
Frais financiers	590 000		590 000	590 000		590 000			
Frais divers (Assurance, Taxes...)	180 000	26 000	206 000	180 000	26 000	206 000			
Actualisation	570 531	114 106	684 637	570 531	114 106	684 637	0		
Travaux et Hono - IND TP (TP01: augmentation moyenne 2,75% par an) hors foncier, Rem	570 531	114 106	684 637	570 531	114 106	684 637	0		
TVA encaissée / reversée		-922 579	-922 579		-875 674	-875 674			
TVA encaissée / reversée		-922 579	-922 579		-875 674	-875 674			
TOTAL DES DEPENSES	20 576 309	2 493 669	23 069 978	21 230 628	2 632 647	23 863 276	654 318		
RECETTES				€ HT	€ TVA	€ TTC	€ HT		
Cessions charges foncières	Prix unit m² SP	6 173 203	921 844	7 095 046	6 827 522	1 060 822	7 888 344	654 319	
Accession libre	393	2 814 910	562 982	3 377 892	1 825 807	182 581	2 008 388	-989 103	Revalorisation charges foncières au regard du montant des acquisitions opérées en 2017/2018
Accession abordable	143	515 859	103 172	619 030	842 082	46 314	888 396	326 223	
Locatif social (PLUS-PLAI - PLS)	220	1 517 120	83 442	1 600 562	329 814	65 963	395 777	-1 187 306	
Accession sociale (PSLA)	207	640 098	35 205	675 303	3 108 424	621 685	3 730 109	2 468 326	
Commerces et services	224	685 216	137 043	822 259	721 396	144 279	865 675	36 180	
Participation constructeurs	Prix unit m² SP								
NC									
Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (< 50%)									
Subventions									
Participation métropolitaine au titre :		14 357 320	1 562 668	15 919 988	14 357 320	1 562 668	15 919 988		
Participation équilibre		6 543 980		6 543 980	6 543 980		6 543 980		
Participation remise d'ouvrages		7 813 340	1 562 668	9 376 008	7 813 340	1 562 668	9 376 008		
Participation complément prix									
Participation communale à la remise d'ouvrage		45 786	9 157	54 944	45 786	9 157	54 943		
Participation communes		45 786	9 157	54 944	45 786	9 157	54 943		
Autres recettes									
Produits divers									
TOTAL DES RECETTES		20 576 309	2 493 669	23 069 978	21 230 628	2 632 647	23 863 276	654 319	

	Réglé cum TTC	Réglé TTC	Réglé cum TTC
Intitulé	A fin 2016	A fin 2017	A fin 2017
1 DEPENSES		100 000,00	100 000,00
G REMUNERATION DE L'AMENAGEUR		100 000,00	100 000,00
G101 Rémunération		100 000,00	100 000,00
17-01743 Rémunération aménageur 2017 - FAB		100 000,00	100 000,00
31/12/2017 ND 2017-10		100 000,00	100 000,00
H105 Divers (repro, AAPC, affichage...)		-	-
17-01805 Frais gestion bancaire 2017		-	-
02/10/2017 FA 02/10/17		55,00	55,00
06/10/2017 FA 06/10/17		55,00	55,00
4 MOBILISATION		120 000,00	120 000,00
M AVANCES		120 000,00	120 000,00
M100 Avances collectivités		120 000,00	120 000,00
18-01869 Avance inter OP de C0003(BVO) à C0004(Mérygnac Marne) - FAB		120 000,00	120 000,00
18-13125 Avance inter OP de C0003(BVO) à C0004(Mérygnac Marne)		120 000,00	120 000,00
SOLDE		20 000,00	20 000,00

Compte-rendu financier et d'activités

Année 2017

MERIGNAC

Opération d'aménagement Marne

SOMMAIRE

1.	Présentation de l'opération d'aménagement.....	4
1.1	Préambule	4
1.2	Cadre juridique de l'intervention	4
1.3.	Périmètre de la concession d'aménagement.....	6
1.4.	Programme prévisionnel de construction.....	7
1.5.	Programme prévisionnel des espaces publics.....	8
2.	Actions menées au 31 décembre 2017	11
2.3.	Procédures administratives.....	11
2.4.	Etudes.....	11
a)	Mission d'actualisation du projet urbain	11
b)	Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur le volet commercial	12
c)	Etudes techniques et environnementales.....	12
2.5.	Acquisitions foncières.....	12
2.6.	Réalisation du programme des équipements publics : maîtrise d'œuvre	12
2.7.	Commercialisation des terrains : cessions foncières.....	13
2.8.	Accompagnement des projets immobiliers.....	13
2.9.	Communication / Animation / Médiation	14
3.	Actions à mener en 2018.....	14
3.1.	Procédures administratives.....	14
3.2.	Etudes.....	15
a)	Actualisation du projet urbain.....	15
b)	Mission d'OPC-IC	15
c)	Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur le volet commercial et activités.....	15
d)	Médiation, animation et communication sur le projet urbain.....	15
e)	Etudes techniques et environnementales.....	15
3.3.	Acquisitions foncières.....	16
b)	Ilot B2	16
3.4.	Mise en état des sols	16
3.5.	Réalisation du programme des équipements publics : maitrise d'œuvre et travaux	16
3.6.	Commercialisation des terrains : cessions foncières.....	17
3.7.	Accompagnement des projets immobiliers.....	17
3.8.	Maison des projets et des mobilités	18
4.	Analyse financière	19

4.1.	Etat des dépenses et des recettes réglées au cours de l'année 2017.....	19
4.2.	Prévisions des dépenses et des recettes en 2018.....	20
4.3.	Participation du concédant	20
4.4.	Trésorerie prévisionnelle et mise en œuvre de la convention d'avance de trésorerie	20
4.5.	Evolution du bilan prévisionnel – commentaires des principaux écarts.....	21

1. Présentation de l'opération d'aménagement

1.1 Préambule

Le secteur Mérignac Marne fait partie des sites métropolitains présentant un fort potentiel de mutation urbaine. Porte d'entrée de l'agglomération bordelaise, le site du projet urbain Mérignac Marne se structure autour d'un axe routier important et constitue un jalon entre l'aéroport et le centre historique de Bordeaux, en articulation avec la ligne A du tramway et sa future extension vers l'aéroport depuis l'arrêt « Quatre Chemins ».

Le projet a pour objectifs :

- faire émerger une identité urbaine attractive propre à ce site, qu'il s'agisse de son attractivité résidentielle, commerciale ou encore de la qualité d'usage des espaces publics, cohérente avec les quartiers et les équipements publics voisins ;
- intégrer la séquence urbaine « Marne » à une composition plus large, celle de l'axe routier et de transports en commun aéroport-Bordeaux centre, en articulation avec le secteur Chemin Long/Mérignac Soleil ;
- développer une intensification urbaine de part et d'autre d'un futur axe de transports en commun en site propre, sur l'axe aéroport-Bordeaux centre ;
- développer une offre nouvelle de logements de qualité et abordables économiquement ;
- conforter la vocation et renforcer l'armature commerciale du quartier amenée à se renouveler, situé dans l'immédiate proximité de la zone commerciale de Mérignac Soleil ;
- réaliser des aménagements paysagers participant à la renaturation du site et sa mise en réseau avec le patrimoine paysager et végétal existant, permettant ainsi de réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain causé par l'imperméabilisation de surfaces et l'absence de traitement végétal.

La conception du projet urbain a été fondée sur la stratégie urbaine suivante :

- les mixités programmatiques entre les commerces et l'habitat, avec pour objectif de créer des synergies entre les commerces et l'habitat autant dans leur fonctionnement, leur gestion, que leur rapport à l'espace extérieur ;
- la prégnance de la nature en ville, avec pour objectif d'intégrer le paysage et la biodiversité, caractéristique importante de l'identité urbaine de Mérignac, dans l'espace urbain.

Par ailleurs ce projet porte une ambition qualitative forte en termes de logements, qui guidera la conception des bâtiments et constitue une thématique transversale du projet urbain.

1.2 Cadre juridique de l'intervention

Par délibération n°2016-628 du 21 octobre 2016, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- la qualification de l'opération d'aménagement Mérignac Marne d'intérêt métropolitain ;
- la fixation du taux de la taxe d'aménagement majorée à 17%.

Par délibération n°2017/60 du 27 janvier 2017, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le bilan de la concertation relative à l'opération Mérignac Marne ;
- la création de l'opération d'aménagement Mérignac Marne.

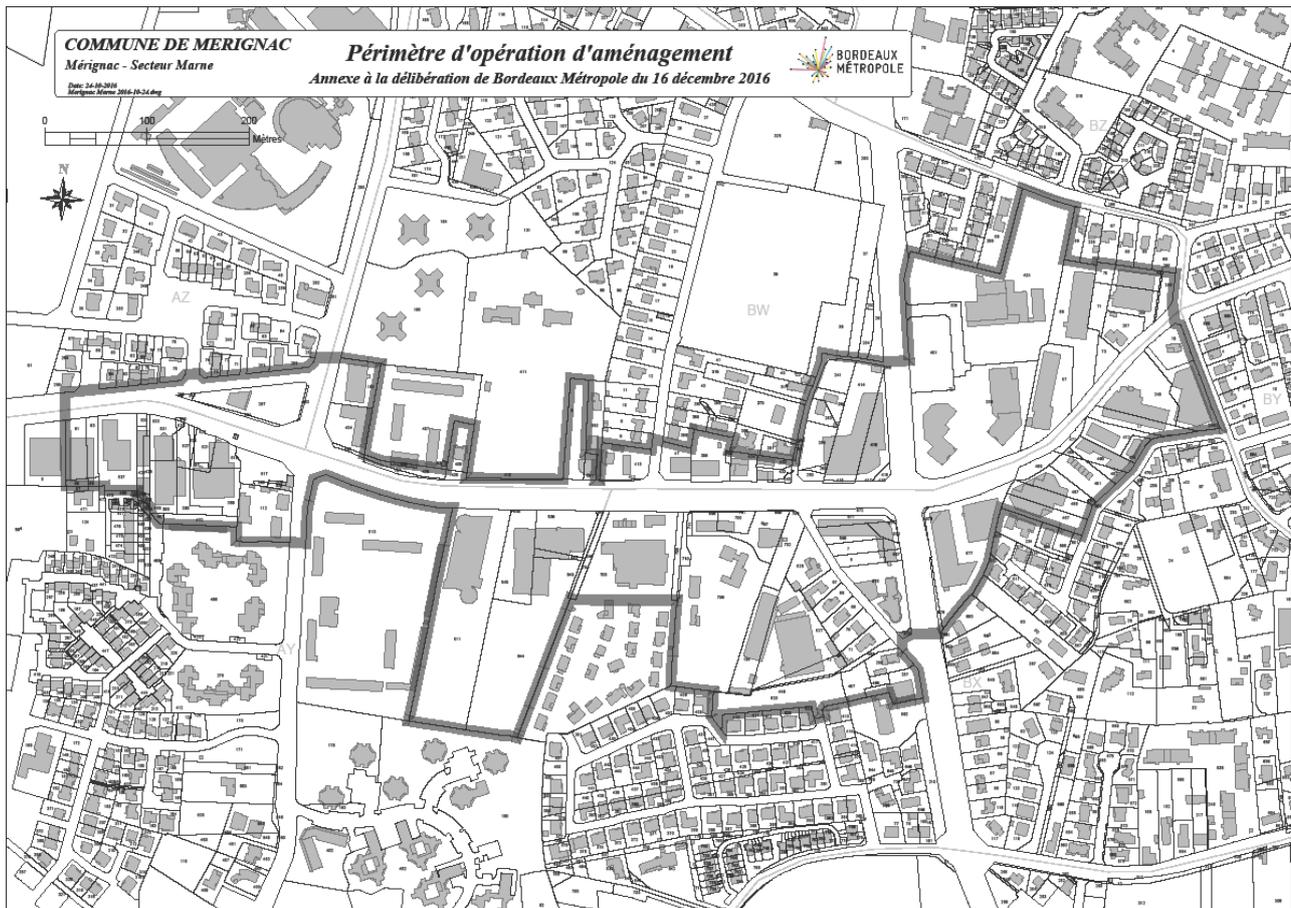
Par délibération n°2017/481 du 7 juillet 2017, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le programme des équipements publics de l'opération Marne ;
- la concession de la réalisation de l'opération d'aménagement à La Fab par contrat de prestations intégrées ;

- les termes du contrat intitulé « traité de concession de l'opération d'aménagement Mérignac Marne » ;
- les termes d'une convention d'avance de trésorerie à conclure avec La Fab pour un montant de 8 700 000 euros ;
- la délégation du droit de préemption urbain à La Fab ;
- le montant de la participation métropolitaine et le montant d'investissement total de Bordeaux Métropole d'un montant de 12 123 504 € TTC.

Le traité de concession « Opération d'aménagement Mérignac Marne » a été notifié à l'aménageur le 28 août 2017 pour une durée de 8 ans.

1.3. Périmètre de la concession d'aménagement

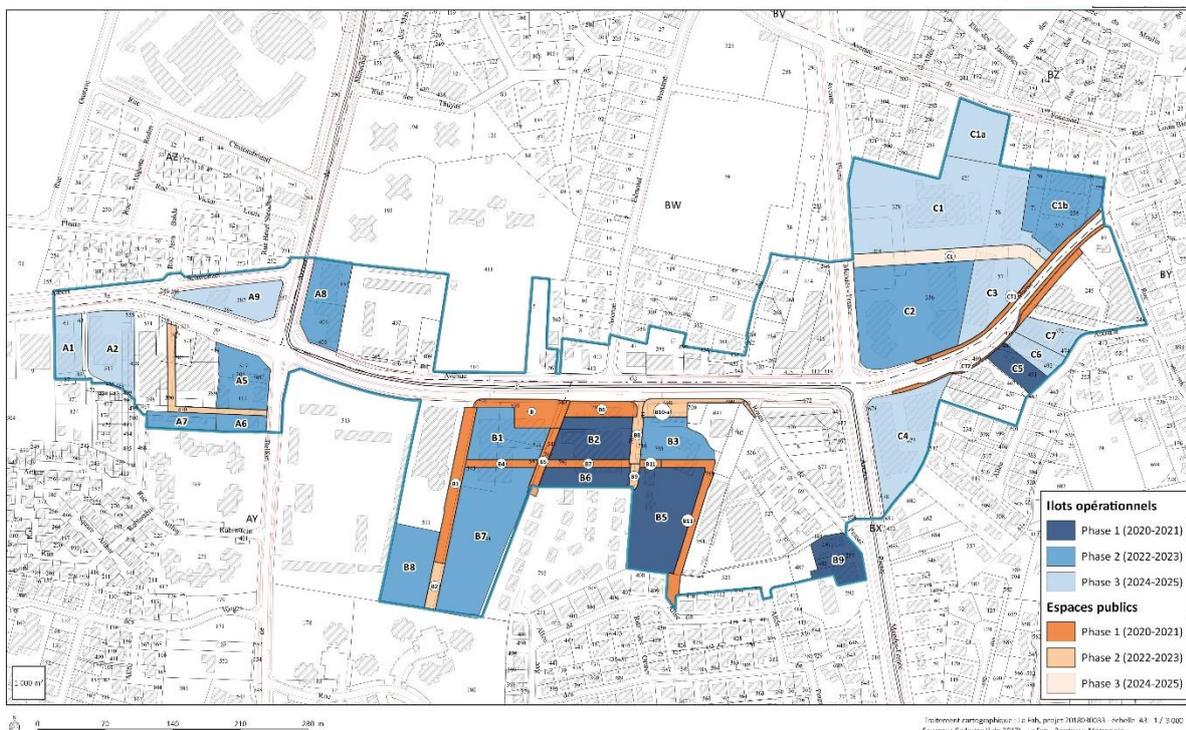


1.4. Programme prévisionnel de construction

L'aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions d'environ 93 700 m² de surface de plancher (SDP), comprenant environ :

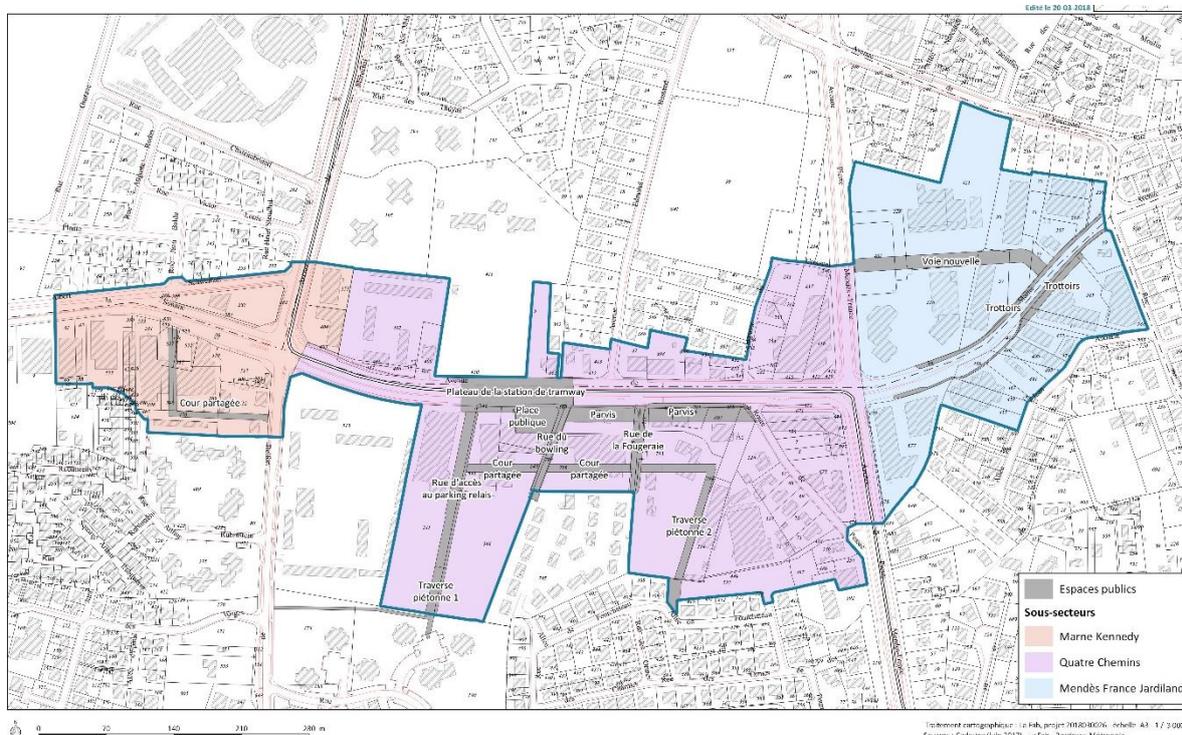
- 71 100 m² SDP de logements, soit environ de 1 100 logements répartis entre:
 - 35% de logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et 70% de PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ;
 - 12 à 13 % de logements en accession sociale, dont le prix de vente s'élèvera entre 2 100 € et 2 400 € / m² SHAB TTC, parking compris ;
 - 12 à 13 % de logements en accession abordable, ce qui implique un prix d'objectif de commercialisation de 2 500 € / m² SHAB TTC, parking compris ;
 - 40 % de logements en accession libre.

- 22 600 m² SDP environ de commerces et activités.



1.5. Programme prévisionnel des espaces publics

Au total, ce sont près de 18 500 m² d'espaces publics qui seront aménagés en accompagnement de l'arrivée des nouvelles constructions.



Ces **espaces publics**, réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, se répartissent de la manière suivante d'Ouest à l'Est:

■ Le secteur Kennedy/Leclerc

Il s'agit de créer une cour partagée dédiée à l'usage résidentiel, représentant une surface d'environ 1 580 m². Cette voie ne permet pas le stationnement, la chaussée en sens unique pour les voitures est partagée entre tous les modes et la vitesse de circulation est limitée dans le sens d'une priorité donnée aux modes doux (zone de rencontre).

Les plantations, privées comme publiques, seront prégnantes et couplées à des noues de gestion des eaux pluviales.

■ Le secteur Quatre Chemins

Le secteur Quatre Chemins, situé au niveau de la station de tramway Quatre Chemins, au sud de l'avenue de la Marne, a vocation à être restructuré sur une majeure partie de son linéaire entre la rue Mendès France et le carrefour Kennedy/Marne, ainsi que dans sa profondeur, jusqu'au tissu pavillonnaire. Dès lors, il est envisagé :

- la création d'un espace public de centralité à l'échelle du quartier, se composant d'une place publique et dans son prolongement d'un plateau sur l'avenue de la Marne, ainsi que d'un parvis recomposant la façade commerciale et paysagère sur l'avenue ;
- la création de cours partagées assurant la desserte résidentielle des futurs îlots ;
- la requalification des voies existantes.

La place publique

L'objectif est de créer un espace fédérateur et d'animation à l'échelle du nouveau quartier généré par le projet. Il s'agit d'un lieu de vie arboré, accueillant des terrasses et qui sera conçu de façon à accueillir des évènements ponctuels. Son usage s'appuiera autant sur les flux de transports en commun existants (tramway, parc relais...) que sur les logements neufs et les futurs commerces.

Représentant une superficie d'environ 1 920 m², il s'agit d'un espace public à dominante minérale et présentant une trame arborée dense.

Le parvis de Quatre Chemins

En prolongement de la place, le parvis participe au renforcement de la dynamique commerciale sur le secteur 4 Chemins, mettant en scène une polarité commerciale de proximité. Cet espace permet également de mettre à distance les logements des nuisances sonores liées au trafic de l'avenue de la Marne.

D'une surface d'environ 1 880 m², cet espace accueille les fonctions suivantes : circulations piétonnes, cycles, desserte automobile et technique des commerces. La voie circulée constituera une zone de rencontre permettant le partage des fonctions.

L'ensemble se caractérise par un aménagement du sol continu, depuis le pied de façade jusqu'aux stationnements et aux cheminements doux, ainsi que la création d'espaces plantés le long de l'avenue de la Marne.

La requalification des voiries existantes : la rue du bowling, la rue du parc relais et la rue de la Fougeraie

Le fonctionnement du secteur Quatre Chemins est structuré autour de voies circulées qui se connectent au réseau primaire existant. Le rôle de ces voies secondaires est de desservir les îlots nouveaux et les lotissements du secteur.

Les fonctions y sont clairement hiérarchisées : chaussée partagée entre véhicules légers, véhicules techniques et de sécurité, cycles, stationnement et trottoirs piétons suffisamment dimensionnés et plantés.

Les cours partagées circulées et piétonnes

- o La zone de rencontre : au sud de la frange commerçante donnant sur l'avenue de la Marne, des espaces publics à caractère résidentiel sont créés, visant à favoriser leur appropriation par les habitants, tout en répondant aux besoins d'adressage, de desserte et de sécurité des nouveaux îlots. Ces voies ne permettent pas le stationnement des véhicules. La chaussée est partagée entre tous les modes, et la vitesse de circulation limitée dans le sens d'une priorité aux circulations douces.

Cet espace public représente une superficie d'environ 2 093 m².

- o Les voies mode doux : deux axes modes doux complètent le maillage tous modes du projet, prenant appui sur la structure paysagère et les chemins existants. Ainsi, la

haie bocagère ancienne au sud du parking relais est support d'une liaison douce, formalisant un usage existant sur le site, permettant aux logements situés au sud de rejoindre l'avenue de la Marne et la station de tramway. Cet espace représente environ 580 m².

Par ailleurs, dans la continuité de la cour partagée, une voie dédiée aux modes doux est créée, d'une surface d'environ 1 120 m², en direction du lotissement situé au sud, permettant aux nouveaux logements et à ceux du lotissement de rejoindre l'avenue de la Marne et la station de tramway.

■ Le secteur Mendès France

Sur ce secteur, deux types d'aménagements seront réalisés :

La voie nouvelle reliant l'avenue de la Marne et l'avenue Mendès France

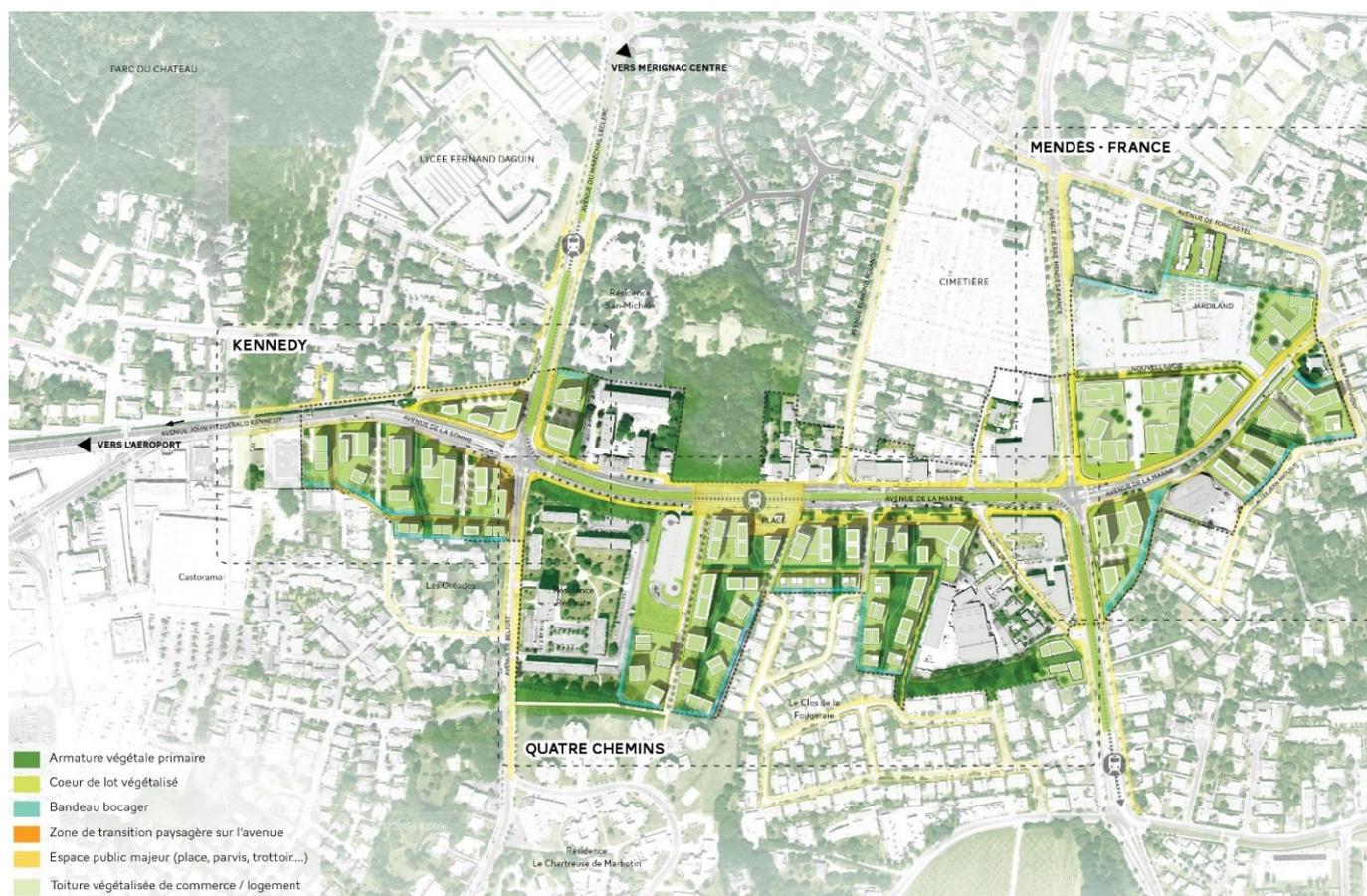
Le développement de nouvelles fonctions mixtes de logements et commerces sur ce secteur nécessite la création d'un nouvel axe de desserte publique. En effet, le parking de Jardiland servant d'ores et déjà de circulation informelle entre les deux avenues, ce besoin sera mécaniquement augmenté par les logements et commerces créés.

Cet espace public, d'une superficie d'environ 2790 m², se composera d'une voie à double sens, d'une bande cyclable à double sens ainsi que d'espaces piétons situés de part et d'autre.

Les trottoirs de l'avenue de la Marne

Il s'agit d'optimiser les circulations piétonnes sur les trottoirs sud et nord requalifiés, demeurant dans leur emprise actuelle.

En effet, le cheminement piéton est aujourd'hui mal aisé et non conforme en termes d'accessibilité.



▪ **Le jardin des essais**

Sur une partie de parcelle propriété de Bordeaux Métropole, il est question de réaliser des aménagements paysagers qui viendront pré figurer les différentes configurations de plantations du projet urbain. Cet espace public, d'une superficie d'environ 4 500 m², est dédié aux futurs habitants du quartier, riverains, et pourra s'intégrer partiellement aux aménagements extérieurs du futur projet immobilier qui sera développé sur la parcelle.

2. Actions menées au 31 décembre 2017

2.3. Procédures administratives

a) Approbation de l'opération d'aménagement et clôture de la concertation

Par délibération n°2017-060 en date du 27 janvier 2017, Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de la concertation menée sur le secteur Marne, ainsi que la création de l'opération d'aménagement Marne.

b) Réalisation de l'évaluation environnementale

La Fab a confié à Ingérop la réalisation de l'évaluation environnementale de l'opération d'aménagement Marne, en vue de l'intégrer au dossier de Déclaration d'Utilité Publique de l'opération.

c) Procédure de Déclaration d'utilité publique

La Fab a confié la mission de constitution du dossier de déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement Mérignac Marne à la SCET (Services, Conseil, Expertises et Territoires – Société d'ingénierie de projets), concernant notamment la notice explicative.

d) Modification du PLU (Plan Local d'Urbanisme)

Afin de parfaire la mise en conformité du PLU et du projet urbain, La Fab a travaillé, en lien avec les services de la Ville et de Bordeaux Métropole, à l'élaboration d'un règlement de zone de projet retravaillé ainsi que la création d'emplacements réservés pour les futurs espaces publics.

2.4. Etudes

a) Mission d'actualisation du projet urbain

La Fab a confié à l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine la réalisation d'une actualisation du projet urbain, et notamment des 3 COUAPes (Cahiers d'Orientations Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales) pour chaque secteur du projet urbain, portant sur le volet environnemental et paysager du projet :

- les conditions concourant à la mise en place d'îlots de fraîcheur et au développement de la biodiversité,
- le volet confort acoustique,
- le volet ENR (énergies renouvelables).

b) Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur le volet commercial

La Fab a confié à la société Objectif Ville une mission d'accompagnement de la mise en œuvre de la stratégie commerciale qui comporte les missions suivantes :

- une phase amont pré opérationnelle ;
- assistance pour le choix et la programmation des rez-de-chaussée commerciaux ;
- assistance pour la réalisation de transferts de commerces.

Ainsi, Objectif Ville a été mobilisé, dans le cadre de la mise au point du PC (Permis de Construire) de l'îlot B2/B6, quant à la future destination et occupation des rdc commerciaux.

c) Etudes techniques et environnementales

Un plan topographique complémentaire a également été réalisé sur le périmètre de l'opération d'aménagement, sur le foncier du futur jardin des essais.

Des mesures de géo-détection complémentaires (Adré Réseaux) et de levés de fils d'eau (Magéo Morel) ont été menées sur plusieurs sites du périmètre de projet, permettant d'approfondir l'état des connaissances sur la présence de réseaux souterrains non répertoriés par les concessionnaires.

Des études géotechniques ont été confiées au bureau d'études Geotec afin de réaliser des sondages et analyses de niveau G2 AVP (Etudes d'avant-projet), notamment sur le secteur Quatre Chemins.

Des mesures de géo détection des réseaux souterrains ont été menées par la société Adré Réseaux sur des emprises foncières privées.

Des sondages et essais de sols ont été menés sur la parcelle du Jardin des Essais entre novembre et décembre 2017, permettant d'approfondir l'état des connaissances sur les sols et les eaux. L'objectif est d'intégrer les sujétions de sols et d'eaux dans le cadre de l'élaboration du programme de plantations sur la parcelle.

d) Expertises immobilières

En vue de la libération du terrain appartenant à Bordeaux Métropole avec des baux commerciaux en cours, ceux de Speedy et Speed'o, la Fab a fait réaliser par IPFEC une évaluation d'indemnités d'éviction commerciale, au 4^{ème} trimestre 2017.

2.5. Acquisitions foncières

a) l'lot B3/B5

La Fab a adressé une offre au Conseil départemental de la Gironde, en vue de l'acquisition du foncier où est situé le centre routier, soit la parcelle BX 709, d'une superficie de 10 649 m², pour un montant de 1 395 000€ par courrier en date du 26 juillet 2017.

2.6. Réalisation du programme des équipements publics : maîtrise d'œuvre

a) Conception des espaces publics

Une mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics a été confiée au groupement de maîtrise d'œuvre comprenant l'agence Debarre pour le paysage et le bureau d'études Verdi.

Programme des espaces publics

L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a travaillé à la mise au point du dossier AVP des espaces publics jusqu'à juillet 2017.

Le dossier AVP a été adressé, en juillet 2017, à chaque futur service gestionnaire ou délégataire pour avis sur le dossier, permettant ainsi la prise en compte des contraintes techniques de Bordeaux Métropole, de la ville de Mérignac et des concessionnaires de réseaux.

Jardin des essais

A la demande de la maîtrise d'ouvrage et des collectivités, l'équipe de maîtrise d'oeuvre a également réalisé un pré-projet d'aménagement de jardin des essais de niveau esquisse avec une proposition de chiffrage à l'appui.

b) Etudes techniques

Des études géo techniques ont été réalisées par le bureau d'études Geotec, de niveau G2 AVP, sur le secteur Quatre Chemins, afin d'alimenter la réalisation des études AVP de maîtrise d'oeuvre des espaces publics.

2.7. Commercialisation des terrains : cessions foncières

Aucune cession foncière n'est intervenue en 2017.

2.8. Accompagnement des projets immobiliers

La Fab, en qualité d'aménageur, accompagne les opérateurs dans l'élaboration des différents permis de construire. Pour accomplir cette mission, La Fab a mobilisé l'équipe de maîtrise d'oeuvre urbaine dont l'architecte urbaniste de l'opération, Martin Duplantier, dans le cadre d'ateliers de mise au point des projets immobiliers.

a) l'ilot B2/B6

L'ilot B2/B6 se situe sur le foncier de l'ancien bowling et du foncier appartenant à Bordeaux Métropole où sont installées les stations de lavage Speedy/Speed'o, soit les parcelles BX 708, 796 et 797.

Le groupement travaillant sur la mise au point de l'ilot B2/B6 se compose :

- Des agences Martin Duplantier (architecte) et Anouk Debarre (paysagiste) pour la maîtrise d'oeuvre ;
- Du bailleur Domofrance qui s'est rendu propriétaire de la majeure partie du foncier, soit le terrain du bowling ;

Du promoteur BNP Paribas Immobilier.

Un permis d'aménager a d'abord été déposé par Domofrance le 7 décembre 2017.

Une convention de partenariat a été conclue entre La Fab, Domofrance et BNP Paribas Immobilier, préalablement au dépôt de permis de construire.

Domofrance et BNP ont ensuite déposé trois permis de construire le 22 décembre 2017, pour une programmation de 97 logements, soit 7254 m² SDP dont 41 logements en accession libre, 10 logements en accession abordable, 12 logements en accession sociale et 34 logements locatifs conventionnés ; et 1 000 m² SDP de commerces.

b) Ilot C5

Le foncier de l'îlot C5 est celui de l'ancienne station de lavage Eléphant Bleu, pour lequel Nexity a signé une promesse d'achat, soit les parcelles BX 489 et BX 491.

Nexity, en lien avec la Fab, la Ville et Bordeaux Métropole, a retenu l'agence d'architecture Vazistas pour concevoir un projet d'environ 28 logements, soit 2100 m² SDP et environ 110 m² SDP de commerces.

c) Ilot B3/ B5

Le foncier de l'îlot B5 appartient au Conseil départemental de la Gironde et a vocation à être acquis par La Fab. Il s'agit de la parcelle BX 793.

Le foncier de l'îlot B3 est constitué en partie de la parcelle BX 793 du Conseil Départemental et pour le reste, d'une partie des parcelles BX 700, 711 et 697, sur lesquelles se situe un local commercial, occupé par le restaurant Le Fils du Boucher. Ce foncier a également vocation à être acquis par La Fab.

Le groupement d'opérateurs en charge de la réalisation de ces îlots est constitué de :

- Gironde Habitat sur l'îlot B5 pour la réalisation de la programmation en accession sociale et logement locatif social ;
- l'opérateur Lamotte sur B3 et B5 pour la réalisation des logements en accession libre et abordable.

Pour la réalisation de l'îlot B3, à l'issue d'une consultation, Gironde Habitat a désigné un groupement de maîtrise d'œuvre représenté par l'agence d'architecture Patrick Arotcharen.

2.9. Communication / Animation / Médiation

En 2017, La Fab a mené les actions de communication et d'information suivantes sur le projet Mérignac Marne :

- Une lettre d'information du projet urbain, « Horizon Marne n°3 » a été diffusée dans le périmètre immédiat du secteur de projet, permettant d'informer les riverains sur l'avancement du projet d'aménagement et de donner rendez-vous pour la prochaine permanence du projet urbain ;
- Une « permanence du projet » s'est tenue sur le site de projet le 06 avril 2017, devant le parc relais, consistant à rencontrer les habitants du secteur ainsi que les personnes de passage, pour donner de l'information sur l'avancement du projet d'aménagement urbain (îlots opérationnels et espaces publics) ;
- Une deuxième lettre d'information « Horizon Marne n°4 » a été diffusée dans le périmètre immédiat du secteur de projet, permettant d'informer les riverains sur l'avancement du projet d'aménagement des espaces publics, et de donner rendez-vous pour une balade urbaine ;
- Une balade urbaine s'est tenue sur le site de projet le 23 septembre 2017, avec, pour thématique, l'aménagement des espaces publics.

3. Actions à mener en 2018

3.1. Procédures administratives

a) Déclaration d'utilité publique

Le Conseil de Bordeaux Métropole, autorité concédante, délibérera sur le lancement de la procédure de DUP à l'occasion du Conseil Métropolitain du 27 avril 2018. Le concessionnaire déposera ensuite le dossier de DUP et le dossier parcellaire en préfecture.

L'enquête publique devrait se dérouler en octobre 2018.

3.2. Etudes

a) Actualisation du projet urbain

L'actualisation du projet urbain portant sur le volet environnemental/ville nature du projet sera finalisée par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et présenté pour avis en COPIL (Comité de Pilotage) et validation en COPRO (Comité des Projets) au premier trimestre 2018.

D'autres actualisations mineures pourront être demandées à la maîtrise d'œuvre urbaine, notamment sur le secteur Somme/Leclerc.

b) Mission d'OPC-IC

Une mission d'OPC-IC (Organisation – Pilotage – Coordination Inter Chantier) sera lancée par La Fab au 4^{ème} trimestre 2018, afin d'assurer la coordination des travaux réalisés, dès début 2019, sous maîtrise d'ouvrage de La Fab, des opérateurs immobiliers et des concessionnaires.

c) Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur le volet commercial et activités

La mission d'Objectif Ville arrivant à son terme, une mission conjointe de programmation stratégique sera lancée sur Marne et Soleil, visant notamment, sur le secteur Marne, à affiner la stratégie commerciale et d'implantation d'activités privées (petite enfance, équipements sportifs, ...) répondant aux futurs besoins des habitants.

d) Médiation, animation et communication sur le projet urbain

Une mission conjointe d'animation, médiation et communication sur les projets urbains Marne et Soleil sera attribuée d'ici mi 2018. L'équipe retenue sera chargée en premier lieu, sur une période de 6 mois, de définir une stratégie partagée avec la maîtrise d'ouvrage publique.

Préalablement au démarrage du travail de la nouvelle équipe, l'équipe d'AMO (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) à la concertation retenue initialement par La Fab, achèvera sa mission par la réalisation et publication de la gazette du projet (Horizon Marne n°5) au mois de juin 2018.

e) Etudes techniques et environnementales

Des plans topographiques ou des études sites et sols pollués sont susceptibles d'être réalisés.

Des études géotechniques complémentaires de niveau G2 PRO seront réalisées par Geotec en juin 2018, dans le cadre de l'intégration des sujétions géotechniques du site au dossier de consultation des entreprises.

Une mission de reconnaissance des fondations au droit des magasins Carglass et Pompes funèbres Pascal Leclerc sera menée au premier trimestre 2018, permettant d'intégrer les sujétions liées à la

conservation / démolition des bâtiments en interface avec la réalisation de la voie nouvelle du secteur Kennedy / Leclerc.

Sur la parcelle du Jardin des Essais, un diagnostic de pollution et un plan de gestion des sols seront établis au premier trimestre 2018 faisant état des sujétions sites, sols et eaux pollués sur la parcelle. Des diagnostics de pollution dans le cadre de la démarche sites, sols et eaux pollués seront menées sur le site de projet, au droit des futurs espaces publics, entre mai et juin 2018, avec pour objectif d'intégrer les connaissances sur l'état des sols aux marchés de travaux.

f) Expertises immobilières

Afin d'évaluer les montants d'éviction de certains commerces, La Fab pourrait lancer des expertises d'évaluation foncière pendant l'année 2018.

3.3.Acquisitions foncières

a) lilot B3/B5

La Fab conclura avec le Conseil départemental de la Gironde une promesse d'achat du foncier du centre routier, soit la parcelle BX 793, d'une superficie de 10 618 m², pour un montant de 1 395 000 €.

La Fab conclura avec la SCI (Société Civile Immobilière) Ty Kenta, propriétaire pour partie des parcelles BX 700, 711 et 697, une promesse synallagmatique afin d'acquérir ce foncier, pour un montant estimé à 780 000 €.

b) lilot B2

La Fab conclura avec Bordeaux Métropole l'acquisition du foncier occupé par un garage Speedy et la station de lavage Speed'o, soit la parcelle BX n° 797, représentant 1 905 m², afin d'assurer la libération de ce foncier, en prenant à sa charge l'éviction des deux exploitants, puis la cession à Domofrance et BNP Immobilier dudit foncier en vue du démarrage des travaux de construction de l'îlot B2 au premier semestre 2019.

3.4.Mise en état des sols

Des travaux de mise en état/libération des sols sont susceptibles d'être réalisés par La Fab en 2018, notamment sur l'îlot B2.

3.5.Réalisation du programme des équipements publics : maitrise d'œuvre et travaux

a) Phase 1 des travaux d'espaces publics

Le Dossier de Consultation des Entreprises de la phase 1 des travaux de l'opération d'aménagement sera finalisé par l'équipe de maîtrise d'œuvre, en lien avec les futurs gestionnaires.

La phase 1 de la consultation portera sur les travaux de réseaux et terrassement sur le secteur 4 chemins en lien avec l'îlot B2/B6 et les trottoirs de l'avenue de la Marne sur le secteur Mendès France.

b) Jardin des essais

La finalisation du programme de Jardin des essais sera menée au premier semestre 2018, permettant d'arrêter le projet paysager et de réaliser un plan de gestion sur la parcelle faisant état des problématiques de pollution à intégrer en phase de réalisation.

Un marché de travaux sera lancé au second semestre 2018 pour désigner les entreprises en septembre 2018. Des premières plantations, liées à un événementiel avec les habitants, pourraient avoir lieu au début de l'automne 2018. L'objectif est de démarrer les plantations en novembre 2018 et de finaliser les aménagements paysagers au premier trimestre 2019.

3.6. Commercialisation des terrains : cessions foncières

a) Ilot B2

En cas d'éviction de la station de lavage Speedy dans le cadre d'une négociation amiable aboutissant en 2018, La Fab cédera aux opérateurs immobiliers Domofrance et BNP Paribas Immobilier le foncier de l'îlot B2.

3.7. Accompagnement des projets immobiliers

d) Ilot B2/B6

L'îlot B2/B6 se situe sur le foncier de l'ancien bowling et du foncier appartenant à Bordeaux Métropole, où sont installées les stations de lavage Speedy/Speed'o, soit les parcelles BX 708, 796 et 797.

Le groupement travaillant sur la mise au point de l'îlot B2/B6 se compose :

- Des agences Martin Duplantier et Debarre pour la maîtrise d'œuvre ;
- Du bailleur Domofrance qui s'est rendu propriétaire de la majeure partie du foncier, soit le terrain du bowling ;
- Du promoteur BNP Paribas Immobilier.

Le permis d'aménager, déposé par Domofrance le 7 décembre 2017, devrait être délivré au premier trimestre 2018.

Les trois permis de construire, déposés par les opérateurs le 22 décembre 2017, devraient être délivrés au second trimestre 2018.

e) Ilot C5

Le foncier de l'îlot C5 est celui de l'ancienne station de lavage Eléphant Bleu, pour lequel Nexity a signé une promesse d'achat, soit les parcelles BX 489 et BX 491.

Nexity, en lien avec la Fab, la Ville et Bordeaux Métropole, a retenu l'agence d'architecture Vazistas pour concevoir un projet d'environ 28 logements et environ 110 m² SP de commerces.

L'opérateur devrait déposer un permis de construire au mois de juin 2018.

f) Ilot B3 / B5

Le foncier de l'îlot B5 appartient au Conseil départemental de la Gironde et a vocation à être acquis par la Fab, soit la parcelle BX 709.

Le foncier de l'îlot B3 appartient en partie au Conseil Départemental et pour le reste, à M. Ferrasse, propriétaire du local commercial dans lequel est situé le restaurant Le Fils du Boucher. Il s'agit des parcelles BX n° 700, 711 et 697.

Le groupement d'opérateurs en charge de la réalisation de ces îlots est constitué de :

- Gironde Habitat sur l'îlot B3 pour la réalisation de la programmation en accession sociale et logement social ;
- l'opérateur Lamotte sur B3 et B5 pour la réalisation des logements en accession libre et abordable.

Des ateliers de mise au point du projet immobilier de l'îlot B5 se tiendront jusqu'à mi 2018, préalablement aux dépôts de permis de construire par les opérateurs. La question des modalités de division foncière préalable sera approfondie par les opérateurs et La Fab, afin d'arrêter un montage opérationnel.

Une consultation d'architectes sera lancée sur l'îlot B3 par Lamotte en vue de la désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre d'ici l'automne 2018, avant le démarrage du travail de mise au point du projet.

3.8. Maison des projets et des mobilités

La maison des projets Marne et Soleil sera mutualisée avec la maison des mobilités de Mérignac.

Elle sera réalisée sur le site de l'ancienne station-service Shell, aujourd'hui propriété de Bordeaux Métropole, situé à l'interface des deux secteurs. Il s'agit de réaliser un lieu temporaire pour une durée d'environ 5 ans, qui sera livré en 2019.

La Fab attribuera en mars 2018 le marché de maîtrise d'œuvre pour la conception et la réalisation de cet équipement. Des marchés complémentaires seront également conclus d'ici l'été 2018 pour des missions de bureau de contrôle et de CSPA (Coordination Sécurité et Protection de la Santé).

4. Analyse financière

4.1. Etat des dépenses et des recettes réglées au cours de l'année 2017

Les dépenses pour l'année 2017 correspondent à :

ETUDES :

Aucune dépense liée aux études n'a été réglée.

Ont été engagées les dépenses suivantes :

- Une mission d'accompagnement des projets immobiliers des îlots C5, B5 (Agence Martin Duplantier) et actualisation du projet urbain (Agence Martin Duplantier/Agence Debarre Duplantier/Bureau d'études Verdi) ;
- La mission d'AMO d'Objectif Ville sur le volet commercial ;
- Les sondages géo techniques réalisés par Géotec ;
- Un plan topographique réalisé par le géomètre Magéo Morel.

FONCIER :

Aucune dépense liée au foncier n'a été réglée.

Ont été engagées les dépenses suivantes :

- Une expertise immobilière sur l'îlot B2 ;
- Une mission d'assistance juridique sur les îlots appartenant à PSA.

TRAVAUX INFRASTRUCTURES ET HONORAIRES TECHNIQUES :

Aucune dépense liée aux travaux d'infrastructures et honoraires techniques n'a été réglée.

Ont été engagées les dépenses suivantes :

- Honoraires de la maîtrise d'œuvre des espaces publics (études phase AVP).

AMENAGEUR : *Rémunération forfaitaire annuelle de 100 000 € TTC.*

FRAIS DIVERS :

Aucune dépense liée aux frais divers n'a été réglée.

Les recettes pour l'année 2017 :

Aucune recette n'a été perçue en 2017.

4.2. Prévisions des dépenses et des recettes en 2018

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2018 correspondent à :

ETUDES :

- Mission d'accompagnement des projets immobiliers des îlots et d'actualisation du projet urbain ;
- Mission de coordination des maîtrises d'ouvrage par l'OPC IC ;
- Les missions géomètre : plans topographiques, permis de démolir...
- Etudes techniques et environnementales ;
- Etudes géotechniques ;
- Mission d'AMO pour l'animation, la médiation et l'information sur le projet par l'équipe ;
- Mission AMO commerces/activités/équipements.

FONCIER :

- Expertises immobilières ;
- Frais de notaires des promesses d'acquisition conclues sur les îlots B5 et B2 ;
- Frais liés à l'enquête publique portant sur la DUP.

TRAVAUX INFRASTRUCTURES ET HONORAIRES TECHNIQUES :

- Honoraires de la maîtrise d'œuvre des espaces publics (études phase PRO et DCE phase 1).

AMENAGEUR : Rémunération forfaitaire

FRAIS DIVERS

Ces dépenses s'élèvent prévisionnellement à 1 521 305 € TTC.

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2018:

Aucune recette prévisionnelle n'est prévue pour 2018.

4.3. Participation du concédant

Le rythme de versement de la participation est le suivant, conformément au traité de concession:

2019 : 8 802 331 € TTC

2020 : 3 371 312 € TTC

2021 : 3 746 345 € TTC

4.4. Trésorerie prévisionnelle et mise en œuvre de la convention d'avance de trésorerie

Au 31 décembre 2017, la trésorerie présente un solde positif de 20 000 € TTC et un solde prévisionnel de 478 695 € au 31 décembre 2018.

Conformément à l'article 15.7 du traité de concession, le concessionnaire pourra effectuer des mouvements de trésorerie entre les différentes opérations concédées par la métropole dans l'intérêt de chaque opération. Ainsi la trésorerie positive pourra être utilisée au profit d'une autre opération.

L'opération a bénéficié d'une avance inter opérations d'un montant de 120 000 € provenant de l'opération ZAC Route de Toulouse.

Conformément à la convention d'avance de trésorerie, l'appel de fonds d'un montant de 2 100 000 € a été émis auprès de Bordeaux Métropole, mais le règlement n'est pas intervenu sur 2017. L'avenant 1 modifie l'échéancier de mobilisation et de remboursement de cette avance.

Aucun emprunt bancaire n'est prévu à ce jour.

4.5. Evolution du bilan prévisionnel – commentaires des principaux écarts

Le détail des écarts est commenté en annexe par poste de dépenses et de recettes.

Annexes

Annexe 1 Bilan consolidé de l'opération d'aménagement

Annexe 2 A Bilan prévisionnel actualisé

Annexe 2 B Bilan prévisionnel état d'avancement

Annexe 2 C Bilan prévisionnel TTC actualisé échelonné dans le temps

Annexe 3 Tableau acquisitions et cessions

Annexe 4 A Programme global de construction actualisé

Annexe 4 B Programme global de construction état d'avancement

Annexe 4 C Programme global de construction échelonné dans le temps

Annexe 5 Bilan comparé

Annexe 6 Suivi des factures

Opération d'aménagement Mérignac Marne

AVENANT 1 A LA CONVENTION D'AVANCE DE TRESORERIE ENTRE BORDEAUX METROPOLE ET LA SPL LA FAB

Entre :

Bordeaux Métropole,
représentée par son Président, M Alain JUPPE, dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du Conseil de Communauté n°2015/0074 du 13 février 2015, domiciliée à Bordeaux, Esplanade Charles de Gaulle, 33076 Bordeaux cedex,

d' une part,

et

d' autre part,
La Fabrique de Bordeaux Métropole représentée par son Directeur Général délégué M Jérôme Goze autorisé par le Conseil d'Administration en date du 13 juin 2014 et désignée ci-après la société,

Il est tout d'abord rappelé ce qui suit :

Bordeaux Métropole, a approuvé :

La désignation de la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole en qualité de Concessionnaire d'aménagement afin de lui concéder la réalisation de l'opération d'aménagement Mérignac Marne dans le cadre d'une concession d'aménagement, en application des dispositions des articles L. 300-4, L. 300-5 et L.300-5-2 du code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants et de l'article L1531-1 du code général des collectivités territoriales.

Conformément à l'article 15.5 du traité de concession, « lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur pourra solliciter le versement par la Collectivité concédante d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales. »
L'opération d'aménagement Mérignac Marne bénéficie d'une avance de trésorerie d'un montant de 8 700 000 €.

Conformément à l'article 15.7 du traité de concession, le concessionnaire pourra effectuer des mouvements de trésorerie entre les différentes opérations concédées par la métropole dans l'intérêt de chaque opération. La trésorerie positive de l'opération d'aménagement Mérignac Marne telle que prévue dans le Compte Rendu Financier et d'Activité 2017, pourra ainsi être utilisée au profit d'autres opérations.

CECI ETANT EXPOSE,

Les parties conviennent ce qui suit,

ARTICLE 1 - OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet de définir les nouvelles modalités de versement et de remboursement de l'avance de trésorerie consentie au profit de l'opération d'aménagement « Mérignac Marne ».

ARTICLE 2 - MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE

Le montant de l'avance reste inchangé soit un montant de 8 700 000 € à verser selon les modalités suivantes.

ARTICLE 3 - MODALITES DE VERSEMENT DE L'AVANCE

L'avance sera versée selon l'échéancier suivant :

- 2 100 000 € appelé en 2017 (versé en 2018),
- 6 600 000 € en 2021.

Les versements de l'avance interviendront dans un délai de 30 jours après réception de la demande par Bordeaux Métropole.

ARTICLE 4 - REMBOURSEMENT DE L'AVANCE

A/Clause générale

L'avance de trésorerie fera l'objet d'un remboursement selon l'échéancier suivant et au plus tard au terme de la durée de la convention :

- 3 800 000 € en 2022,
- 2 000 000 € en 2023,
- 2 000 000 € en 2024,
- 900 000 € en 2025.

B/Remboursement anticipé

A titre de mesure dérogatoire à l'article 4A et de façon tout à fait exceptionnelle, la collectivité pourra obtenir le remboursement de l'intégralité de l'avance définie à l'article 1, avant la fin de la période définie à l'article 4, après accord du Conseil d'administration de la SPL.

Cette demande dûment motivée devra être adressée à la SPL, par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant un préavis de trois mois.

Le Conseil d'administration de la SPL pourra rejeter cette demande sans avoir à en justifier.

Toutes les clauses et conditions de la convention initiale demeurent applicables tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions contenues dans le présent avenant n° 1, lesquelles prévalent en cas de contestation.

A Bordeaux le

Pour la Fabrique de Bordeaux Métropole

Jérôme Goze
Directeur Général Délégué

Pour Bordeaux Métropole

Alain Juppé
Président

