

Compte-rendu financier et d'activités

Année 2022

PESSAC
Le Pontet Sud

SOMMAIRE

1.	Présentation de l'opération d'aménagement.....	3
1.1	Préambule	3
1.2	Cadre juridique de l'intervention	3
1.3.	Périmètre de la concession d'aménagement.....	4
1.4	Programme prévisionnel de constructions	6
1.5	Programme prévisionnel des équipements publics	6
2.	Actions menées du 1 ^e janvier au 31 décembre 2021.....	6
2.1	Procédures administratives.....	6
2.2	Etudes.....	6
2.3	Acquisitions foncières.....	7
2.4	Mise en état des sols	7
2.5	Réalisation du programme des équipements publics : maitrise d'œuvre et travaux.....	7
2.6	Commercialisation des terrains : cessions foncières et suivi des permis de construire	8
2.7	Communication / information.....	8
3.	Actions à mener en 2022.....	8
3.1	Procédures administratives.....	8
3.2	Etudes.....	8
3.3	Acquisitions foncières.....	9
3.4	Mise en état des sols	9
3.5	Réalisation du programme des équipements publics : maitrise d'œuvre et travaux.....	9
3.6	Commercialisation des terrains : cessions foncières et suivi des permis de construire	9
3.7	Communication / information.....	9
4.	Analyse financière	10
4.1	Etat des dépenses et des recettes réglées au cours de l'année 2021.....	10
4.2	Prévisions des dépenses et des recettes en 2022.....	11
4.3	Participation du concédant	11
4.4	Trésorerie	11
4.5	Evolution du bilan prévisionnel – commentaires des principaux écarts.....	12

1. Présentation de l'opération d'aménagement

1.1 Préambule

Le projet d'aménagement du Pontet Sud à Pessac a pour objectif d'articuler nature et urbanité en développant un programme de constructions résidentielles associé à un programme d'espaces publics revalorisant les qualités paysagères et environnementales des lieux, au pied de la ligne B du tramway, à l'arrêt Bognard.

Le projet d'aménagement a pour enjeux :

- Le déploiement d'une offre diversifiée et qualitative de logements, accessibles économiquement au plus grand nombre,
- La lutte contre l'étalement urbain, en proposant une intensification urbaine le long du tramway et à proximité du centre-ville, aux abords d'un parc et d'un terrain de sport,
- La valorisation du patrimoine végétal existant et sa mise en relation avec l'habitat futur, en développant des aménagements paysagers dans la continuité du parc urbain au Nord,
- La requalification et la création d'espaces publics en lien avec la fonction résidentielle du site, favorisant les liaisons inter-quartiers.

La prise en compte de ces objectifs a guidé l'élaboration du projet. Le travail pré-opérationnel a conduit, avec l'apport des éléments issus de la concertation, à un choix de projet respectant un équilibre entre ville et nature fondé sur les axes structurants suivants :

- La prolongation des continuités paysagères entre quartiers avec la création de deux parcs (la « coulée verte » prolongeant le parc urbain du Pontet et recréant un lien paysager et d'usage entre le centre-ville de Pessac et le quartier de Saige) et la « trame bleue » le long du ruisseau du Serpent ;
- La conservation des masses boisées existantes et des arbres remarquables ;
- La préservation des cheminements d'usage existants pour créer les liaisons piétonnes, cyclables et automobiles du site ;
- Le raccordement de la voie nouvelle au niveau du rond-point de l'avenue Bognard.

1.2 Cadre juridique de l'intervention

En application de l'article R122-3 du code de l'environnement, le projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale. Après examen, cette dernière a notifié le 11 juillet 2018 que l'opération n'était pas soumise à une étude d'impact et par conséquent le projet n'est pas soumis à enquête publique environnementale.

Conformément aux dispositions de l'article L300-2 du code de l'urbanisme, Bordeaux Métropole, au regard du contenu du projet et au vu de ses objectifs précités, a décidé par délibération en date du 23 mars 2018 d'ouvrir la concertation relative à l'opération « Le Pontet Sud » à Pessac, d'approuver les objectifs et d'arrêter les modalités de la concertation préalable dans le respect de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme.

Puis, conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, par délibération en date du 25 janvier 2019, Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de la concertation préalable.

Pour rappel, cette opération se réalise hors procédure de ZAC, le Conseil de Bordeaux Métropole a décidé :

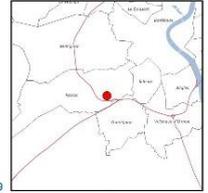
- par délibération en date du 26 avril 2019 d'approuver la création de l'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain Le Pontet Sud sur la commune de Pessac, de poursuivre sa mise en œuvre et de fixer la participation métropolitaine prévisionnelle,
- par délibération en date du 24 mai 2019 d'approuver la délégation de la maîtrise d'ouvrage des équipements publics relevant de la compétence communale à Bordeaux Métropole ;
- par délibération en date du 21 juin 2019 d'approuver le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique des travaux de l'opération Pontet Sud à Pessac ;
- par délibération en date du 21 juin 2019, de désigner la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement, et notamment lui déléguer l'exercice du droit de préemption urbain sur le périmètre de l'opération d'aménagement.

Le traité de concession « Pessac Le Pontet Sud » a été notifié à l'aménageur le 26 novembre 2019 pour une durée de 7 ans.

Par délibération en date du 13 mai 2019, le conseil municipal de la commune de Pessac, a confirmé et validé le programme prévisionnel des équipements publics émanant de sa compétence dans le cadre de l'opération « Pessac Le Pontet Sud », et a autorisé Monsieur le Maire à signer une convention de délégation de la maîtrise d'ouvrage à Bordeaux Métropole et de participation financière à la réalisation des équipements relevant de sa compétence.

1.3. Périmètre de la concession d'aménagement

L'opération du Pontet Sud se situe au Sud-Est de la commune de Pessac, intra-rocade, et s'étend sur environ 7 ha le long du parcours de la ligne B de tramway. Il est intégré à l'Opération d'Intérêt Métropolitain Bordeaux Inno Campus (OIM BIC) et se situe en partie Sud du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) du Pontet instauré en 2010.



Édité le 11-02-2019



Périmètre de l'opération d'aménagement (6,9 ha)

Traitement cartographique : La Fab, projet 2019020010 - échelle A3 - 1 / 2 000
 Sources : Cadastre (décembre 2018) - La Fab - Bordeaux Métropole
 © BxMétro 2016, Orthophoto plan de Bordeaux Métropole

1.4 Programme prévisionnel de constructions

Le programme prévisionnel de construction d'environ 24 850 m² de Surface de Plancher (SDP), soit environ 330 logements nouveaux se décline comme suit :

- 30% de logements locatifs sociaux,
- 35% de logements en accession à prix maîtrisé (sociale et abordable) dont :
 - 15 % de logements en accession sociale,
 - 20 % de logements en accession abordable, à un prix d'objectif moyen de 3 250€/m² SHAB TTC parking compris,
- 35 % de logements en accession libre.

1.5 Programme prévisionnel des équipements publics

Le programme des équipements publics de l'opération comprend des travaux de voirie, de réseaux, et d'espaces verts. Fondé sur les objectifs de l'opération énoncés ci-dessus, il se compose de :

- la réalisation d'une voie nouvelle de desserte des îlots bâtis,
- la réalisation d'un parvis d'entrée paysagé faisant le lien entre l'avenue Bougnard, la voie nouvelle de desserte, le Parking relais Bougnard, et le futur Terminus de bus,
- la réalisation d'une liaison piétons et vélos accompagnée d'aménagements paysagers « Coulée Verte » du Nord au Sud du site, reliant l'avenue Bougnard à l'avenue de Saige,
- la réalisation d'un espace public paysager aux abords du ruisseau du Serpent « Trame Bleue » parcouru par une liaison douce en parallèle du cours d'eau,
- la pose des réseaux sous voirie commune au futur Terminus de bus et à un îlot bâti du projet,
- la réalisation d'un cheminement doux, entre la voie nouvelle et l'avenue Bougnard.

Sur l'ensemble du site de projet, il s'agira notamment d'assurer la desserte par l'ensemble des réseaux et le raccordement électrique de l'opération.

2. Actions menées du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022

2.1 Procédures administratives

En 2022, la Fab a accompagné Bordeaux Métropole dans la préparation de la délibération de modification du PAE afin de mettre à jour le programme des espaces publics et des constructions.

Bordeaux Métropole et la Ville de Pessac ont délibéré fin 2022 en faveur de l'actualisation du P.A.E du Pontet.

2.2 Etudes

a) Etudes environnementales

En 2022, La Fab a transmis aux services de l'Etat le plan de gestion définitif relatif aux mesures ERCA de l'arrêté CNPN, réalisé par SIMETHIS. Un complément de mission a été passé auprès du bureau d'études SIMETHIS pour traduire le plan d'actions écologiques s'imposant aux opérateurs à l'échelle de chaque îlot ainsi que démarrer les actions de suivis écologiques ex-situ.

En septembre 2022, dans le cadre du dossier de demande de dérogation « espèces protégées » auprès du CNPN (arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 2021) s'est tenu le premier comité de suivi environnemental en présence de la DREAL. La transmission d'un rapport de non-conformité et d'un rapport de contrôle a nécessité une mise à jour du plan de gestion (in situ et ex-situ sur l'espace de compensation).

- Le bureau d'études SIMETHIS a mis à jour le plan de gestion sur 30 ans des zones humides de l'opération d'aménagement au regard des constations transmises par la DREAL. Il a également procédé à l'actualisation du plan d'actions écologiques de l'îlot D.

Parallèlement, en octobre 2022, la Fab a déposé une demande de Porter à Connaissance (PAC) du dossier de déclaration « loi sur l'eau » en ce qui concerne une modification de l'exutoire du Serpent et en a obtenu l'accord le 12 décembre 2022. Le PAC n'a pas nécessité de prescriptions complémentaires ni de dépôt d'un nouveau dossier loi sur l'eau.

En complément, et dans la continuité des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage réalisées depuis 2020, le bureau d'études SIMETHIS a réalisé en 2022 les missions suivantes :

- Suivi de la mise en œuvre des mesures écologiques lors des travaux Espaces Publics/Ilots
- Actions spécifiques écologiques
- Elaboration des plans d'actions écologiques des ilots A, B, C, D, E et F de l'opération d'aménagement Pessac Pontet Sud.

b) Coordination architecturale et paysagère

Le groupement de maîtrise d'œuvre a réalisé en 2022 la fiche de lot B et a démarré la conception des fiches de lot A et C.

Il a également accompagné la sélection des lauréats des consultations opérateurs concepteurs des ilots D et F et a poursuivi l'accompagnement à la mise au point des projets des ilots D, E et F.

c) Géomètre

En octobre 2022, le géomètre a réalisé le dossier de déclaration préalable de division foncière en cotitularité avec Bordeaux Métropole, la Ville de Pessac et la Fab.

En novembre 2022, la Fab a missionné un géomètre pour procéder à l'établissement du Document Modificatif du Parcellaire Cadastral, du plan de bornage et du plan de vente de l'ilot F.

d) Géotechnique

Sans objet.

e) CSPS

En 2022, le coordonnateur SPS APAVE et le coordonnateur SPS COVID PRESENTS poursuivent leurs missions en phase réalisation des travaux.

2.3 Acquisitions foncières

La procédure de DUP s'est poursuivie en 2022 mais n'a pas abouti à la prise de possession des terrains. En effet, un recours gracieux ayant été déposé par l'ensemble résidentiel du Pontet Extension IV. La prise de possession des terrains est prévue courant 2023.

- Le cabinet d'avocat DS Avocats a procédé à la rédaction des mémoires récapitulatifs à l'attention du juge de l'expropriation auprès du Tribunal judiciaire de Bordeaux.

En 2022, la Fab est devenue propriétaire de 1 730 m² (parcelle n°EW 142) parcelle de M. Etcheverry localisée 78 avenue de Saige à Pessac.

2.4 Mise en état des sols

La démolition et le désamiantage du local situé sur le foncier Domofrance (parcelle EW82) acquis par l'aménageur a été réalisé en 2022.

En 2022, les prestations d'entretien des biens (réalisation de travaux préalables de débroussaillage) se sont poursuivis.

2.5 Réalisation du programme des équipements publics : maîtrise d'œuvre et travaux

Les marchés ont été notifiés aux entreprises suivantes :

- Guintoli (Groupe NGE) pour le lot 1 - VRD, Eclairage Public, Signalisation : 1 786 232,70 € HT

- Bernard Paysage Environnement (BPE) pour le lot 2 - Espaces Verts, Plantations, Serrurerie : 560 880,69 € HT

La première phase des travaux d'espaces publics a démarré le 02 novembre 2021 et les entreprises notifiées en 2021 sur les lots 1 et 2 poursuivent l'exécution des prestations en 2022.

L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a accompagné les études PRO et la phase DET des travaux du nouveau terminus bus (dévoisement fossé de récupération des eaux pluviales du parking relais Bougnard), sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole.

2.6 Commercialisation des terrains : cessions foncières et suivi des permis de construire

La consultation des ilots D et F a été lancée au deuxième semestre 2021, les lauréats ont été sélectionnés en 2022 :

- L'opérateur Urbain des Bois est lauréat de la consultation de l'ilot F en mai 2022.
- L'ilot D a été attribué à l'opérateur DOMOFRANCE en juin 2022,

En 2022, la mise au point du projet immobilier de l'ilot F a nécessité la rédaction d'un protocole d'accord avec la parcelle EW n°368. Le protocole tripartite (Urbain des Bois, M. Chavanne propriétaire de la parcelle EW n°368) sera signé au cours de l'année 2023.

DOMOFRANCE sur l'ilot E a continué ses études AVP en vue d'un dépôt de permis de construire au 1^{er} trimestre 2023.

2.7 Communication / information

Deux temps de médiation ont été organisés en 2022 avec un groupe d'habitant référents afin de leur présenter l'avancement de l'opération. Ces temps ont vocation à se poursuivre jusqu'à la fin de la concession.

Des courriers d'information riverains concernant les travaux d'aménagement des espaces publics ont été boîtés aux riverains au démarrage des travaux et lors de la fermeture ponctuelle de l'accès au cheminement au sud du stade.

3. Actions à mener en 2023

3.1 Procédures administratives

Sans objet.

3.2 Etudes

a) Etudes environnementales

En 2023, le plan de gestion en troisième version sera validé par la DREAL.

En complément, et dans la continuité des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage réalisées depuis 2020, le bureau d'études SIMETHIS poursuivra en 2023 les missions suivantes :

- Suivi de la mise en œuvre des mesures écologiques lors des travaux Espaces Publics/Ilots
- Actions spécifiques écologiques
- Mise à jour de la fiche d'actions écologique du lot D,
- Pose des nichoirs et perchoirs in situ,
- Accompagnement à la médiation et pédagogie sur l'écoquartier.

b) Coordination architecturale et paysagère

Il est prévu la finalisation et la validation des fiches de lots A et C.

La MOE urbaine poursuivra sa mission d'accompagnement des projets immobiliers des ilots D, E et F en phase préparation PC et accompagnera la sélection des lauréats des consultations opérateurs concepteurs des ilots A, B et C.

Il est également prévu une prestation complémentaire d'AVP portant sur le cheminement autour du stade Bougnard.

La MOE urbaine poursuit sa mission de suivi des travaux et espaces publics et accompagnera la Fab à la rétrocession des ouvrages en fin d'année 2023.

c) Géomètre

En 2023, la Fab missionnera un géomètre pour procéder à l'établissement du Document Modificatif du Parcellaire Cadastral, du plan de piquetage, du plan de bornage et du plan de vente de l'ilot D.

d) Géotechnique

Sans objet.

e) CSPS

En 2023, le coordonnateur SPS APAVE et le coordonnateur SPS COVID PRESENTS poursuivent leurs missions en phase réalisation des travaux.

3.3 Acquisitions foncières

La procédure de DUP se poursuivra avec l'audience du juge de l'expropriation en mai 2023. La prise de possession des parcelles est prévue au début de l'automne 2023.

Les négociations amiables avec M. Bonnet propriétaire de la parcelle n°EW337 se poursuivent en 2023. L'objectif est une signature de promesse fin 2023.

3.4 Mise en état des sols

En 2023, les prestations d'entretien des biens (réalisation de travaux préalables de débroussaillage) se poursuivront.

Des prestations de scarification des parcelles en vue de limiter les risques d'occupation par des tiers seront engagés.

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

La phase 1 des travaux des espaces publics démarrés fin 2021 se poursuivront jusqu'au dernier trimestre 2023 pour la totalité de la phase 1. Les dernières plantations sont prévues à l'automne 2023.

Les opérations de réception, de remise d'ouvrage et de rétrocessions seront engagées dès 2023.

3.6 Commercialisation des terrains : cessions foncières et suivi des permis de construire

La consultation opérateur concepteur de l'ilot B sera lancée en 2023 avec un objectif d'attribution au groupement lauréat de l'ilot B début 2024 pour une cession foncière visée en 2024.

La consultation des ilots A & C sera lancée après sécurisation de la procédure foncière d'acquisition de la parcelle de M. Bonnet.

Les PC des ilot D, E, F seront déposés au premier trimestre 2023.

3.7 Communication / information

Les temps de médiation bi-annuels organisés depuis 2020 avec un groupe d'habitant référents afin de leur présenter l'avancement de l'opération ont vocation à se poursuivre en 2023 et plus largement jusqu'à la fin de la concession.

4. Analyse financière

4.1 Etat des dépenses et des recettes réglées au cours de l'année 2022

Les dépenses pour l'année 2022 correspondent à :

ETUDES :

- Coordination architecturale et paysagère
- Dossiers règlementaires environnementaux
- AMO suivi écologique
- Evaluation environnementale expérimentale
- Prestations géomètre
- Concertation/médiation
- Aléas

Le montant des dépenses de ce poste s'élève à 84 398 € TTC.

FONCIER :

- Acquisition du foncier de M. Etcheverry
- Frais d'actes
- Etude et expertise juridique

Le montant des dépenses de ce poste s'élève à 163 432 € TTC

FRAIS d'AMENAGEMENT :

- Honoraires de maîtrise d'œuvre des travaux d'espaces publics : DCE, ACT, VISA et EXE et coordonnateur SPS et CSPS COVID
- Travaux d'espaces publics (phase 1)
- Travaux de démolition et désamiantage

Le montant des dépenses de ce poste s'élève à 1 082 677 € TTC

HONORAIRES CONCESSION :

- Rémunération forfaitaire annuelle.

Le montant des dépenses de ce poste s'élève à 200 000 € TTC

FRAIS DIVERS

Le montant des dépenses du poste Frais divers s'élève à 1 818 € TTC.

Ces dépenses s'élèvent à un montant global de 1 532 325 € TTC.

Les recettes pour l'année 2022 correspondent à :

- Participation métropolitaine Remise Ouvrage : 1 000 000 € TTC
- Produits divers représentant des dépôts de garantie : 12 716 € TTC

Ces recettes s'élèvent à un montant global de 1 012 716 € TTC.

4.2 Prévisions des dépenses et des recettes en 2023

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2023 correspondent à :

ETUDES :

- Coordination architecturale et paysagère
- Dossiers règlementaires environnementaux
- AMO suivi écologique
- Evaluation environnementale expérimentale
- Prestations géomètre
- Concertation/médiation
- Géomètre
- Aléas

FONCIER :

- Acquisition de fonciers privés
- Frais d'actes
- Etude et expertise juridique
- Aléas

FRAIS d'AMENAGEMENT :

- Honoraires de maîtrise d'œuvre des espaces publics (EXE/VISA) et coordonnateur SPS et CSPS COVID
- Travaux d'espaces publics (phase 1)

HONORAIRES CONCESSION :

- Rémunération forfaitaire annuelle

FRAIS Financiers

ACTUALISATION

Ces dépenses s'élèvent prévisionnellement à 767 878 € TTC.

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2023 correspondent à :

- Cessions charges foncières pour les ilots D et E
- Participation métropolitaine Remise Ouvrage

Ces recettes s'élèvent prévisionnellement à 3 715 646 € TTC

4.3 Participation du concédant

Le montant et le rythme de versement de la participation du concédant restent conformes à ce qui est présenté au traité de concession :

2020 : 1 000 000 € TTC

2021 : 1 000 000 € TTC

2022 : 1 000 000 € TTC

2023 : 661 486 € TTC

4.4 Trésorerie

Au 31 décembre 2022, la trésorerie présente un solde négatif de 4 006 962 € TTC et un solde prévisionnel négatif de 1 059 194 € TTC au 31 décembre 2023.

Conformément à l'article 15.6 du traité de concession, le concessionnaire gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires entre les différentes opérations concédées par la Métropole. A compter de 2019, le concessionnaire a mis en place un compte bancaire unique à l'ensemble des opérations. Le besoin de trésorerie de l'opération est couvert par les excédents de certaines opérations concédées. 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 5 par poste de dépenses et de recettes.

- Une évolution de poste à poste dans les dépenses du Foncier d'un montant de 289 930 € permettant la revalorisation des terrains soumis à procédure d'expropriation et dont le juge de l'expropriation a fixé la valeur à 357€/m² (par rapport à la valorisation au bilan pour un montant de 263 €/m²).

Le bilan prévisionnel demeure donc à l'équilibre et n'a pas d'impact sur le montant de la participation du concédant.

Annexes

Annexe 1. Bilan statique consolidé de l'opération d'aménagement

Annexe 2a. Bilan prévisionnel actualisé

Annexe 2b. Bilan prévisionnel état d'avancement

Annexe 2c. Bilan prévisionnel TTC actualisé échelonné dans le temps

Annexe 3. Tableau des acquisitions et cessions

Annexe 4a. Programme Global de Construction (PGC) actualisé

Annexe 4b. PGC Etat d'avancement

Annexe 4c. PGC échelonné dans le temps

Annexe 5. Bilan comparé avec commentaires

Annexe 6. Suivi factures

Annexe 7. Suivi des heures d'insertion