

Compte-rendu financier et d'activités

Année 2022

BEGLES VILLENAVE D'ORNON

ZAC Route de Toulouse

SOMMAIRE

1.	Présentation de l'opération d'aménagement	5
1.1	Préambule	5
1.2	Cadre juridique de l'intervention.....	5
1.3	Périmètre de la concession d'aménagement	7
1.4	Programme prévisionnel de construction	8
1.5	Programme prévisionnel des espaces publics	8
2.	Actions menées au 31 Décembre 2022	12
2.1	Etudes	12
a)	Mission d'OPC-IC.....	12
b)	Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur le volet commercial.....	12
c)	Etudes techniques et environnementales	12
d)	Actualisation du projet urbain et du programme de construction de la ZAC.....	12
2.2	Procédures administratives	12
a)	Déclaration d'utilité publique et procédure d'expropriation	12
2.3	Contentieux.....	14
2.4	Acquisitions foncières amiables et évictions	14
a)	Ilot CA1.....	14
b)	Ilot Labro	15
c)	Ilot Bourlaux.....	15
d)	Ilot Méliés	15
2.5	Etudes et prestations de services liées aux acquisitions foncières, libération du foncier et gestion des biens	15
a)	Ilot Méliès	15
b)	Ilot Labro.....	16
2.6	Réalisation du programme des équipements publics	16
a)	Conception des espaces publics	16
b)	Travaux du théâtre de nature	16
c)	Mission CSPS	17
d)	Travaux sous maîtrise d'ouvrage concessionnaires.....	17
2.7	Accompagnement des projets immobiliers	17
a)	Ilot Labro	17
b)	Ilot CA1'	18
c)	Ilot Aristide Briand	20
d)	Ilot L1	22
e)	Ilot CA4.....	23
f)	Ilot CA1.....	23
g)	Ilot CA3.....	24

2.8	Commercialisation des terrains, participations constructeurs et produits divers	25
a)	Ilot Aristide Briand	25
b)	Ilot L1	25
c)	Ilot Labro	25
d)	Ilot Bourlaux Méliès	25
2.9	Communication / information	25
3.	Actions à mener en 2023.....	28
3.1	Procédures administratives	28
a)	Déclaration d'Utilité Publique et procédure devant le Juge de l'Expropriation	28
3.2	Etudes	28
a)	Etudes de maîtrise d'œuvre urbaine	28
b)	Mission d'OPC-IC.....	28
c)	Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur le volet commercial.....	28
d)	Etudes techniques et environnementales	28
3.3	Acquisitions foncières et évictions	29
a)	Ilot Bourlaux Méliès / Villenave d'Ornon.....	29
b)	Espaces publics Terre Sud / Bègles.....	29
c)	Ilot CA1.....	29
d)	Ilot CA3.....	29
3.4	Etudes liées aux acquisitions foncières, libération du foncier et gestion des biens.....	29
a)	Ilot Labro	29
b)	Ilot Bourlaux Méliès	29
3.5	Réalisation du programme des équipements publics : maitrise d'œuvre et travaux	29
a)	Etudes de maîtrise d'œuvre.....	29
b)	Travaux d'aménagement des espaces publics sous maîtrise d'ouvrage La Fab	29
3.6	Accompagnement des projets immobiliers	30
a)	Ilot Aristide Briand phase 2 – Ilot L1	30
b)	Ilot CA1'	30
c)	Ilot CA1.....	30
d)	Ilot CA3.....	30
e)	Ilot CA3'	30
f)	Ilot CA4.....	30
g)	Ilot CA5.....	30
h)	Ilot Labro	30
3.7	Commercialisation des terrains : cessions foncières et participations constructeurs	30
a)	Ilot CA1.....	30
b)	Ilot CA1'	30
c)	Ilot Labro	30

3.8	Communication / animation / information	30
4.	Analyse financière	31
4.1	Etat des dépenses et des recettes réglées au cours de l'année 2022	31
4.2	Prévisions des dépenses et des recettes en 2023	32
4.3	Participation du concédant.....	33
4.4	Trésorerie prévisionnelle et mise en œuvre de la convention d'avance de trésorerie.....	33
4.5	Evolution du bilan prévisionnel – commentaires des principaux écarts	34

1. Présentation de l'opération d'aménagement

1.1 Préambule

Le projet a pour objectifs :

- de s'insérer dans un contexte territorial composite alliant les espaces naturels préservés du DeltaVert, et des espaces urbains et/ou péri-urbains plus constitués autour de la Route de Toulouse ;
- de faire évoluer ce secteur de la Route de Toulouse, constitué sur un axe quasi uniquement automobile et bordé de commerces peu qualitatifs, en un quartier convivial et un lieu d'urbanité, fort d'une homogénéité retrouvée ;
- d'ajuster au mieux la maîtrise du foncier pour amorcer un effet levier en direction d'investisseurs privés en vue d'une requalification plus globale du secteur.

Le projet retenu se caractérise par les éléments suivants :

- une densification de la Route de Toulouse pour évoluer vers une condition plus urbaine à l'échelle de ce territoire, en phase avec le développement de la nouvelle offre de transport public ;
- la réalisation de logements de qualité, d'une offre diversifiée et abordable pour le grand nombre, en accompagnement de la nouvelle offre de mobilité ;
- un développement d'une stratégie d'accompagnement des mutations commerciales en lien avec la question du stationnement ; une partie des commerces existants sera transférée au rez-de-chaussée de nouveaux programmes de logements. La constitution de polarités commerciales de proximité, au niveau des stations de tramway, contribuera par une offre commerciale nouvelle à compléter et accroître l'offre existante ;
- la complémentarité des fonctions de déplacement entre tramway, transports en commun et automobile ;
- la mise en réseau des espaces publics avec les grands espaces de nature du secteur avec la préservation des éléments naturels du territoire et le confortement des trames naturelles Est/Ouest permettant de créer des séquences à l'échelle de l'axe de la Route de Toulouse ;
- la création d'espaces publics attractifs de qualité, permettant la création de lieux d'intensité urbaine. La Place Aristide Briand constitue une nouvelle polarité de centre-ville, marquant le redéploiement de ce territoire. A l'autre extrémité, dans une autre morphologie urbaine, l'espace public Terre Sud, au niveau de la station de tramway Vaclav Havel, crée également une nouvelle polarité urbaine et commerciale.

1.2 Cadre juridique de l'intervention

Par délibération n° 2015 /0582 du 25 septembre 2015, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le bilan de la concertation relative au projet de la ZAC Route de Toulouse ;
- le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact relative au projet de la ZAC Route de Toulouse ;
- le dossier de création de la ZAC Route de Toulouse sur les communes de Bègles et de Villenave d'Ornon ;
- le programme prévisionnel de construction de la zone.

Par délibération n° 2016/156 du 25 Mars 2016, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le dossier de réalisation de la ZAC Route de Toulouse ;
- le programme des équipements publics ;
- le traité de concession confiant la conduite de l'opération à La Fab ;
- la délégation de l'exercice du droit de préemption à La Fab dans le périmètre de la ZAC ;

- le montant de la participation métropolitaine à l'opération d'aménagement.

Par délibération n° 2016/164 du 25 Mars 2016, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- les dossiers d'enquête préalable à la DUP et d'enquête parcellaire ;
- la réalisation de l'expropriation par La Fab, concessionnaire de l'opération d'aménagement ;
- l'autorisation de requérir l'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP en vue d'obtenir la déclaration d'utilité publique et avoir recours à l'expropriation ;
- l'autorisation de requérir une enquête publique parcellaire.

Le traité de concession « Bègles Villenave d'Ornon ZAC Route de Toulouse » a été notifié à l'aménageur le 19 mai 2016 pour une durée de 10 ans.

Par délibération n°2018-32 du 26 Janvier 2018, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé l'avenant n°1 au Traité de concession, suite à la nouvelle répartition de la compétence éclairage public entre Bordeaux Métropole et les communes.

Par délibération n°2018-750 en date du 30 Novembre 2018, le Conseil de Bordeaux Métropole a validé l'avenant 1 à la convention d'avance.

Par délibération en date du 18 décembre 2018, la Ville de Villenave d'Ornon a approuvé la convention tripartite de remise d'ouvrage Fab/Ville/Bordeaux Métropole, préalable au versement par la ville de sa participation à la remise d'ouvrage.

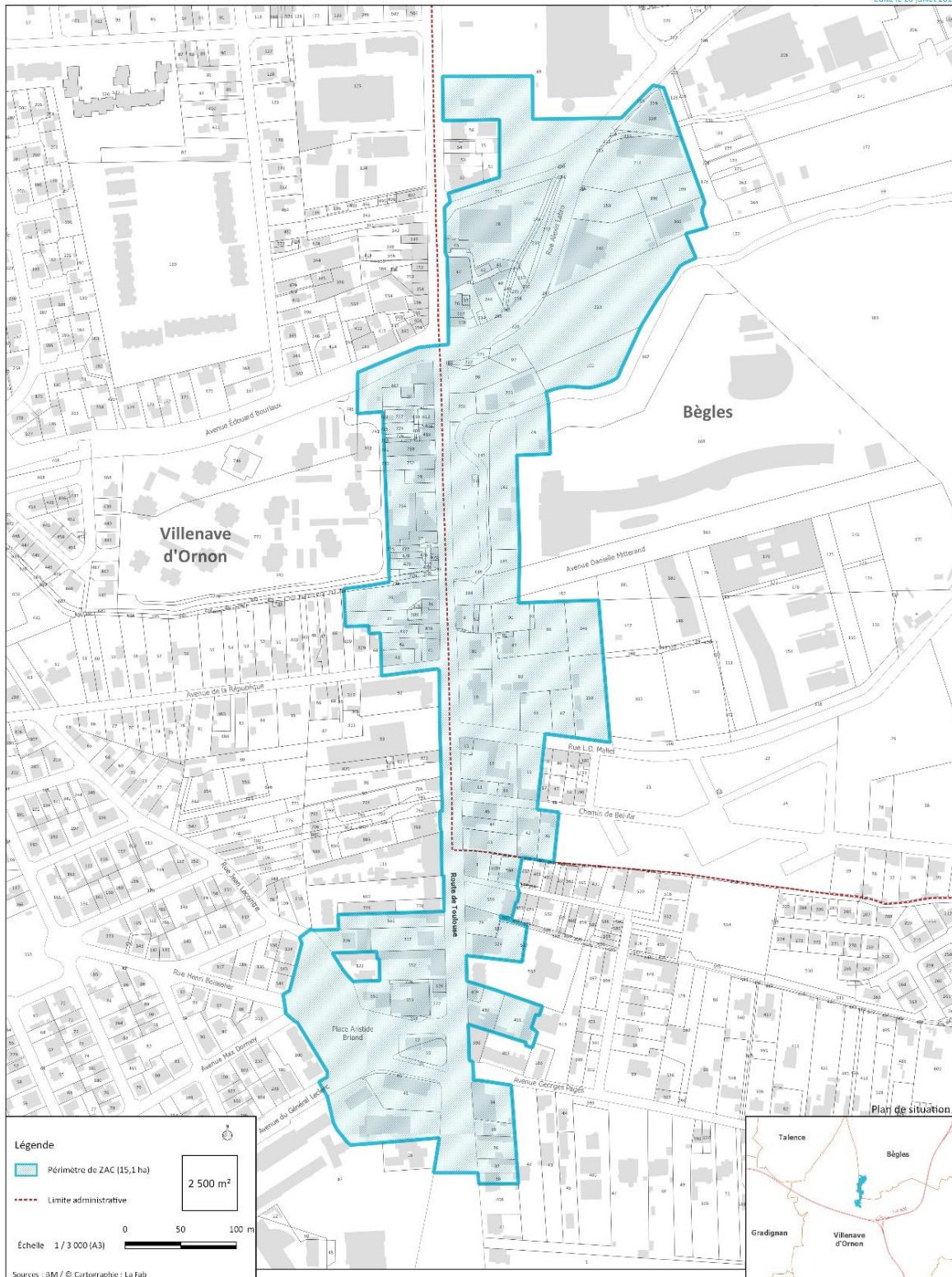
Par délibération n°2019-572 du 27 septembre 2019, Bordeaux Métropole a approuvé l'avenant n°2 au traité de concession et à la convention de trésorerie.

1.3 Périmètre de la concession d'aménagement

Communes de Bègles et de Villenave-d'Ornon Périmètre ZAC Route de Toulouse



Édité le 20 juillet 2015



1.4 Programme prévisionnel de construction

L'aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions d'environ 100 630 m² de surface plancher comprenant environ :

- 92 900 m² SDP de logements, soit environ de 1 300 logements répartis entre :
 - . 35 % de logements locatifs sociaux dont 30 % de PLAI et 70 % de PLUS
 - . 9 à 10 % de logements en accession sociale dont le prix de vente s'éleva entre 2 100 € et 2 400 €/m² SHAB TTC parking compris,
 - . 9 à 10 % de logements en accession abordable, ce qui implique un prix d'objectif de commercialisation de 2 500 €/m² SHAB TTC parking compris,
 - . 45 à 46 % de logements en accession libre
- 7 730 m² SDP environ de commerces et activités.

1.5 Programme prévisionnel des espaces publics

Au total, ce sont près de 29 100 m² d'espaces publics qui seront aménagés en accompagnement de l'arrivée du tramway et des nouvelles constructions, soit 28 % de la superficie totale de la ZAC.

Ces **espaces publics réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur** se répartissent de la manière suivante du Nord au Sud, de Bègles à Villenave d'Ornon :

- L'**espace public Terre Sud**, de part et d'autre de la Route de Toulouse, nouvelle polarité au niveau de la station de tramway Vaclav Havel, tournée vers le Parc de Mussonville et le delta vert, représentant environ 14 500 m²

Il se compose des espaces publics suivants :

- Le mail Terre Sud : situé de part et d'autre de l'arrêt de tramway, sur la rive Est de la Route de Toulouse, c'est un espace public exclusivement piéton, qui revêtira un caractère très passant, notamment du fait des flux entre la station de tramway et le Lycée Vaclav Havel. Au Nord, celui-ci se prolonge par un amphithéâtre de verdure, en gradins offrant des lieux d'assise tournés vers la presqu'île du parc de Mussonville.
- La Promenade de l'Estey de Franc : espace public piéton dédié aux circulations douces, situé en contrebas du mail Terre Sud, il offre une entrée et une transition, depuis le tramway, vers le Parc de Mussonville. Il se décompose d'une promenade sur les berges de l'Estey et un théâtre de nature.
- La rive Ouest de la Route de Toulouse au niveau de l'îlot Bourlaux Méliès sur la commune de Villenave d'Ornon : espace public sera généré par la réalisation de l'îlot Bourlaux Méliès, qui présentera un nouvel alignement sur la Route de Toulouse, cet espace minéral sera constitué d'un trottoir ainsi que d'un espace disponible dédié à la circulation ainsi qu'au stationnement.
- L'**Avenue Promenade**, initialement nommée « contre-allée », espace urbain linéaire dédié aux circulations douces et au tramway, prolongeant le paysage du delta vert vers le sud, vers la Place Aristide Briand, pour une superficie d'environ 5 000 m².

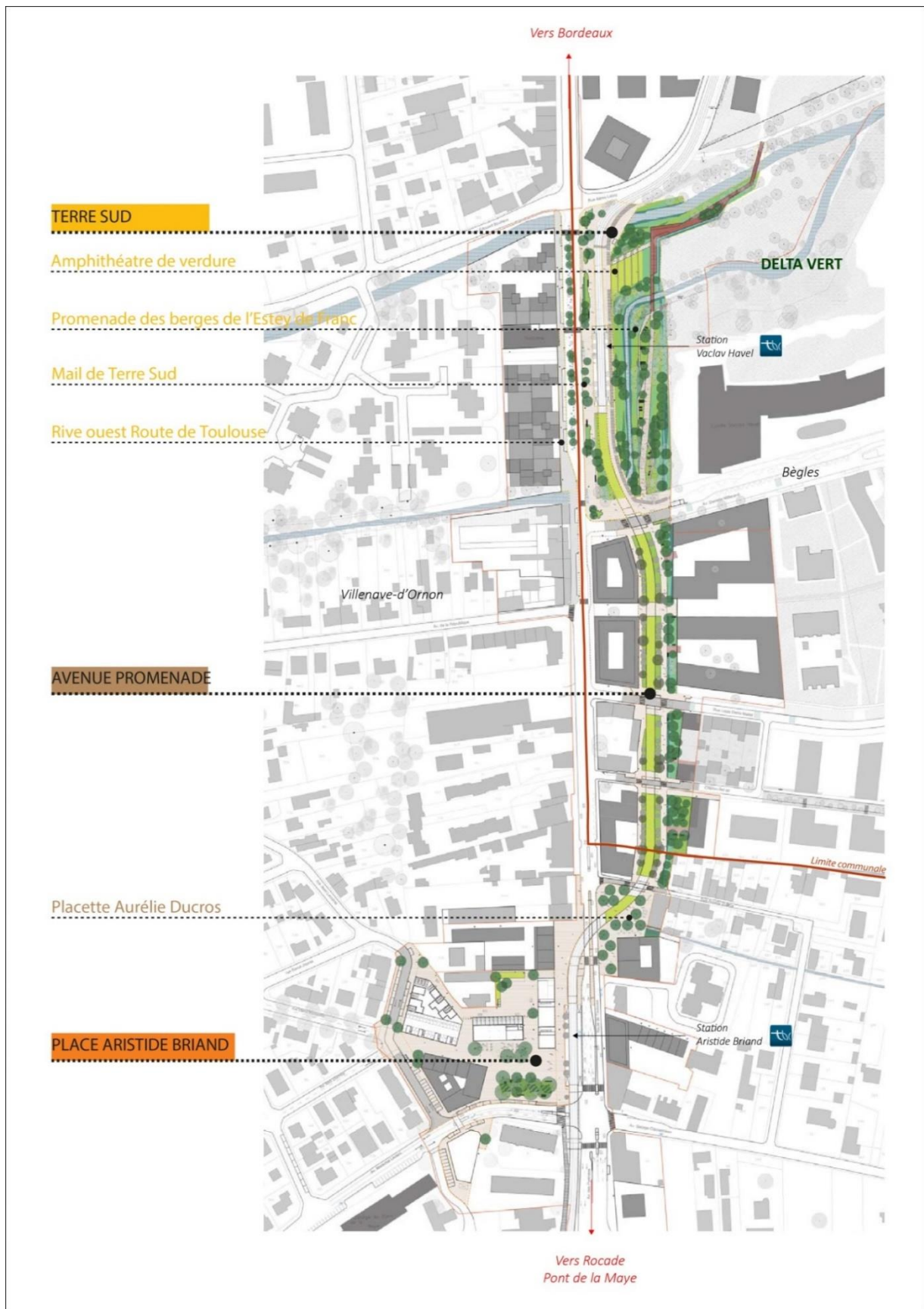
Les aménagements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur seront les suivants :

- Revêtement définitif de la circulation piétonne Ouest de l'Avenue Promenade,
- Noues situées sur la rive Ouest de l'espace public, devant les îlots CA1', CA3 et CA3',
- La Placette Aurélie Ducros : située au débouché de l'Avenue Promenade, sur la commune de Villenave d'Ornon, elle constitue une transition entre l'Avenue Promenade et la Place Aristide Briand, espace dédié aux piétons, vélos et tramway, à dominante minérale.

- La **Place Aristide Briand**, place de centre-ville, tournée vers la Route de Toulouse et la nouvelle station de tramway, représentant environ 9 600 m².

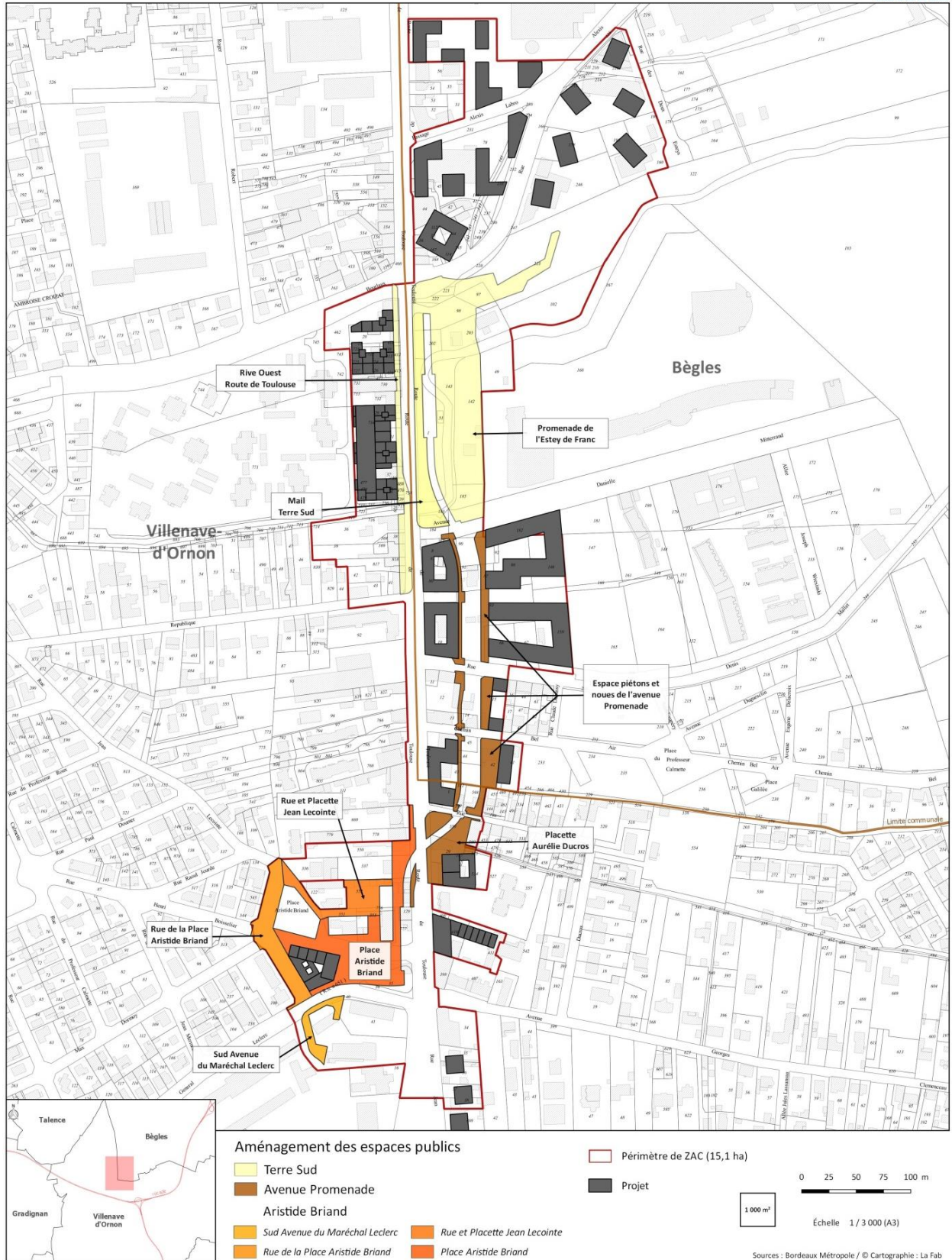
Cet espace public se décompose ainsi :

- La place centrale : l'aire piétonne sera délimitée par la Rue de la Place Aristide Briand, l'Avenue du Maréchal Leclerc, la station de tramway et les trottoirs au Nord de la place jusqu'au niveau de l'îlot L1. A prédominance minérale, elle accueillera toutefois des plantations ainsi qu'un « salon » végétal sur sa lisière Sud, le long de l'Avenue du Maréchal Leclerc.
- La Rue Jean Lecointe et la placette : situé au Nord de la place, sur les façades Nord des futures constructions, cet espace a vocation à accueillir des circulations automobiles en double sens, résidentielles, liées aux livraisons.
- La Rue de la Place Aristide Briand : la voie existante, située à l'Ouest de la Place Aristide Briand, sera requalifiée par l'aménagement d'un plateau de transition vers la Rue Henri Boisselier, la reprise des trottoirs, l'aménagement de places de stationnement.
- Le Sud de la Place Aristide Briand : en continuité avec l'aménagement de la place, les trottoirs situés au Sud de l'Avenue du Maréchal Leclerc, seront requalifiés, en accompagnement de la réalisation de constructions nouvelles. Des places de stationnement seront également réalisées.



Communes de Bègles et de Villenave-d'Ornon

ZAC Route de Toulouse - Plan des espaces publics



2. Actions menées au 31 Décembre 2022

2.1 Etudes

a) Mission d'OPC-IC

L'OPCIC, Louis Berger, a poursuivi sa mission de coordination des chantiers des opérateurs immobiliers et des espaces publics sous maîtrise d'ouvrage de La Fab, notamment sur la Place Aristide Briand.

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

La Fab a confié à la Société Ville Envie une mission d'accompagnement de la commercialisation des rez-de-chaussée commerciaux de la ZAC qui comporte les missions suivantes :

- actualisation et approfondissement de la programmation commerciale,
- assistance dans l'animation d'une instance d'attribution des rez-de-chaussée commerciaux,
- assistance pour la réalisation de transferts de commerces.

Ville Envie n'a pas été sollicité en 2022.

c) Etudes techniques et environnementales

Sur l'îlot Labro, une étude géotechnique G1 PGC et G2 AVP a été réalisée par la société FONDASOL. Par ailleurs, sur le volet pollution des sols, un diagnostic ainsi qu'un plan de gestion ont été réalisés par la société TERE0.

Dans le cadre des îlots L1 et Labro, des missions de levés topographiques et de bornages ont été conduites par la société MAGEO.

Un diagnostic faune flore « 4 saisons » à l'échelle de la ZAC a été engagé en septembre 2022, réalisé par la société EVINERUDE.

En parallèle La Fab a engagé une consultation en vue de la désignation d'un AMO chargé de l'accompagner sur l'actualisation d'études environnementales et le suivi de ses engagements à l'échelle de la ZAC.

d) Actualisation du projet urbain et du programme de construction de la ZAC

Un accord-cadre de maîtrise d'œuvre urbaine a été lancé puis conclu afin de désigner une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre urbaine. Le marché a été attribué en 2020. Ont été retenus pour le lot 1 Sathy/2PMA sur la mission d'architecte urbaniste et Zefco sur le volet environnemental. Quant au lot 2, ont été retenus l'Agence TER de paysage et le bureau d'études VRD Ingerop.

L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a poursuivi le travail d'actualisation du plan guide du secteur Nord de Bègles ainsi que sur le secteur Bourloux Méliés.

En outre, l'équipe a travaillé à la mise au point d'un Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines et Environnementales (CPAUPE).

2.2 Procédures administratives

a) Déclaration d'utilité publique et procédure d'expropriation

L'arrêté de déclaration d'utilité publique a été délivré par le Monsieur le Préfet le 10 Mai 2017.

Un arrêté de cessibilité a été pris par Monsieur le Préfet le 11 Avril 2018.

Une ordonnance d'expropriation a été ensuite prise le 3 mai 2018 par le Juge du TGI de Bordeaux.

En parallèle des acquisitions menées à l'amiable, La Fab a, en 2020, saisi le juge de l'expropriation pour la fixation du prix de plusieurs fonciers. Le juge de l'expropriation s'est ainsi prononcé sur le prix des fonciers suivants :

- A Bègles, sur l'îlot CA1 (BD 10, assiette du MIDAS et de la concession automobile), le juge a fixé le prix d'acquisition du foncier à hauteur de 982 900€ toutes indemnités confondues (jugement du 08/04/2021). La Fab a versé le prix fixé par le juge et a ainsi pris possession du foncier. Elle a ensuite fait appel de cette décision aux motifs que :
 - o Elle conteste la méthode de valorisation par capitalisation du revenu retenue par le juge pour fixer le montant des indemnités,
 - o le juge n'a pas tenu compte du coût de dépollution du terrain dans la fixation du montant des indemnités dues à l'expropriée,
 - o et enfin, l'indemnité pour perte de revenus locatifs à l'expropriée n'est pas fondée. En effet, la perte de ses revenus locatifs ne peut être regardée comme étant en lien direct avec l'opération d'expropriation. Les mémoires en défense ont été déposées en octobre 2022. La date d'audience n'a pas été communiquée à ce jour.
- A Bègles, sur le foncier Coronas, La Fab a versé à Mme Coronas les montants suivant, fixés par les juges :
 - o En première instance 707 761€ toutes indemnités confondues suivant jugement en date du 13/02/2020 ainsi que cela a été constaté devant notaire le 7 janvier 2021.
 - o suite à l'appel formé par Madame Coronas, un complément de prix de 230 207 €, suivant une décision en date du 27/01/2022.

De sorte que cette dernière, a été totalement indemnisée sans pour autant quitter un bien qui ne lui appartient plus. Aux termes de l'acte notarié du 7 janvier 2021, Madame Coronas s'est pourtant expressément engagée à quitter les lieux au 31 mars 2021. C'est ainsi que depuis le 1er avril 2021, Madame CORONAS se maintient sans droit ni titre dans le bien appartenant à La FAB.

Cette procédure d'expropriation fait l'objet d'un pourvoi en cassation initié par La Fab le 21 juillet 2022, contestant la méthode de fixation du prix par le juge en appel.

Elle conteste notamment la qualification de terrain à bâtir, au sens du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui est réservée aux terrains qui, à la date de référence, sont situés dans un secteur désigné comme constructible au sens des documents d'urbanisme et sont desservis par une voie d'accès et des réseaux suffisants ; or :

- o le terrain était inconstructible à la date de référence compte tenu du classement de la parcelle en zone rouge inconstructible du plan de prévention des risques d'inondations. Qu'en se fondant sur le porter à connaissance du 20 juillet 2016 selon lequel la parcelle allait passer en zone verte lors de la révision du plan, alors que ce porter à connaissance, qui n'alertait pas sur un accroissement du risque, ne pouvait être pris en considération, la cour d'appel ne pouvait pas remettre en cause les dispositions toujours en vigueur du plan de prévention des risques.
- o La partie de la parcelle pouvant être détachée ne disposait d'aucun accès sur la voie publique puisqu'il était nécessaire de prévoir une servitude de passage au détriment de la parcelle bâtie. Enfin, la cour d'appel a qualifié de terrain à bâtir la partie de la parcelle détachée de la construction, sans constater que le terrain était desservi par des réseaux suffisants au regard de l'ensemble de la ZAC.

A Villenave d'Ornon, sur l'îlot Méliès, le juge a fixé le 16/12/2021 le prix de la propriété de la SCI MACH cadastrée AM 31 (fleuriste et ex. Cave de Pascal) pour un montant de 950 338 €, toutes indemnités comprises . La Fab a versé ce montant en 2022 et pris possession du terrain.

Par ailleurs, compte tenu du décès d'un propriétaire villenavais au cours de la procédure initiale, une procédure parcellaire complémentaire a été menée à Villenave d'Ornon en 2020, concernant une partie de foncier de l'îlot Méliès cadastrée AM 414, AM 21, 410, 411, 412, 722, 723, représentant 738 m². Une ordonnance d'expropriation complémentaire a été obtenue le 18 mars 2021. Le Juge de l'expropriation a été saisi en 2022 en vue de la fixation du prix de cette propriété.

2.3 Contentieux

Pour mémoire, en 2018, plusieurs contentieux ont été engagés par des propriétaires à l'encontre de la procédure d'expropriation.

Deux contentieux ont été engagés contre l'arrêté de cessibilité devant le Tribunal Administratif :

- Par la SNC Labro (Groupe Pichet), propriétaire d'une partie du foncier de l'îlot Labro à Bègles, qui a finalement déclaré se désister purement et simplement de sa requête par un mémoire enregistré le 19 juillet 2018.
- Par la SCI Berger, propriétaire de la parcelle BD 10 à Bègles (MIDAS et concession automobile) ;

Ces deux requêtes ont été rejetées par décisions du Tribunal Administratif en date du 13 février 2020.

Le cabinet Fiducial Legal a été missionné pour représenter la Fab devant le Tribunal Administratif.

Par ailleurs, deux contentieux contre l'ordonnance d'expropriation ont été engagés devant la Cour de Cassation :

- Par la SCI Berger et la SNC Labro déjà visées ci-dessus ;
- Par la société SELECTINVEST, propriétaire du foncier du supermarché Auchan (Ilot Simply à Bègles).

Le cabinet Nicolaÿ, Lanouvelle & Hannotin à Paris a été missionné pour représenter La Fab devant la Cour de Cassation.

Par décision du 11 juillet 2019, la cour de cassation a rejeté le pourvoi formé par la société SELECTINVEST 1.

Au titre du contentieux engagé par la SCI Berger, la cour de Cassation a, par décision du 11 juillet 2019, prononcé un sursis à statuer dans l'attente de la décision de la juridiction administrative concernant la cessibilité. La SCI Berger s'est finalement désistée de son pourvoi en janvier 2021.

2.4 Acquisitions foncières amiables et évictions

a) Ilot CA1

Un protocole d'accord a été signé le 10 décembre 2021 avec les concessionnaires Reclus et Morau en vue de la libération du site au 31 mars 2023, pour un montant d'éviction de 112 500€ fixé pour chaque occupant.

Par ailleurs, sur la partie de l'îlot accueillant un parking provisoire, une procédure de déclassement par anticipation a été choisie avec Bordeaux Métropole. Celle-ci permet de formaliser la cession des emprises tout en maintenant l'affectation du parking public existant ; cette affectation n'étant supprimée que postérieurement à la cession dans un délai maximum de 6 ans.

Le déclassement par anticipation et la cession du terrain à La Fab interviendront en 2023.

b) Ilot Labro

La société PPG DISTRIBUTION était locataire de l'immeuble, au titre d'un bail commercial conclu avec la SCI DES DEUX ESTEYS depuis le 12 février 2001, renouvelé le 1^{er} mars 2010.

Le 28 juin 2017, postérieurement à la déclaration d'utilité publique de la ZAC, La Fab s'est portée acquéreur du ténement immobilier sis 7 Rue des deux Esteys, parcelle cadastrée BC160 à BEGLES (33130).

Cette parcelle supporte un local commercial exploité par la société PPG DISTRIBUTION sous l'enseigne « La seigneurie », laquelle exerce une activité de commerce de peinture.

La cession amiable entre la SCI DES DEUX ESTEYS et La Fab, a donné lieu à la notification du changement de propriétaire à la société PPG DISTRIBUTION par courrier recommandé avec accusé de réception du même jour.

En application de l'article L.222-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, cette cession amiable, intervenue postérieurement à l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les travaux de la ZAC « Route de Toulouse », a eu pour effet d'éteindre le droit au bail de la société PPG DISTRIBUTION

La société PPG DISTRIBUTION a fait part à La Fab de son intention de relocaliser son activité dans un secteur proche, démarche qu'elle avait d'ailleurs engagée depuis 2 ans.

L'accord envisagé avec l'occupant, La Seigneurie, en vue de son transfert à Villenave d'Ornon, rue Pagès n'a pas été formalisé. Il était prévu une indemnisation à hauteur de 50 000€ versée à la libération du site, en juillet 2022. L'occupant a notifié le refus de son transfert et son maintien dans les lieux. La Fab engagera une procédure en expulsion vis-à-vis de La Seigneurie en 2023 afin de tenir ses objectifs opérationnels sur l'ilot Labro.

c) Ilot Bourloux

La Fab a saisi en 2022 le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix des parcelles AM n°21, 410, 411, 412, 414, 722 et 723 (ex-Bar du Dépôt).

d) Ilot Méliés

La Fab a procédé au paiement du prix dans le cadre la procédure d'expropriation en vue de la prise de possession du foncier appartenant à la SCI Mach (Jardin des Fleurs et Cave de Pascal). La Fab a versé au propriétaire une indemnité principale de 840 158 € TTC ainsi que 110 180 € TTC d'indemnités secondaires.

2.5 Etudes et prestations de services liées aux acquisitions foncières, libération du foncier et gestion des biens

a) Ilot Méliès

Un des fonciers a été mis à la disposition du collectif d'architectes Cancan dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire en 2018, cette convention a été prolongée en 2022.

L'ancien bar Le Dominique fait également l'objet d'une convention de mise à disposition, conclue par La Fab avec les communes de Bègles et de Villenave d'Ornon en 2018, régissant les conditions d'occupation par les centres sociaux des communes du lieu appelé dorénavant « Le Café de la Route ». Cette occupation s'est poursuivie en 2022.

Des charges d'entretien liées à l'occupation du Café de la Route ont été réglées par La Fab en 2022.

Un bail précaire a été signé sur le local de l'ex-Yamato Box au profit de l'exploitant du restaurant « l'Oriental ». Cette occupation s'est poursuivie en 2022.

Des baux précaires ont été signés en 2022 sur les locaux du 509 Route de Toulouse, à la suite d'un appel à manifestation d'intérêt lancé par La Fab, au profit des exploitants Crêp'Art, Goût et Créations et Au Goût d'Eden.

b) Ilot Labro

Les parcelles situées le long de la rue des 2 esteys ont fait l'objet d'une occupation illicite. Une procédure d'expulsion a été engagée puis l'expulsion est intervenue le 2 décembre 2021 avec la mise en place concomitante de blocs stop sur site. Des barrières de sécurité ont été ajoutées en 2022.

c) Ilot CA1

Une convention précaire a été conclue avec le collectif Cancan pour une occupation temporaire visant à réaliser des expérimentations sur l'usage de la terre crue en 2021. Elle a été renouvelée par voie d'avenant en décembre 2022 pour se terminer au plus tard le 31/12/2023.

d) Ilot Pagès

La Fab a procédé en 2022 à la démolition de la maison située sur la parcelle AO36.

2.6 Réalisation du programme des équipements publics

a) Conception des espaces publics

La mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics est assurée par le groupement de maîtrise d'œuvre comprenant l'Agence TER et le bureau d'études VRD Ingerop.

La maîtrise d'œuvre urbaine n'a pas été mobilisée sur des missions de conception d'espaces publics en 2022.

b) Travaux du théâtre de nature

Les travaux de réalisation du théâtre de nature (terrassements, revêtements et plantations), sous maîtrise d'ouvrage de la Fab, ont été engagés en septembre 2021 et se sont terminés en décembre 2021. Le théâtre de nature Joséphine Baker a été inauguré en septembre 2022.



Théâtre de nature crédits La Fab

c) Mission CSPS

Forséco a mené en 2022 sa mission de coordination en matière de Sécurité et de Protection de la Santé (CSPS) relative à l'ensemble des travaux d'aménagement des espaces publics de la ZAC.

d) Travaux sous maîtrise d'ouvrage concessionnaires

Au niveau de la place Aristide Briand, Enedis est intervenu en 2022 pour le déplacement d'un coffret électrique.

2.7 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 mobilise l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, Sathy, Paul Rolland, l'Agence TER et Zefco, dans le cadre d'ateliers de mise au point des projets immobiliers ainsi qu'en vue de la délivrance d'avis préalables au dépôt des permis de construire. Le bureau d'études Ingerop est également sollicité pour la réalisation de fiches de lot techniques et avis sur les raccordements.

a) Ilot Labro

En 2019, La Fab a été sollicitée par la Ville de Bègles pour étudier le scénario de réalisation d'un groupe scolaire de 6 classes maternelles et 9 élémentaires sur l'îlot en complément de la réalisation d'une opération immobilière de logements. Sur cette base, La Fab a été amenée à présenter une estimation de charges foncières en vue de la réalisation dudit équipement en 2019.

En 2020, la maîtrise d'œuvre urbaine a été missionnée pour actualiser le plan guide urbain, notamment en travaillant des scénarios d'implantation du futur groupe scolaire mais également afin de faire évoluer le parti pris urbain, architectural et paysager ainsi que le programme de construction. Des premiers ateliers se sont tenus en 2020 et se sont poursuivis en 2021.

Le scénario de localisation du groupe scolaire, validé en 2020, a été abandonné en 2021 par la ville.

Une consultation d'opérateurs a été menée en 2022 et a désigné le groupement lauréat composé des sociétés suivantes :

Maîtrise d'ouvrage : Demathieu Bard Immobilier / Le COL / Vilogia

Maîtrise d'œuvre : Babin-Renaud / Atelier provisoire

A l'issue de la consultation, la programmation de l'îlot représente 14 000 m² SDP, soit 190 logements et des locaux communs en rez-de-chaussée.

La programmation logement se répartit comme suit :

- 35% de logement social
- 25% de logement en accession sociale en Bail Réel Solidaire (BRS)
- 40 % de logement en accession libre



Perspective concours Ilot Labro – Babin-Renaud / Atelier provisoire

b) Ilot CA1'

Sur la base du projet urbain réactualisé sur le secteur de l'Avenue Promenade, une nouvelle consultation d'architectes a été lancée par Domofrance en août 2018, en partenariat avec l'opérateur privé Pichet. Ainsi, l'équipe d'architectes Leibar/Antonini a été sélectionnée par le jury réuni le 23 mai 2019.

Le travail de mise au point du permis de construire s'est poursuivi en 2020 avec le groupement opérateurs et les architectes ainsi qu'un travail sur l'économie du projet et les prix de vente des logements en accession sociale et abordable.

La programmation de l'îlot représente 13 352 m² SDP, soit 187 logements et des commerces et services en rez-de-chaussée, se répartissant comme suit :

- 30 % de logement locatif social, représentant 54 logements réalisés sous maîtrise d'ouvrage Domofrance,
- 20 % de logement en accession sociale, représentant 38 logements, réalisés sous maîtrise d'ouvrage Domofrance,
- 10 % de logement en accession abordable, représentant 19 logements, réalisés par Pichet,
- 40 % de logement en accession libre, soit 76 logements réalisés par Pichet.
- Une cellule d'activités ou commerce d'environ 100 m² ;
- Une « maison d'assistantes maternelles » d'environ 95 m².

La Fab a mis au point une convention de partenariat, actant un cadre programmatique et une procédure de conception et validation du projet, conclue avec Domofrance et Pichet à l'été 2021.

Après validation du projet de permis de construire par La Fab et la ville, le permis de construire a été déposé en novembre 2021. A cette occasion, la DREAL a indiqué que le projet devait faire l'objet d'une évaluation environnementale, permettant d'actualiser, à l'échelle de l'îlot, l'étude d'impact de la ZAC. Il a ainsi été décidé le retrait et report de la demande de permis de construire dans l'attente de la réalisation de l'évaluation environnementale.

Un nouveau permis de construire a été déposé en juillet 2022, complété par un dépôt de pièces complémentaires en novembre 2022.



c) Ilot Aristide Briand

A l'issue d'une consultation sur l'îlot témoin Aristide Briand, lancée en 2013, le groupement retenu pour la réalisation des îlots D et E se compose de l'agence d'architecture MGAU et le groupement Lamotte/Idéal/Aquipierre/Gironde Habitat pour la maîtrise d'ouvrage constituant la SCCV Eveil Urbain. L'îlot témoin représente au total 164 logements et 1 473 m² de commerces et activités.

La SCCV Eveil Urbain a déposé le permis de construire de l'îlot D le 1er Août 2016, représentant :

- 33 logements sociaux, cédés en VEFA à Gironde Habitat,
- 539 m² SDP de commerces, soit deux cellules commerciales.

Le permis de construire a été délivré le 12 Janvier 2017 et les travaux de construction ont démarré en Novembre 2017.

La SCCV Eveil Urbain a déposé le permis de construire de l'îlot E en Décembre 2016, pour la réalisation de :

- 9 logements en accession abordable,
- 54 logements en accession libre,
- 542 m² SP de commerces et activités, soit deux cellules ayant vocation à accueillir l'agence bancaire La Poste et un centre de distribution du courrier.

Le permis de construire a été délivré le 29 Mai 2017 et les travaux de démolition des bâtiments existants ont démarré en Décembre 2017.

La phase 1 des travaux s'est poursuivie en 2018 et 2019, l'îlot D ayant été livré en septembre 2019. L'îlot E a été livré au mois de septembre 2020.



Crédits photo La Fab

Concernant les ilots A,B,C, un permis de construire a été déposé le 27 Juillet 2018 par le groupement se composant de l'agence d'architecture Charles Henri Tachon et le groupement Lamotte/Idéal/AQUIPIERRE/GIRONDE HABITAT pour la maîtrise d'ouvrage. Il a ensuite été délivré le 20 mars 2019.

La programmation est la suivante :

- 68 logements, soit 4 914 m² SP, dont 31 logements sociaux, 14 logements en accession abordable et 23 logements en accession libre,
- 982 m² SP de commerces.

Le travail de coordination avec les opérateurs et la Ville de Villenave d'Ornon s'est poursuivi en 2020, la programmation ayant été adaptée afin de permettre aux opérateurs de faire face à l'augmentation des coûts travaux.

Fin 2021, les opérateurs ont démarré les travaux de démolition des anciens bâtiments de La Poste et de la BNP.

Les travaux de construction des bâtiments A,B et C ont été engagés en 2022 pour une livraison prévue en 2023.



Photos chantier mai 2022 - Ilot Aristide Briand phase 2 – Crédits photo La Fab

d) Ilot L1

La Fab a lancé en avril 2017 une consultation opérateurs et concepteurs en vue de la réalisation de l'îlot L1, à Villenave d'Ornon.

Elle a été attribuée au groupement Le Col/La Nouvelle Agence en Septembre 2017 pour la programmation suivante :

- 34 logements représentant 2530 m² SP en accession sociale,
- 127 m² de commerces.

Le Col a proposé un montage permettant l'acquisition du foncier par un office foncier solidaire puis la mise en place d'un bail réel solidaire dans le cadre de l'acquisition des logements en accession sociale.

Le travail de mise au point du projet immobilier a ainsi démarré au dernier trimestre 2017 et le permis de construire a été déposé en décembre 2018 et délivré le 17 juillet 2019.

Le DCE de l'îlot L1 a été adressé par le groupement d'opérateurs à l'aménageur pour validation et avis de la maîtrise d'œuvre avant le lancement de la consultation des entreprises.

Le Col en ensuite lancé un appel d'offres travaux, infructueux. En 2020, La Fab a accompagné Le Col sur la question de l'optimisation des coûts de construction. Ce travail s'est conclu fin 2020 par une validation Ville/Fab de la réduction du nombre de places de stationnement (soit 1,2 places de stationnement par logement au lieu de 1,4).

La consultation travaux a été relancée sur cette base en 2021 par Le COL et attribué en novembre 2021.

Les travaux de terrassements ont démarrés en novembre 2022.



Perspective concours L1 – La nouvelle Agence

e) Ilot CA4

Cet îlot se situe au Sud de l'Avenue Promenade, sur la future Placette Aurélie Ducros.

La Fab a engagé les discussions avec la banque Crédit Agricole, propriétaire de la parcelle AO29, et l'opérateur Crédit Agricole Immobilier, en vue d'une mutation du foncier pour y accueillir un programme de logements et la banque Crédit Agricole en rez-de-chaussée. L'opération porterait également sur la parcelle AO 560, appartenant à Bordeaux Métropole.

La programmation prévisionnelle est la suivante :

- 27 logements, soit 2072 m² SP, dont 37 % en locatif social et 63 % en accession libre,
- 561 m² d'activités.

L'opérateur a sollicité La Fab en 2020 sur la question de l'optimisation de la constructibilité de l'îlot, afin de valider un bilan prévisionnel avant tout lancement de la consultation d'architectes.

En 2021, la banque a indiqué ne plus souhaiter une relocalisation sur l'îlot CA4, afin d'éviter un double déménagement. Des hypothèses de transfert sur d'autres îlots (CA1, Pagès) ont ainsi été étudiées en 2022. Ces solutions de transfert ont été refusées par le Crédit Agricole en septembre 2022.

f) Ilot CA1

Une consultation d'opérateurs/architectes a été lancée par La Fab en juin 2019 à l'issue de laquelle sera retenu un groupement. Il est prévu, dès l'origine, que Domofrance fera l'acquisition en VEFA, des logements sociaux réalisés.

A l'issue de la consultation, ont été retenus, en juin 2020, l'opérateur Lamotte et l'équipe de maîtrise d'œuvre se composant notamment de l'agence d'architecture Djamel Klouche et de la paysagiste Sabine Haristoy.

La programmation prévisionnelle est la suivante :

- 79 logements représentant 5299 m² SP, dont 24 % de logements sociaux, 24 % de logements en accession abordable et 46 % de logements en accession libre,

- 5299 m² d'activités, incluant commerces et bureaux.

La phase de mise au point du permis de construire a démarré à l'automne 2020.

Des ateliers de mise au point du projet se sont tenus en 2021 ainsi qu'un travail sur une évolution de la programmation intégrant une offre de bureaux. En effet, à l'issue d'une augmentation de l'estimation du coût de construction en phase APS, l'opérateur a sollicité La Fab sur une adaptation de la programmation. Les échanges sur l'adaptation de la programmation et le bilan de l'opérateur se sont poursuivis en 2022.



Perspective Ilot CA1- Agence Djamel Klouche

g) Ilot CA3

Sur cet îlot, sur proposition de La Fab, la Ville de Bègles avait validé une programmation mixte:

- 550 m² en RDC dédié à des consultations de jour de l'Hôpital de Cadillac,
- 628 m² pour une pension de famille dont le futur gestionnaire sera Habitat et Humanisme

Domofrance réalisera cette opération mixte sous sa maîtrise d'ouvrage.

En 2020, un travail a été engagé avec Habitat et Humanisme ainsi qu'avec l'Hôpital de Cadillac pour affiner les besoins et la programmation. A l'issue de ce travail, l'hôpital de Cadillac a manifesté son souhait de se désengager en 2021.

Sur cette base, la programmation de l'îlot est adaptée en 2021, en dédiant la totalité de l'îlot à la pension de famille et quelques logements PLAI complémentaires.

Un projet de convention de partenariat et une fiche de lot ont été transmis en novembre 2022 à Domofrance afin de préparer le lancement d'une consultation de maîtrise d'œuvre.

2.8 Commercialisation des terrains, participations constructeurs et produits divers

a) Ilot Aristide Briand

L'assiette foncière des îlots D et E a été cédée à la SCCV Eveil Urbain, se composant des opérateurs immobiliers Lamotte/Idéal/AQUIPIERRE.

L'assiette foncière de l'îlot D a ainsi été cédée pour un montant de 575 868 € TTC dans le cadre de la conclusion de la vente en date du 26 Septembre 2017.

Les charges foncières cédées correspondent à :

- 2 157 m² SP de logement social pour un montant de 180 €/m² SP
- 539 m² SP de commerces pour un montant de 170 €/m² SP

L'assiette foncière de l'îlot E a également été cédée pour un montant de 1 138 955 € TTC dans le cadre de la conclusion de la vente en date du 12 Décembre 2017.

Les charges foncières cédées correspondent à :

- 945,90 m² SP de logement abordable pour un montant de 200 €/m² SP
- 2 836,70 m² SP de logement en accession libre pour un montant de 304 €/m²
- 502,40 m² SP de commerces et d'activités pour un montant de 170 €/m² SP

L'assiette foncière des îlots A/B/C phase 2 a été cédée à Eveil Urbain pour un montant de 1 721 208,60 € TTC dans le cadre de la conclusion de la vente en date du 18 décembre 2020.

Les charges foncières cédées correspondent à :

- 2 002,90 m² SDP en logement locatif social pour un montant de 180 €/m² SDP,
- 1 412,50 m² SDP en logement abordable pour un montant de 200 €/m² SDP,
- 1 534,85 m² SDP en logement en accession libre pour un montant de 410 €/m² SDP,
- 982 m² SDP de commerces et activités pour un montant de 165 €/m² SDP.

b) Ilot L1

Le foncier de l'îlot L1 a été cédé au COL pour un montant de 858 277 € TTC dans le cadre de la conclusion de la vente le 29 décembre 2021.

Les charges foncières cédées correspondent à :

- 2530 m² SDP en accession sociale dans le cadre d'un bail réel solidaire pour un montant de 312 €/m² SDP, ledit montage ayant permis d'adapter le montant des charges foncières par rapport à un montage PSLA classique,
- 127 m² SDP de commerces, soit 165 €/m² SDP.

c) Ilot Labro

Des loyers ont été perçus, versés par l'entreprise La Seigneurie.

d) Ilot Bourlaux Méliès

Des loyers ont été perçus, versés par le restaurant l'Orientail, le magasin de cigarettes électroniques Bord'O2, et les exploitants du 509 Route de Toulouse, retenus dans le cadre de l'AMI réalisé en 2022.

2.9 Communication / information

Les sociétés Deux Degrés et Néorama ont été missionnées pour accompagner l'aménageur sur l'animation, la médiation et l'information sur le projet de ZAC pour une durée de 6 ans, dans les 3 temporalités suivantes : la phase amont au démarrage des travaux, la phase des travaux, l'accompagnement des premiers habitants de la ZAC.

En 2022, un nouveau marché de médiation/communication a été attribué à la société Deux Degrés.

De manière générale, nombre d'actions de médiation ou d'animation sont menées en sein du Café de la Route qui se situe dans un bâtiment acquis par La Fab, l'ancien bar Le Dominique, au sein du futur îlot Méliès, aménagé pour accueillir du public, mutualisant la fonction de Maison du Projet et de lieu d'animation pour le quartier. Sur l'animation du quartier, ce sont les centres sociaux de Bègles et Villenave d'Ornon qui se chargent de faire vivre ce lieu, qui accueille de nombreux visiteurs et habitués.

En 2022, La Fab s'est à cet égard mobilisée sur la question du montage juridique économique en vue de l'implantation du café de la route en tant qu'équipement intercommunal pérenne au sein du futur parc de la promenade de l'estey.



En 2022, Deux Degrés a mené les actions suivantes :

- la tenue de permanences du projet,
- la préparation et le suivi d'un AMI pour des occupations temporaires sur des ex locaux commerciaux au 509 Route de Toulouse, sur la commune de Villenave d'Ornon,
- des enquêtes de terrain et des ateliers en lien avec la dénomination des nouveaux espaces publics de la ZAC
- l'organisation et l'animation de l'inauguration du Théâtre de nature Joséphine Baker en septembre 2022.
- un bilan de sa mission



Crédit photo La Fab – Luc Cherry

3. Actions à mener en 2023

3.1 Procédures administratives

a) Déclaration d'Utilité Publique et procédure devant le Juge de l'Expropriation

La Fab poursuivra les actions en cours devant le Juge de l'expropriation pour la fixation du prix de plusieurs fonciers, notamment :

- à Bègles, en cassation, sur le foncier de Mme Coronas, assiette foncière foncière du futur espace public de la promenade de l'estey,
- à Bègles, en appel, sur l'îlot CA1 (BD 10, assiette du MIDAS et de la concession automobile).

b) Déclassement ilot CA1

La Fab en lien avec le Pôle Territorial Sud, poursuivra la procédure de déclassement par anticipation du foncier occupé par un parking public provisoire.

3.2 Etudes

a) Etudes de maîtrise d'œuvre urbaine

L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, dans la suite des missions d'actualisation du plan guide et de l'établissement d'un CPAUPE réalisera les fiches d'îlot des îlots suivants : Labro Simply, CA5, CA3', le central téléphonique Orange, préalablement au lancement de consultations ou d'accompagnement de projets immobiliers.

b) Mission d'OPC-IC

L'OPCIC, Louis Berger, poursuivra sa mission de coordination des chantiers des opérateurs immobiliers et des espaces publics sous maîtrise d'ouvrage de La Fab, notamment sur la coordination des travaux de la phase 2 de la Place Aristide Briand.

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

Ville Envie pourra être mobilisé dans le cadre d'éventuels transferts de commerces et des commissions commerces organisées par la Ville de Villenave d'Ornon sur la validation de l'attribution des rez-de-chausée commerciaux sur la Place Aristide Briand.

d) Etudes techniques et environnementales

EVINERUDE poursuivra la réalisation d'un diagnostic faune flore dit « Quatre Saisons ».

Envolis réalisera un état des lieux des études à mettre à jour dans le cadre d'une éventuelle actualisation de l'étude d'impact de la ZAC. La Fab pourra engager certaines de ces études en 2023.

La société MAGEO sera mobilisée sur des missions de géomètre préalablement à l'acquisition ou à la cession de certains îlots.

3.3 Acquisitions foncières et évictions

a) Ilot Bourlaux Méliès / Villenave d'Ornon

La Fab poursuivra les négociations amiables avec l'ensemble des propriétaires des îlots Bourlaux Méliès.

Si les transferts du traiteur asiatique et du commerce de boucherie interviennent avant fin 2023, la Fab versera des indemnités liées au transfert de ces deux commerces.

b) Espaces publics Terre Sud / Bègles

En vue de la réalisation des espaces publics de la Promenade de l'Estey, La Fab poursuivra en 2023 la procédure d'expulsion en appel visant à la libération de la parcelle BD 142 (2 928 m²) appartenant anciennement à Mme Coronas.

La procédure d'expropriation fait l'objet d'un pourvoi en cassation par La Fab, contestant la méthode de fixation du prix par le juge en appel.

c) Ilot CA1

La Fab poursuivra en appel sur le prix dans le cadre de la procédure d'expropriation en cours sur la partie privée du foncier CA1 (ex SCI Berger).

Une fois le déclassement par anticipation du parking public approuvé, La Fab acquiera le foncier Bordeaux Métropole complétant l'emprise du futur îlot.

d) Ilot CA3

La Fab engagera auprès de Bordeaux Métropole les démarches d'acquisition du foncier du lot CA3 (bornage, promesse de vente...) afin de préparer la mise en œuvre du programme de construction sur cet îlot.

e) Ilot Labro

Lors du départ de la Seigneurie et de la libération du foncier, la FAB versera, en fonction de la décision du juge de l'expropriation, une indemnisation à l'ancien occupant.

3.4 Etudes liées aux acquisitions foncières, libération du foncier et gestion des biens

a) Ilot Labro

La Fab engagera en 2023 la dépollution du foncier Labro. La démolition du bâtiment existant sera réalisée suite au départ effectif de la Seigneurie.

b) Ilot Bourlaux Méliès

La Fab poursuivra les actions liées à la gestion, le bon fonctionnement et l'entretien des locaux du Café de la Route et du 509 Route de Toulouse.

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

a) Etudes de maîtrise d'œuvre

L'équipe de maîtrise d'œuvre des espaces publics sera chargée de mettre au point un dossier de consultation des entreprises (DCE) pour la réalisation de la promenade de l'estey et des jeux pour enfants.

b) Travaux d'aménagement des espaces publics sous maîtrise d'ouvrage La Fab

Sur Villenave d'Ornon, les travaux de revêtement et plantations de la phase 2 de la Place Aristide Briand débiteront au premier semestre 2023. L'opportunité de réaliser une partie des travaux de revêtements et de plantation de la placette Aurélie Ducros fin 2023 sera étudiée par La Fab.

3.6 Accompagnement des projets immobiliers

a) Ilot Aristide Briand phase 2 – Ilot L1

La Fab participera à la coordination des travaux de construction de l’îlot A/B/C et de l’îlot L1.

b) Ilot CA1’

La Fab accompagnera la mise en œuvre du projet immobilier suite à l’obtention d’un permis de construire en 2023.

c) Ilot CA1

La Fab accompagnera, avec la maîtrise d’œuvre urbaine le travail de mise au point du permis de construire qui sera déposé courant 2023.

d) Ilot CA3

La Fab et Domofrance lanceront une consultation d’architectes en vue de la conception et de la réalisation du futur projet immobilier.

e) Ilot CA3’

La Fab finalisera une fiche de lot et se rapprochera de bailleurs sociaux susceptibles de pouvoir mettre en œuvre le programme de construction de cet îlot, comprenant une part de réhabilitation.

f) Ilot CA4

La Fab poursuivra ses échanges avec le groupe Crédit Agricole afin de définir les conditions de réalisation d’un projet immobilier.

g) Ilot CA5

La Fab mettra à jour l’étude de capacité sur l’îlot CA5 afin de définir les conditions de réalisation d’un projet immobilier.

h) Ilot Labro

La Fab accompagnera, avec la maîtrise d’œuvre urbaine le travail de mise au point du permis de construire qui sera déposé à l’été 2023.

3.7 Commercialisation des terrains : cessions foncières et participations constructeurs

a) Ilot CA1

Une promesse de vente sera signée avec l’opérateur lauréat de la consultation, menée au titre de l’îlot CA1.

b) Ilot CA1’

Les opérateurs en charge du programme verseront à La Fab des participations constructeurs, une fois le permis de construire purgé. Le montant de ces participations est estimé à 709 992 € TTC, dont la moitié devrait être versée en 2023.

c) Ilot Labro

Une promesse de vente sera signée avec le groupement d’opérateurs lauréat de la consultation.

3.8 Communication / animation / information

Dans le cadre d’un nouveau marché, Deux Degrés établira un plan d’action de communication et de d’animation du projet, sur quatre ans. Deux Degrés poursuivra les actions de médiation et d’animation du projet urbain et sera mobilisé notamment sur des actions pédagogiques et d’animation :

- la tenue de permanences du projet,
- la création, l'animation et l'alimentation de pages dédiées au projet urbain sur les réseaux sociaux
- l'organisation d'événements

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 :

- Solde du précédent marché de maîtrise d'œuvre
- Réalisation du CPAUPE de la ZAC;
- Réalisation de capacités sur les îlots Labro et CA3 ;
- Mission d'accompagnement des projets immobiliers sur l'îlot Labro ;
- Mission de coordination inter maîtrise d'ouvrage par la société Louis Berger ;
- Etudes environnementales et techniques : études géotechniques sur l'îlot Labro, relevés topographiques et bornages sur les îlots L1 et Labro.

Le poste Etudes représente 229 983 € TTC.

FONCIER :

- Versement d'indemnités complémentaires dans le cadre de la procédure d'expropriation en appel sur le foncier Coronas;
- Versement du prix et prise de possession de la parcelle AM31, sur l'îlot Méliès, dans le cadre de la procédure d'expropriation ;
- Frais d'entretien des biens : frais liés au Café de la Route, sécurisation et entretien des biens libérés sur l'îlot CA1, l'îlot Labro, ou l'îlot Méliès, frais de vidéosurveillance et de gardiennage;
- Frais d'assistance juridique et procédurale sur les îlots Bourloux, Méliès, CA1, sur le foncier Coronas de la future promenade de l'estey et sur le montage juridique du futur Café de la Route ;
- Impôts fonciers
- Etudes de suivi et de gestion de la pollution des sols sur les îlots Labro et Bourloux Méliès
- Démolition des biens situés sur l'îlot Pagès

Le poste foncier représente 1 407 050 € TTC.

TRAVAUX INFRASTRUCTURES ET HONORAIRES TECHNIQUES :

- Honoraires de la maîtrise d'œuvre des espaces publics ;
- Travaux sous maîtrise d'ouvrage La Fab sur le théâtre de nature;
- Travaux sous maîtrise d'ouvrage Enedis sur la Place Aristide Briand.

Le poste travaux infrastructures et honoraires techniques représente 650 603 € TTC.

HONORAIRES DE CONCESSION : Rémunération forfaitaire annuelle

Le montant global des honoraires de concession est inchangé ; le cadencement annuel est ajusté aux besoins de l'opération.

Le poste Honoraires de Concession représente 330 000 € TTC.

FRAIS DE COMMUNICATION : Mission d'AMO pour l'animation, la médiation et l'information sur le projet réalisée par Deux Degrés et Néorama et frais d'entretien du café de la Route.

Le poste représente 38 346 € TTC.

FRAIS DIVERS : Frais de gestion bancaires

Le poste représente 553 € TTC.

Le poste TVA encaissée/reversée représente 2 839 €.

Ces dépenses s'élèvent à un montant global de 2 659 374 € TTC.

Les recettes pour l'année 2022 correspondent à :

SUVENTION :

- Subvention de 90 000 € TTC perçue dans le cadre de l'appel à projets fonds friche, pour la réalisation des travaux de dépollution sur l'îlot Labro

PARTICIPATION METROPOLITAINE :

La participation à la remise d'ouvrage versée par Bordeaux Métropole représente 1 700 000 € TTC.

PARTICIPATION COMMUNALE :

Une participation à la remise d'ouvrage de 38 653 € a été versée par la Ville de Villenave d'Ornon.

PRODUITS DIVERS :

- Loyers versés par La Seigneurie sur l'îlot Labro, et par les locataires suivants : Take a Breathe, l'Oriental, crêp'art, Goût et Créations, Au goût d'Eden, reclus et morau, AF Auto;
- Produits financiers.

Le poste Produits divers représente 177 846 € TTC.

Ces recettes s'élèvent à un montant global de 2 006 499 € TTC.

4.2 Prévisions des dépenses et des recettes en 2023

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2023 correspondent à :

ETUDES :

- Finalisation de l'actualisation du plan guide de la ZAC et recollement des plans
- Déclinaison des fiches de lots des îlots CA3', CA5, Labro Simply et Central Téléphonique;
- Mission d'accompagnement des projets immobiliers des îlots CA1, Labro, CA3;
- Actualisation du DCE sur les espaces publics de l'avenue promenade ;
- Mission de coordination des maîtrises d'ouvrage par l'OPC IC, société Louis Berger ;
- Les missions géomètre ;
- Etudes techniques et environnementales.

FONCIER :

- Acquisition du foncier Bordeaux Métropole sur les îlots CA1 et CA3
- Diagnostics techniques des bâtiments sur l'îlot CA3'
- Assistance juridique et procédure d'expulsion dans le cadre de l'éviction de la Seigneurie sur l'îlot Labro
- Versement d'une indemnité d'éviction pour la Seigneurie;
- Versement de l'indemnité d'éviction de Reclus et Moreau sur l'îlot CA1

- Frais d'entretien des biens : frais d'entretien du café de la Route et du 509 Route de Toulouse, sécurisation du local La Seigneurie.

TRAVAUX INFRASTRUCTURES ET HONORAIRES TECHNIQUES :

- Honoraires de la maîtrise d'œuvre des espaces publics ;
- Travaux Place Aristide Briand et placette Aurélie Ducros.

AMENAGEUR : Rémunération forfaitaire dont le montant est recalé en fonction de l'avancement de l'opération

Ces dépenses s'élèvent prévisionnellement à 5 066 357 € TTC.

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2023 :

CHARGES FONCIERES :

Versement de charges foncières dans le cadre de la cession sur l'ilot Labro.

PARTICIPATION CONSTRUCTEURS :

Versement de la participation constructeur de l'ilot CA1'

SUBVENTIONS :

Versement d'un acompte sur la subvention obtenue dans le cadre du plan de relance et la mise en œuvre de l'enveloppe « fonds friches – recyclage foncier ».

Ces recettes prévisionnelles s'élèvent prévisionnellement à 6 010 942 € TTC.

4.3 Participation du concédant

Le montant de la participation du concédant a été entièrement versée par le concédant à l'issue de l'exercice 2022 pour un montant global de 22 204 548 € TTC.

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

Au 31 décembre 2022, la trésorerie présente un solde positif de 13 987 247 € TTC et un solde prévisionnel de 14 931 833 € au 31 Décembre 2023.

Conformément à la convention d'avance de trésorerie, le concédant a versé une avance de 6 100 000 € en 2016 dès la notification de la concession et 7 800 000 € en 2017. L'avenant 4 à la convention modifie l'échéancier de mobilisation et de remboursement de cette avance, prévoyant un versement de 1 100 000 € en 2024 en lieu et place de 2022. Un remboursement de 15 millions sera réalisé en 2026.

Conformément à l'article 15.7 du traité de concession, le concessionnaire peut effectuer des mouvements de trésorerie entre les différentes opérations concédées par la Métropole dans l'intérêt de chaque opération. A compter de 2019, le concessionnaire a mis en place un compte bancaire unique à l'ensemble des opérations. L'excédent de trésorerie couvrira les besoins éventuels 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 par poste de dépenses et de recettes.

- Concernant les dépenses prévisionnelles :

ETUDES : Sur le poste autres études, le bilan est actualisé par une augmentation de 205 000€ HT, correspondant notamment à l'augmentation prévisionnelle du coût de la mission OPCIC et du coût des études techniques (sondages géotechniques et études de géomètre).

FONCIER : Au global, ce poste prévisionnel augmente de 197 526 € HT qui intègre 207 915 €HT du versement en 2022 d'une indemnité complémentaire pour l'acquisition du foncier Coronas ; des frais de gestion des terrains pour 215 607 €HT (sécurisation de site et impôts fonciers) ; une augmentation de 185 000 € HT au regard des travaux de dépollution restant à régler sur l'ilot L1 ; la diminution de 215 607 €HT, suite à la fixation du prix des indemnités du foncier CA1 (Reclus et Moreau) et l'ajustement des aléas qui diminue de 195 389 €HT.

- Concernant les recettes prévisionnelles :

Le programme de construction est actualisé en fonction du permis déposé sur l'ilot CA1'

PARTICIPATIONS CONSTRUCTEUR : Ainsi, les recettes évoluent à la hausse d'environ 67 050 € en lien avec la programmation définitive de l'ilot CA1', dont le PC a été déposé en 2022.

SUBVENTION : Une subvention a été obtenue dans le cadre du plan de relance et la mise en œuvre de l'enveloppe « fonds friches – recyclage foncier » pour un montant de 185 000 €, en lien avec la dépollution de l'ilot L1.

AUTRES RECETTES : Les loyers et produits divers perçus en 2022 ont permis d'actualiser ce poste à la hausse, pour un montant de 150 476 €HT.

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

Le détail des autres écarts est commenté en annexe 5 par poste de dépenses et de recettes.

Annexes

Annexe 1	Bilan consolidé
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 des 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
Annexe 7	Suivi des clauses d'insertion