

Compte-rendu financier et d'activités

Année 2022

BRUGES
Bruges Terrefort

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.....	5
1.4	Programme prévisionnel de constructions	5
1.5	Programme prévisionnel des équipements publics	5
2.	Actions menées en 2022	7
2.1	Procédures administratives.....	7
2.2	Etudes.....	7
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	7
2.7	Communication / information.....	7
3.	Actions à mener en 2023.....	8
3.1	Procédures administratives.....	8
3.2	Etudes.....	8
3.3	Acquisitions foncières.....	8
3.4	Mise en état des sols	8
3.5	Réalisation du programme des équipements publics : maitrise d'œuvre et travaux.....	8
3.6	Commercialisation des terrains : cessions foncières et suivi des permis de construire	9
3.7	Communication / information.....	9
4.	Analyse financière	9
4.1	Etat des dépenses et des recettes réglées au cours de l'année 2022.....	9
4.2	Prévisions des dépenses et des recettes en 2023	9
4.3	Participation du concédant	10
4.4	Trésorerie	10
4.5	Evolution du bilan prévisionnel – commentaires des principaux écarts.....	10
	Annexes	12

1. Présentation de l'opération d'aménagement

1.1 Préambule

L'opération d'aménagement de Bruges Terrefort se situe au Nord de la commune de Bruges et s'étend sur environ 6,5 ha, à proximité de l'arrêt « Gare de Bruges » de la ligne C de tramway. Créé par délibération métropolitaine en date du 28 janvier 2022, ce projet vise à développer un programme mixte mêlant logements diversifiés et programme d'activités économiques s'intégrant dans ce site de renouvellement urbain à l'ambiance très routière.

Une étude pré-opérationnelle lancée par Bordeaux Métropole dès janvier 2016 a mis en exergue la nécessité de requalifier les espaces publics au vu des usages existants et projetés (nouveaux habitants et nouvelles activités) et d'accompagner la mutation des terrains privés.

Bordeaux Métropole a missionné sa société publique locale, la Fabrique de Bordeaux Métropole, pour approfondir cette étude et définir les conditions de mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble capable d'agir sur l'espace public et les terrains privés.

Les objectifs initiaux, points d'appui de la démarche du projet, étaient les suivants :

- Offrir un cadre de vie de qualité aux habitants et usagers : valoriser la trame paysagère et créer des voies facilitant les déplacements piétons entre la gare de Bruges et les espaces résidentiels et d'activité, ainsi qu'en direction du centre-ville. L'opération d'aménagement Terrefort s'inscrira dans l'identité de « ville-parc » de la commune de Bruges.
- Accompagner la mutation en cours des fonciers privés en cohérence avec l'aménagement des espaces publics, via une architecture maîtrisée (couleurs, hauteurs) et la création de logement pour tous les publics (étudiants, etc.).
- Développer le tissu tertiaire existant, apporter une offre commerciale et de services de proximité et des locaux d'activités artisanaux répondant aux besoins des habitants.
- Conforter les différents modes de déplacements et améliorer la lisibilité des parcours, à travers une nouvelle répartition des flux de circulation (automobiles, cyclistes, piétons), le développement d'un réseau structurant, en lien avec la proximité de la rocade A630, la desserte tramway et TER, et le développement d'interconnexions entre le site et la gare de Bruges.

1.2 Cadre juridique de l'intervention

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, une concertation réglementaire a été lancée afin de porter à la connaissance des habitants, des associations locales et des autres personnes concernées, les objectifs publics poursuivis et de recueillir leurs remarques et propositions tout au long des études du projet.

Les modalités de concertation ont fait l'objet d'une délibération en date du 27 octobre 2017 et d'un arrêté de Monsieur le Président de Bordeaux Métropole en date du 04 août 2021 qui a rappelé les modalités de la concertation de la délibération et précisé les dates et la durée de la concertation. Cet arrêté et la délibération ont fait l'objet d'affichages dans les locaux des collectivités (Commune, Métropole).

La concertation règlementaire s'est déroulée pendant deux mois du mardi 7 septembre 2021 au mercredi 10 novembre 2021. Puis, conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, par délibération n°2022-031 en date du 28 janvier 2022, Bordeaux Métropole a :

- Arrêté le bilan de la concertation règlementaire
- Décidé la création d'une opération d'aménagement d'intérêt métropolitain
- Approuvé le principe d'une maîtrise d'ouvrage unique assurée par Bordeaux Métropole concernant le projet d'aménagement des équipements publics de l'opération,
- Approuvé les termes de la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage, avec la ville de Bruges pour la réalisation de l'ensemble des travaux de compétence communale de l'opération.

Pour rappel, cette opération se réalise hors procédure de ZAC. Le financement des équipements publics est assuré par une Taxe d'Aménagement Majoré (TAM). Une première délibération du 24 novembre 2017 (n°32607) avait fixé un taux de 12% sur un périmètre identique à celui de la concertation. Ce dispositif a été révisé car il n'intégrait pas la totalité du foncier qui offrait des capacités de mutabilité, et le coût des équipements publics a évolué à la hausse entre 2016 et 2021.

A compter du 1^{er} janvier 2022, une nouvelle taxe d'aménagement couvrant un périmètre élargi à taux majoré de 16% a été instituée par la délibération n° 2021-445 en date du 23 septembre 2021. Le potentiel de mutabilité susceptible de générer des recettes de TAM s'élève à environ 81 000 m² de surface de plancher.

Le coût prévisionnel des espaces publics financés est évalué à 7 369 380 € HT, dont 4 790 097€ HT (65%) sont rendus strictement nécessaires par les futures constructions et les futurs habitants.

Bordeaux Métropole a ensuite décidé par délibération N°2022-320 du 20 mai 2022 :

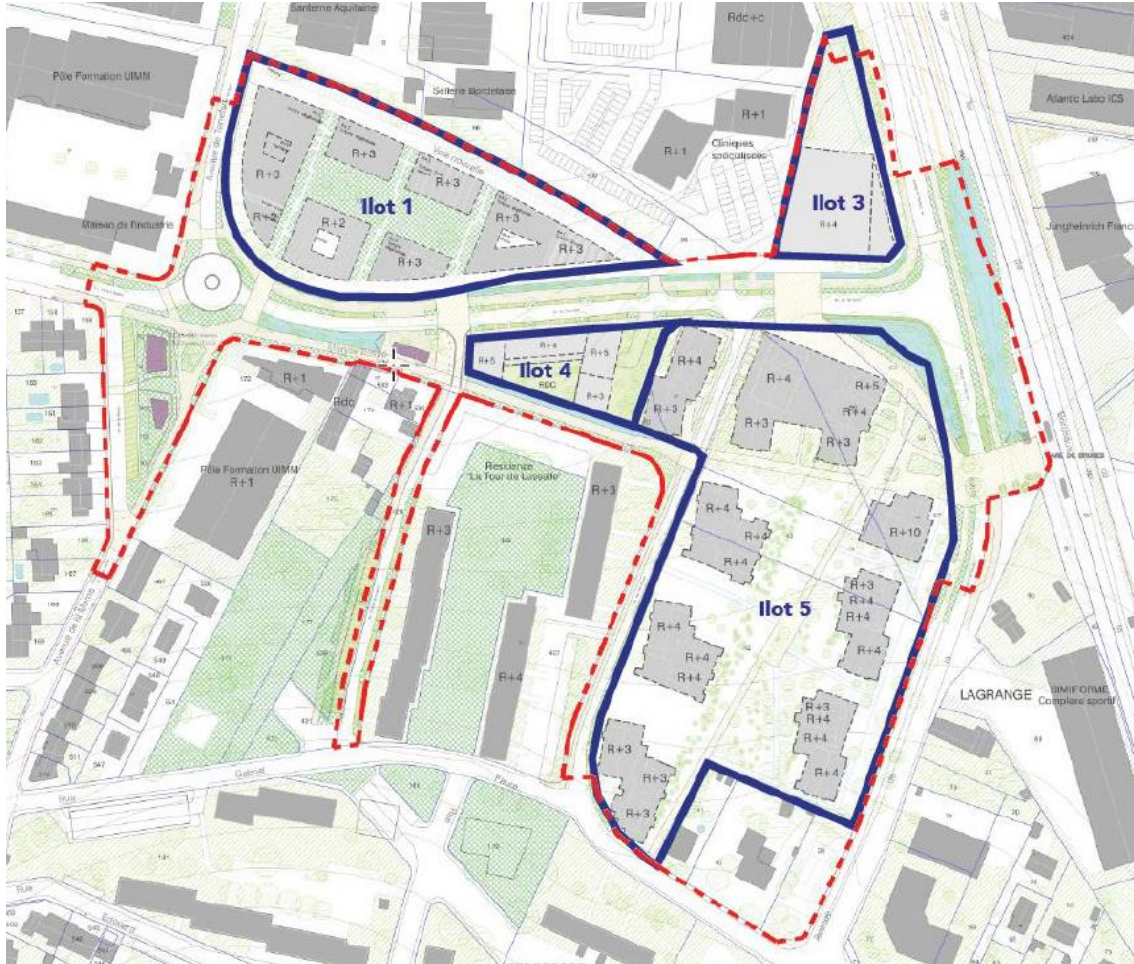
- De valider la réalisation de l'opération d'aménagement « Bruges Terrefort » par concession d'aménagement concédée à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole,
- D'approuver les termes du traité de concession
- De déléguer le droit de préemption urbain au concessionnaire sur le périmètre de l'opération d'aménagement,
- De fixer la participation métropolitaine prévisionnelle, et valider le dispositif d'avance de trésorerie

En application de l'article R122-3 du code de l'environnement, le projet également a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale. Après examen, cette dernière a notifié par arrêté préfectoral n° 2022-12467 du 13 mai 2022 que l'opération n'est pas soumise à une étude d'impact.

Le traité de concession « Bruges Terrefort » a été notifié à l'aménageur le 27 novembre 2022 pour une durée de 8 ans.

1.3. Périmètre de la concession d'aménagement

Le projet dit « Terrefort » à Bruges s'étend sur une superficie d'environ 6,5 hectares, autour de l'avenue de Terrefort. Le périmètre est bordé à l'est par l'Avenue Charles de Gaulle, au sud la rue Claude Debussy et l'Avenue Maryse Bastié, à l'ouest par la Place du 11 novembre et au nord par une limite privée donnant sur l'avenue de Terrefort. Le périmètre de l'opération est décrit en rouge ci-dessous.



1.4 Programme prévisionnel de constructions

Le projet global développe 38 850 m² de surfaces de plancher composées de :

- 370 logements environ, dont 33% de logements locatifs sociaux, 10 % de logements en accession sociale (BRS), et 57 % de logements en accession libre,
- 9 853 m² de bureaux,
- 1 016 m² de locaux artisans,
- 3 617 m² environ de surfaces commerciales.
- et 800 places de stationnement privés environ, en silo ou en aérien.

Cette opération s'inscrit dans le cadre du Programme « Entreprendre, Travailler », il participe à la diversification et l'accessibilité économique de l'offre immobilière développée. Les îlots n°1, n°3 et n°4 seront acquis par l'aménageur auprès des collectivités. L'îlot n°5 n'est pas maîtrisé par La Fab.

1.5 Programme prévisionnel des équipements publics

Le programme prévisionnel des équipements publics de l'opération comprend des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des

futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération. Fondé sur les objectifs urbains de l'opération énoncés ci-dessus et en conformité avec la délibération instituant la TAM, il comporte :

- Le réaménagement de l'avenue de Terrefort,
- Le réaménagement de la place du 11 novembre,
- La création d'une place au carrefour des avenues de Terrefort et Charles de Gaulle, support d'aménités et de nouveaux usages piétons entre l'avenue et l'arrêt du tram, ainsi que le réaménagement du dit carrefour,
- Le raccordement de la rue Claude Debussy sur l'avenue de Terrefort ainsi que son réaménagement,
- Le réaménagement de l'avenue Maryse Bastié, de la place du 11 novembre à la rue Gabriel Fauré.

Par courrier en date du 4 mai 2023, Bordeaux Métropole a demandé à La Fab d'intégrer la reconstitution du P+R de l'îlot n°3 au programme des équipements publics de l'opération d'aménagement.

2. Actions menées en 2022

2.1 Procédures administratives

La Fab a pris des engagements lors du bilan de la concertation règlementaire, et notamment de poursuivre une concertation volontaire. A cet effet, La Fab a organisé, animé une réunion publique d'information et de concertation sous forme d'atelier le 27 novembre 2022 au domaine du Grand Darnal à Bruges. Un sondage en ligne a été mis en place pour évaluer le potentiel d'évolution des comportements de mobilité (40 réponses à ce jour).

2.2 Etudes

Sans objet

2.3 Acquisitions foncières

Sans objet

2.4 Mise en état des sols

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

2.7 Communication / information

Sans objet

3. Actions à mener en 2023

3.1 Procédures administratives

La principale procédure à mener en 2023 consiste au dépôt d'une demande de déclaration au titre de la loi sur l'Eau. La rédaction est confiée au Maître d'œuvre sur la base des principes de l'AVP. Il devrait être déposé en Septembre 2023.

La Fab poursuivra également la concertation et l'information du public afin d'accompagner le changement généré par cette opération :

- Réunion d'information et stand mobile au CFAI de l'UIMM pour informer le public étudiant à l'opération et le sensibiliser au changement de pratiques de mobilité
- Publication d'une information sur le volet acoustique sur le site web de la participation
- Une ou plusieurs réunions publiques

3.2 Etudes

La Fab poursuivra les études sur les différents volets du projet :

- Poursuite du travail d'accompagnement de l'équipe de coordination architecturale et paysagère lors des phases de conception et de chantier du programme de construction (avis sur prototypes, etc...);
- Poursuite du pilotage de l'opération : travail du suivi des mesures ERC, élaboration et mise à jour des outils de pilotage du projet.

3.3 Acquisitions foncières

La Fab prévoit l'acquisition de l'îlot n°1 par suite de la délibération de Bordeaux Métropole de Janvier 2023, ainsi que la remise d'une offre au Syndicat des Copropriétaires de la Tour de Lasalle 2 pour acquisition de la Rue Debussy actuellement privée.

3.4 Mise en état des sols

La Fab fera réaliser le plan de gestion des terres excavées de l'opération.

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

Par courrier en date du 1^{er} Février 2023 et conformément à l'article 6.2 de la concession, La Fab a remis l'Avant-Projet (AVP) des équipements publics de l'opération au Pôle Territorial Ouest (PTO) de Bordeaux Métropole.

Les équipements publics avaient été évalués à 5 100 K€ HT en phase « études préliminaires ». Ils ont été chiffrés à 5 434 K€ HT (valeur Janvier 2023) à l'AVP, optimisés à 5 308 K€ HT (valeur Janvier 2023). Les dépenses en travaux restent quasiment inchangées à 5 864 K€ HT malgré l'intégration des demandes de modification suivantes :

- Prise en compte des demandes des services gestionnaires pour un coût prévisionnel d'environ 205 k€ (en cours de stabilisation) : pose de sonde détectant l'humidité, barrières anti-racines, modification de l'enrobé clair pour du béton balayé ;
- Aménagement de nouveaux périmètres pour un coût prévisionnel de 296 k€ HT (valeur mois M0) : Création d'un terminus et d'un arrêt de bus en intermodalité avec le tramway, rénovation d'un tronçon supplémentaire des avenues de Terrefort et Charles de Gaulle, interfaces avec les voiries hors périmètre

La Fab activera la phase PRO une fois les choix d'options validés par le PTO, pour un rendu sous 3 mois pour avis des gestionnaires. La phase DCE/ACT sera ensuite notifiée pour respect du planning prévisionnel prévoyant des travaux d'espace public au T2 2024 afin d'aménager le parvis de la gare avant livraison de l'îlot n°5. A noter que la Fab sollicite l'occupation provisoire du P+R pour

réalisation des travaux d'espace public. La Fab va également étudier la reconstitution de ce même P+R en superstructure au sein de l'îlot n°3.

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

La Fab contractualisera avec l'opérateur de l'îlot n°1 (Demathieu Bard Immobilier), lauréat de l'AMI AIRE2, après agrément adressé à Bordeaux Métropole conformément à l'article 12.1 de la concession.

Des consultations de promoteurs pour les îlots n°3 et n°4 seront organisées en fonction des arbitrages réalisés par Bordeaux Métropole et la Commune de Bruges.

3.7 Communication / information

L'aménageur organisera/participera autant que nécessaire aux différents formats d'informations, de communication de l'avancement de l'opération. L'organisation d'une pose de première pierre est envisagée sur 2023 pour l'îlot n°1.

4. Analyse financière

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

Le montant des dépenses facturé en 2022 est de 75 000 € HT, correspondant à la rémunération de La Fab.

Aucune recette n'a été perçue en 2022, la concession ayant été notifiée le 27/11/2022.

4.2 Prévisions des dépenses et des recettes en 2023

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2023 correspondent à :

ETUDES :

- Coordination architecturale et paysagère, réalisée par l'urbaniste coordinateur (HAME/POLLEN/180°)
- Dossier déclaration loi sur l'eau, rédigé par la Maîtrise d'œuvre (PHYTO LAB/ARTELIA)
- AMO divers : Concertation (SYSTRA), AMO Mobilité (ETC), Géomètre (GEXIA), Accompagnement écologie (ETEN)

FONCIER : Acquisition de l'îlot n°1 et frais divers associés (gardiennage, frais d'actes)

FRAIS d'AMENAGEMENT :

- Honoraires de maîtrise d'œuvre
- Honoraires CSPPS et OPCIC
- Diagnostics : plan de gestion des terres excavées.

HONORAIRES CONCESSION : Rémunération forfaitaire annuelle

FRAIS DIVERS : Frais bancaires et divers

Ces dépenses s'élèvent prévisionnellement à 2 662 669 € TTC

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2023 correspondent à :

CHARGES FONCIERES : Vente des charges foncières de l'îlot n°1

PARTICIPATION DES COLLECTIVITES : participation pour remise d'ouvrage

Ces recettes s'élèvent prévisionnellement à 2 588 624 € TTC

4.3 Participation du concédant

Le rythme de versement et le montant de la participation du concédant sont modifiés, selon l'échéancier suivant :

2023 : 350 000 € TTC

2024 : 2 900 000 € TTC

2025 : 2 900 000 € TTC (proposition avenant 1)

2026 : 2 900 000 € TTC (proposition avenant 1)

2027 : 700 000 € TTC (proposition avenant 1)

2028 : 700 000 € TTC

2029 : 700 000 € TTC (proposition avenant 1)

2030 : 587 498 € TTC (proposition avenant 1)

4.4 Trésorerie

Au 31 Décembre 2022, la trésorerie présente un solde négatif de -75 000 € TTC. La prévision de trésorerie pour 2023 est de - 149 045 € TTC.

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. 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.

4.5 Evolution du bilan prévisionnel – commentaires des principaux écarts

La variation totale des dépenses et recettes entre le bilan initial de l'opération et le CRFA 2022 s'élève à + 3 081 601 € HT.

Le principal écart en dépenses provient :

- De l'évolution du programme d'équipements publics par suite de la demande de Bordeaux Métropole de reconstituer les places de stationnement du P+R en superstructure sur l'îlot n°3, pour un montant total de 1 750 000 HT.
- De la mise à jour du poste foncier par suite de la réception de l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat (DIE) qui constitue un préalable aux délibérations des collectivités pour la concession. La DIE estime les terrains cadastrés à 145 €/m², et les voiries à 10 €/m², soit un prix moyen de 115 €/m² contre une hypothèse initiale de 50 €/m². La Fab a ajusté le périmètre des parcelles nécessaires à l'opération (îlot n°3) et modulé le montant de terrains destinés à devenir du domaine public. Malgré ces optimisations, le poste foncier augmente de 1 336 493 € HT.
- Le poste études du bilan est quasi inchangé malgré une répartition légèrement différente des études.

Pour faire face à ces nouvelles dépenses, La Fab a ajusté les recettes :

- Une évolution du montant des charges foncières pour un montant de 738 383 € HT dû à la négociation avec le lauréat de l'îlot n°1 pour ajuster l'offre en fonction de l'évolution du projet (hausse de la TAM, hausse de la superficie développée, baisse du prix de vente des

locaux artisanaux). L'îlot n°3 est également mieux valorisé (hausse de la superficie du commerce au détriment du bureau, hausse du prix de vente des places de parking).

- Une hausse des participations de Bordeaux Métropole : afin d'assurer l'équilibre économique de l'opération, conformément à l'article 15.3.3 du traité de concession, la participation financière pour remise d'ouvrage de Bordeaux Métropole est augmentée de **2 343 218 € HT** soit 2 811 862 € TTC.

Pour assurer l'équilibre du bilan prévisionnel il est proposé la passation d'un avenant en vue d'augmenter la participation du concédant.

Annexes

Annexe 1. Bilan consolidé

Annexe 2a. Bilan prévisionnel actualisé

Annexe 2b. Bilan prévisionnel état d'avancement

Annexe 2c. Bilan prévisionnel actualisé échelonné

Annexe 3. Tableau acquisition cession

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