

Compte-rendu financier et d'activités

Année 2022

MERIGNAC
Mérignac Soleil

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	4
1.5	Programme prévisionnel des équipements publics	5
2	Actions menées au 31 décembre 2022	6
2.1	Procédures administratives	6
2.2	Etudes	6
2.3	Acquisitions foncières	8
2.4	Etudes liées aux acquisitions foncières, libération du foncier et gestion des biens	8
2.5	Réalisation du programme des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur	9
2.6	Réalisation du programme des équipements publics hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur	10
2.6.1	Commercialisation des terrains : cessions foncières	10
2.6.2	Accompagnement des projets immobiliers	10
2.7	Communication / information	14
3	Actions à mener en 2023	15
3.1	Procédures administratives	15
3.2	Etudes	15
	Le travail de coordination inter chantier se poursuivra en 2023.	15
3.3	Acquisitions foncières et libération des sols	16
3.4	Réalisation du programme des équipements publics : maîtrise d'œuvre et travaux sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur	16
3.5	Commercialisation des terrains : cessions foncières	16
3.6	Accompagnement des projets immobiliers	16
4	Analyse financière	18
4.1	Etat des dépenses et des recettes réglées au cours de l'année 2022	18
4.2	Prévisions des dépenses et des recettes en 2023	19
4.3	Participation du concédant	20
4.4	Trésorerie et mise en œuvre de la convention d'avance de trésorerie	20
4.5	Evolution du bilan prévisionnel – commentaires des principaux écarts	20

1 Présentation de l'opération d'aménagement

1.1 Préambule

Le projet urbain Mérignac Soleil vise à faire muter un site stratégique d'entrée de ville de près de 69 hectares entre l'aéroport et le cœur historique de Bordeaux.

Tout en veillant à conforter et valoriser l'activité commerciale en place sur ce secteur, l'opération d'aménagement s'attache à la mise en œuvre d'une programmation mixte mêlant habitat, équipements et services. Cette diversification programmatique s'inscrit dans la dynamique de restructuration et de densification urbaine liée au projet d'extension de la ligne A du tramway vers l'aéroport, et dans les objectifs métropolitains de mise en œuvre d'une offre de logements accessible économiquement et attractive en termes d'usage.

Par ailleurs le projet s'appuie sur une stratégie paysagère volontariste de fertilisation des sols, de développement des mobilités douces et des perméabilités entre tissus pavillonnaires mitoyens et équipements publics majeurs environnants, d'optimisation et de mutualisation des stationnements ; contribuant à créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac Soleil – Chemin Long ».

1.2 Cadre juridique de l'intervention

Par **délibération n°2018-449** en date du 6 juillet 2018, Bordeaux Métropole a :

- Approuvé les modalités financières prévisionnelles de l'opération d'aménagement,
- Approuvé le programme global des équipements publics et des constructions,
- Confié la réalisation de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole,
- Approuvé les termes du Traité de Concession de l'opération Mérignac Soleil avec la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, et autorisé le Président à signer ledit Traité,
- Délégué l'exercice du droit de préemption urbain à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, dans le périmètre et pour les besoins du traité de concession,
- Délégué l'exercice du droit d'expropriation à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, dans le périmètre et pour les besoins de l'exécution du traité de concession,
- Fixé le montant de la participation métropolitaine prévisionnelle à l'opération.

Le traité de concession « Mérignac Soleil » a été notifié à l'aménageur le 30 août 2018 pour une durée de 15 ans.

1.3 Périmètre de la concession d'aménagement



Mérignac Soleil
Périmètre de l'opération



Traitement cartographique : La Fab, projet 2015000010 - échelle A3 - 1/4 000
Sources : Cadastre (juin 2012) ; La Fab - Bordeaux Métropole
© IGN 2015, Orthophoto plan de Bordeaux Métropole

1.4 Programme prévisionnel de constructions

Le programme global des constructions fixe la Surface De Plancher (SDP) constructible de la zone à 210 000 m² environ pour les logements (soit environ 2 800 logements) et 90 000 m² environ pour les commerces, bureaux, activités et équipements.

Une mixité programmatique à l'îlot est systématiquement recherchée.

Ce programme s'inscrit dans le cadre de la démarche « habiter, s'épanouir, 50 000 logements accessibles par nature », il vise à la diversification et à l'accessibilité économique de l'offre de logements développés selon la répartition suivante :

		m² SDP	Nombre de logements
Logements en locatif social	35%	73 500	980
Logements en accession sociale	12,5%	26 250	350
Logements abordable	12,5%	26 250	350
Logement libre	40%	84 000	1 120
Total		210 000	2 800

Concernant les prix de sortie, les objectifs étaient les suivants :

- 2 500 €/m² TTC moyen parking compris pour l'accession abordable
- 2 400 €/m² TTC parking compris pour l'accession sociale

Au vu du contexte économique général, ces prix ont été réactualisés avec les fourchettes suivantes :

- 3 000 à 3 300 €/m² TTC moyen parking compris pour l'accession abordable
- 2 400€ à 2 800 €/m² TTC parking compris pour l'accession sociale

1.5 Programme prévisionnel des équipements publics

Le projet urbain Mérignac Soleil s'appuie sur une stratégie paysagère extrêmement volontariste, qui vise à renaturer un secteur aujourd'hui imperméabilisé à 80% et dévolu à l'automobile.

Cette stratégie paysagère se traduit dans la conception des espaces publics par :

- Une inscription des aménagements paysagers dans la trame d'espaces verts existants aux abords du site Mérignac Soleil, en particulier le parc Féau ;
- La requalification de l'ensemble des voies comprises dans le périmètre de l'opération, en systématisant les plantations d'alignements et confortant, sécurisant et en créant et développant les linéaires cyclables, et en proposant systématiquement des espaces piétons plus larges et sécurisés invitant à la pratique de la marche dans un cadre paysager et arboré ;
- La création de nouveaux espaces publics, des voies et venelles nouvelles pour faciliter la desserte des futurs programmes, ainsi que d'espaces uniquement dévolus aux piétons, en particulier deux parcs dont un de plus d'un hectare.

Par ailleurs, afin d'accompagner l'arrivée de nouveaux habitants induits par l'opération, un nouveau groupe scolaire sera construit et le bilan d'opération intègre la création ou la réhabilitation de trois classes dans un groupe scolaire préexistant en dehors du périmètre opérationnel.

a) Les espaces publics

Autour de principaux axes de circulation, dont les avenues de la Somme, J.F. Kennedy et Matosinhos, le projet consiste à réaliser des aménagements d'espaces publics visant à favoriser l'usage des modes alternatifs à l'automobile. Le projet peut pour cela s'appuyer sur l'offre de transport nouvelle que constitue le tramway et va également permettre de créer, développer, conforter et sécuriser des linéaires cyclables, et proposer systématiquement des espaces piétons plus larges et sécurisés invitant à la pratique de la marche dans un cadre paysager arboré plus dense.

Trois typologies d'espaces publics requalifiés, aménagés ou créés sont prévus par l'opération :

- Les « allées métropolitaines » : il s'agit de requalifier l'avenue Kennedy et l'avenue de la Somme, afin d'accompagner l'arrivée du tramway et de permettre plus de confort d'usage pour les modes doux piétons et cyclables et composer des alignements d'arbres de première hauteur ;
- Les « rues transversales » : elles irrigueront et desserviront les différents programmes du quartier. Il peut s'agir de requalification de voiries existantes comme de création de voies nouvelles permettant la desserte d'îlots. Elles seront également généreusement plantées ;
- Les « espaces publics de sociabilité » : il s'agit de futures places publiques, placettes, parvis piétons et d'espaces verts emblématiques de type parc, à créer, qui viendront participer à renouveler la qualité urbaine et paysagère du site et participer à l'animation du quartier.

En outre, les réseaux nécessaires à la desserte des programmes immobiliers seront déviés, créés ou renforcés dans le cadre des travaux réalisés par l'aménageur sur les futurs espaces publics.

b) Les équipements de superstructure

Le programme des équipements publics prévoit également la création d'un nouvel équipement scolaire de 17 classes dans le périmètre de l'opération d'aménagement et l'extension/réhabilitation de 3 classes répondant aux besoins de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil, réalisé en dehors du périmètre de l'opération d'aménagement, sur des groupes scolaires existants.

2 Actions menées au 31 décembre 2022

2.1 Procédures administratives

a) Evaluation environnementale et DUP

Il est rappelé que par arrêté en date du 23 novembre 2018, Bordeaux Métropole a procédé à une enquête publique portant sur l'évaluation environnementale du projet urbain Mérignac Soleil, qui a démarré le 10 décembre 2018 et s'est terminée le 18 janvier 2019.

Le Conseil Métropolitain a ensuite délibéré le 19 avril 2019 sur la déclaration de projet et l'intérêt général de l'opération. En mai 2019 le Conseil Métropolitain a également délibéré sur la demande de déclaration d'utilité publique.

Toutefois, avant sollicitation des services de l'Etat, et après échanges avec les services de Bordeaux Métropole, il a été convenu de reprendre le dossier de DUP en vue d'une meilleure intégration des différences d'approche avec la Direction de l'Immobilier de l'Etat sur les montants d'acquisitions foncières.

Par conséquent, le 29 janvier 2021, le Conseil Métropolitain a délibéré sur l'annulation de la délibération précitée afin de reprendre le dossier de DUP/Mecdu/enquête parcellaire. En effet, l'avancée des études de conception des espaces publics et l'actualisation des estimations foncières ont généré un travail de recalage fin des acquisitions foncières à mener sur le site pour garantir la mise en œuvre du projet urbain Mérignac Soleil. Lors de cette même séance, le Conseil métropolitain a également délibéré sur l'ouverture de la concertation préalable à la MECDU. Cette concertation s'est déroulée en avril 2021 et le Conseil métropolitain en a tiré le bilan par délibération du 23 septembre 2021.

Ce dossier a fait l'objet d'une délibération en conseil métropolitain le 26 janvier 2022.

En juin 2022, le dossier conjoint DUP/MECDU/Enquête Parcellaire a été déposé auprès des services de l'Etat afin d'enclencher la procédure d'enquête publique prévue en mai 2023.

b) Candidature France 2030

Au troisième trimestre 2021, les services de Bordeaux Métropole et la Fab ont élaboré un dossier de candidature auprès de la banque des territoires portant sur des projets démonstrateurs de la stratégie nationale pour la ville durable et les bâtiments innovants, porté par le PIA « France 2030 ». Une demande de près de 500 000€ de subvention a été formulée afin de pouvoir mettre en œuvre la stratégie d'innovation et d'exemplarité environnementale mise en place au travers de trois axes développés sur l'opération Mérignac Soleil :

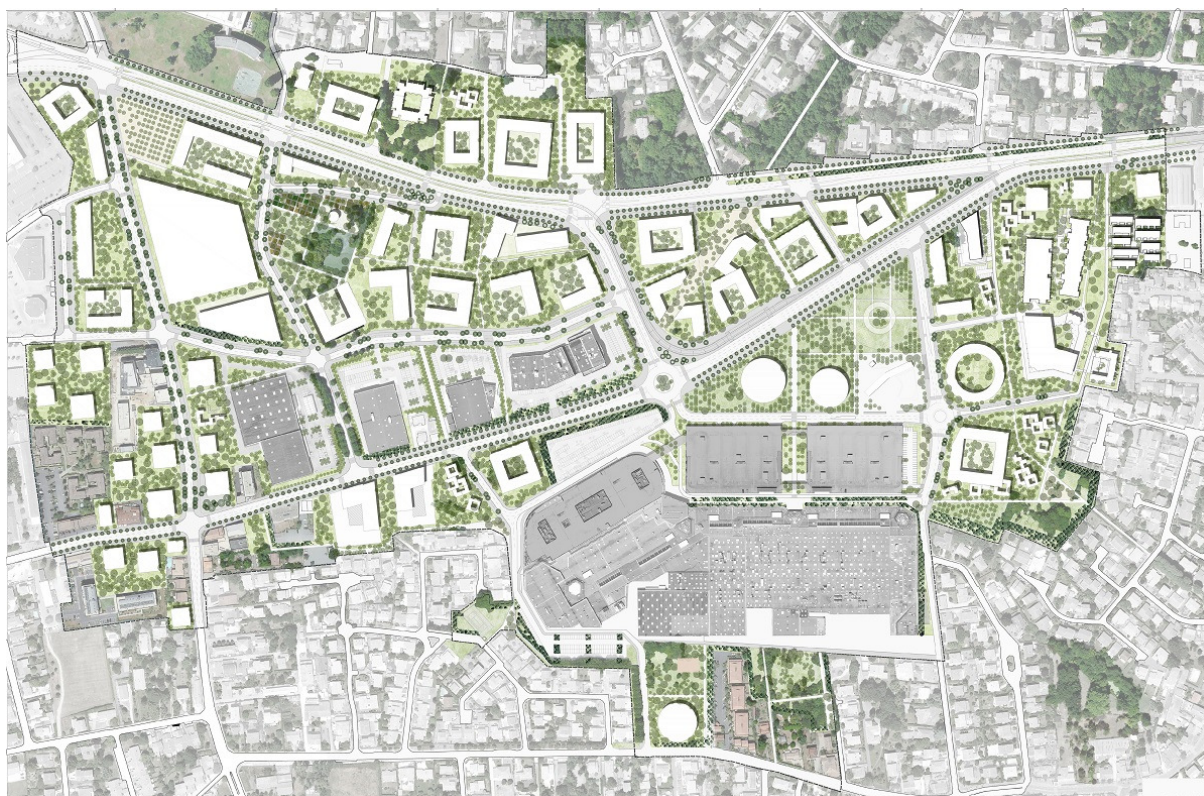
- Renaturer les sols à grande échelle,
- Accompagner le changement de modèles de la zone d'activités commerciales,
- Développer de nouvelles façons de construire.

Le dossier a été déposé le 8 Novembre 2021 et lauréat en avril 2022. La convention de financement entre la Caisse des Dépôts et Consignations et Bordeaux Métropole a été signée en octobre 2022 et a permis de lancer la phase d'incubation de 3 ans avec le lancement de 2 études sur les 12 pré-identifiées.

2.2 Etudes

a) Plan guide et CPAUPE

Le plan guide a été finalisé en 2017, les CPAUPE (global et à l'échelle de chaque voisinée) au 1^{er} semestre 2018.



Plan guide de Mérignac Soleil
Source : OMA – MDP – Alto Step – 8'18, mars 2020

b) Etudes urbaines – volet accompagnement des projets immobiliers

Plusieurs missions ont été confiées en 2022 à l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine pour accompagner la mutation de différents îlots. Il s'agit dans le détail de :

- La poursuite de la mission de suivi de la consultation pour les équipes de maîtrise d'œuvre de l'îlot 6.1 (ex Alinéa) et 6.2 (Saint Maclou) et la reprise du projet selon de nouvelles orientations architecturales
- L'évolution des réflexions concernant le groupe scolaire au sein de l'îlot 4.2 et le redécoupage en 3 sous-îlots pour la réalisation du parc public sous maîtrise d'ouvrage FAB, du groupe scolaire, sous maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole, d'un îlot de logement dont les opérateurs pressentis sont Nhood et Pichet
- Les faisabilités pour les îlots 1.4 Palau, 2.5 Leroy Merlin, 6.5 Orchestra, îlot Kéria ; îlot Thibeau afin d'apprécier différents scénarios programmatiques

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

La Fab a confié au groupement dont le mandataire est Bérénice une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur la programmation des commerces et activités à l'échelle du secteur Marne Soleil.

Ainsi, les études de stratégie commerciale sur Marne Soleil ont été lancées en 2020. Dans un premier temps, un diagnostic a été réalisé puis l'élaboration d'un schéma directeur à l'échelle des deux opérations d'aménagement. En 2021, le schéma de stratégie commerciale à l'échelle de Marne Soleil a été finalisé et validé par les élus mérignacais. Des fiches types à insérer dans les futurs protocoles fonciers ont été élaborées.

Aucune mission n'a été confiée au groupement en 2022.

d) Etudes techniques et environnementales

Côté études techniques, l'ensemble des études nécessaires à la réalisation du dossier PRO de la phase 1 des espaces publics a été lancé en 2021 et les études ont été poursuivies en 2022. En particulier :

- Missions géomètre
- Etudes géotechniques
- Etude mobilité sur les accès au groupe scolaire par le Bet Transitec

Des études environnementales ont également été lancées et/ou réalisées en 2022 :

- Lancement de l'étude environnementale sur l'îlot 4.2 Leroy Merlin/Carpentier : diagnostic écologique zone humide.
- Suivi piézométrique par Arcagée
- Réalisation d'un bilan carbone par Nobatek à l'échelle de Mérignac Soleil

e) Mission d'OPC interchantier

Un marché d'OPC interchantier a été confiée en accord cadre à la société Artelia afin d'accompagner la Fab tout au long de la première phase de travaux sur l'organisation et la coordination des différents chantiers d'espaces publics et des chantiers de constructions des îlots.

En 2022, l'OPCIC a été mobilisé dans la préparation des chantiers de la phase 1 des espaces publics ainsi que sur le suivi des chantiers des premiers îlots, l'îlot 4.3 Park Avenue (ex Fiat) et l'îlot 9.12 Oasis Urbaine (ex Castorama).

2.3 Acquisitions foncières

En 2022, des acquisitions foncières ont été réalisées par La Fab grâce à des accords amiables :

- acquisition d'une bande de terrain des consorts Bentejac d'une contenance cadastrale de 72 m² suivant un acte en date du 23 juin 2022 moyennant un prix de 10 000 € ;
- acquisition dans le cadre d'une préemption d'un ancien fournil des consorts Madalozzo, situé sur l'îlot 3.14, d'une contenance cadastrale totale de 209m² suivant acte en date du 20 octobre 2022 moyennant un prix de 195 822€
- acquisition d'un délaissé à usage de trottoir de la SCCV Sogara d'une contenance cadastrale totale de 276m² suivant acte en date du 26 octobre 2022 moyennant un prix de 5 520€ ;
- acquisition des abords du site Leroy Merlin (îlot 2.5) d'une contenance cadastrale totale de 4 225m² suivant acte en date du 15 décembre 2022 moyennant un prix de 225 066€ TTC
- acquisition des emprises des îlots 4.2.1 et 4.2.2 de Leroy Merlin comprenant les abords de voiries, le futur parc et le terrain pour la construction de l'école, représentant une contenance cadastrale totale de 18 035 m² suivant acte du 15 décembre 2022, moyennant un prix de 1 542 269,80€ TTC.

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

a) Expertises immobilières

Des expertises immobilières ont également été menées afin de préciser les valeurs de transaction des biens et préparer des procédures de préemption sur les îlots 3.15 (SCI Navaille – piscine Desjoyaux) et 3.16 (SCI Portets – GMF, Zolpan). Les jugements sont attendus pour 2023.

b) Assistance juridique

Plusieurs missions d'assistance juridique ont été confiées durant l'année 2022, portant essentiellement sur l'accompagnement des procédures de préemption SCI Navaille et SCI Portets, le protocole d'accord avec Carrefour pour le raccordement des réseaux phase 0 et le montage du

dossier de Déclaration d'Utilité Publique de l'opération et de la Mise En Compatibilité du Document d'Urbanisme.

c) Mise en état et libération des sols

Sans objet en 2022

d) Gestion des biens

Aucune action n'a été menée en 2022 sur le secteur Soleil.

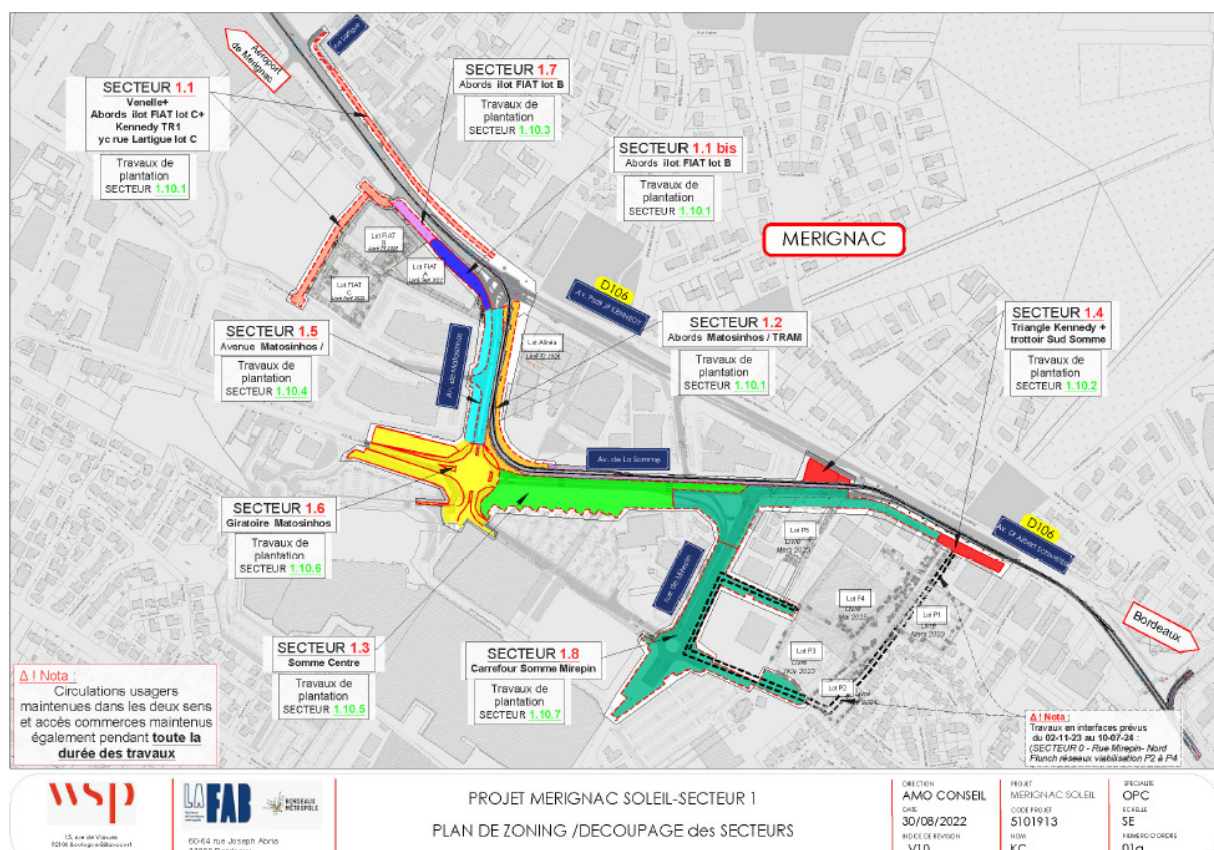
2.5 Réalisation du programme des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

a) Conception des espaces publics

L'année 2022 a également permis la finalisation des études de maîtrise d'œuvre de la phase 1 des aménagements des espaces publics. La consultation des entreprises a été réalisée et les marchés ont été attribués à l'été 2022, pour un démarrage des travaux en 2023.

b) Travaux

La phase 0 d'aménagement des espaces publics sur le secteur Castorama/Mirepin a été en grande partie réalisée, en coordination avec les chantiers de construction des bâtiments P1/Charme, P3/Euphorbia, P4/Tamaris de l'îlot 9.12 Oasis urbaine (ex Castorama) et du bâtiment P5/Corylus de l'îlot 9.6.1.



Organisation des travaux d'aménagement des espaces publics phase 1

2.6 Réalisation du programme des équipements publics hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

Des travaux de raccordement en eau potable de l'îlot Castorama ont été menés en 2022 par la Lyonnaise des Eaux. Des travaux ont été également réalisés par Orange pour la desserte de l'îlot Fiat, sous maîtrise d'ouvrage d'Orange.

2.6.1 Commercialisation des terrains : cessions foncières

Pas de cession de terrains en 2022.

2.6.2 Accompagnement des projets immobiliers

Toutes les réflexions sur les mutations foncières actuellement accompagnées par la Fab dépendent pour leur mise en œuvre de la modification du PLUi de la Métropole, qui permet l'intégration des orientations du projet urbain dans le document d'urbanisme.

a) Îlot 9.12 Castorama (Oasis urbaine) et 9.6.1 Castorama P5

A l'issue d'une consultation lancée par La Fab et le propriétaire, Castorama, a été retenu le groupement Aqprim et Clairsienne pour la maîtrise d'ouvrage, La nouvelle Agence, BLP et Two architects pour la maîtrise d'œuvre.

Le permis de construire, Oasis urbaine (P1 à P4), valant division a été délivré le 10 août 2018, comme le permis de construire du P5.

Le dernier permis modificatif des plots P3 et P4 a été délivré en juin 2022.

Concernant les plots P1 à P4, la programmation de l'îlot représente 28 040 m² SDP, soit 350 logements et 1478 m² de commerces et services en rez-de-chaussée. La programmation logement se répartit comme suit :

- 53 % de logements sociaux, représentant 186 logements,
- 3 % de logements en accession sociale ou abordable, représentant 10 logements,
- 5 % de logements en BRS, représentant 18 logements,
- 39 % de logements en accession libre, représentant 136 logements.

Concernant le plot P5, la programmation représente 3 608,66 m² SDP soit 31 logements et 3 cellules commerciales. La programmation logement se répartie comme suit :

- 74 % de logements en accession sociale et abordable représentant 23 logements,
- 26 % de logements en accession libre représentant 8 logements

En 2022, les travaux des plots P1 (Charme) et P5 (Corylus) d'Aqprim ont été réalisés. Les travaux du bâtiment P4 (Tamaris), sous maîtrise d'ouvrage de Clairsienne, ont démarré en décembre.



Perspective de l'îlot 9.12 « CASTORAMA » © Sébastien Hommes / François Hennequin



Photos chantier îlot 9.12 « CASTORAMA » - décembre 2022 © Sabine Delcour

b) Îlot 4.3 Fiat – Park Avenue

Les opérateurs Pichet et Clairsienne ont acquis le foncier de l'ex-concession automobile Fiat auprès du propriétaire. La maîtrise d'œuvre de l'opération a été confiée à l'agence BLP.

La programmation de l'opération est la suivante, à l'issue des dernières modifications :

- 290 logements représentant 20 938 m² SDP, soit :
 - 50 % de logements sociaux (103 logements),
 - 7,5 % logement en BRS (22 logements),
 - 7 % logement abordable (21 logements) et
 - 35,5 % de logement en accession libre (144 logements)
- 2 268 m² de surfaces commerciales.

Le permis de construire a été délivré en octobre 2018.

En 2022, le permis modification validant les évolutions du programme sur le bâtiment Clairsienne a été délivré.

Par ailleurs, les bâtiments A et A1 sous maîtrise d'ouvrage de Pichet a été livré en octobre 2022 et les travaux se sont poursuivis sur le bâtiment C, également sous maîtrise d'ouvrage Pichet.



Perspective de l'îlot 4.3 « FIAT » © François Hennequin

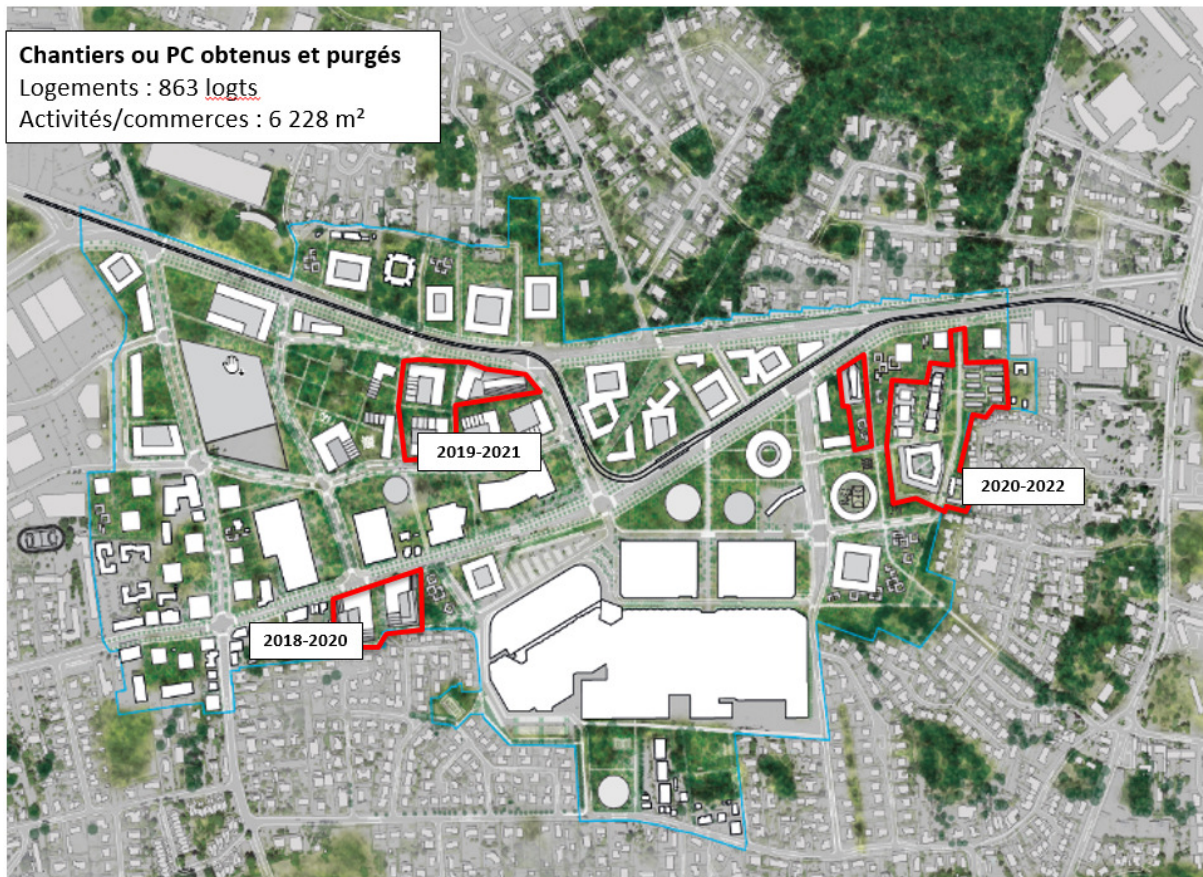




Photos chantier îlot 4.3 « FIAT » - décembre 2022 © Sabine Delcour

c) Îlot 6.1 Alinéa

Après un travail initial sur la passation d'un protocole opérationnel et foncier avec les maîtres d'ouvrage Nhoods et Bouygues, en 2020, l'agence Bourbouze et Graindorge a été retenue après mise en concurrence. Après un premier travail de mise au point du permis de construire, les opérateurs ont relancé en 2021 les études sur le projet à la demande de la ville afin de diminuer l'impression de densité sur ce lot. En juin 2022, un projet de permis de construire a été présenté à la ville mais n'a pas été finalisé en l'absence de validation de la ville.



Chantiers ou PC obtenus et purgés
 Logements : 863 logts
 Activités/commerces : 6 228 m²

Carte des projets immobiliers en phase opérationnelle en 2022

2.7 Communication / information

a) AMO communication et animation du projet urbain

Le marché pour la réalisation des missions de communication, animation et médiation sur le projet urbain a été attribué en juin 2018 à l'équipe Deux degrés, Néorama, Lune Rousse.

En 2022, dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie d'ensemble définie à l'échelle du territoire Marne Soleil, l'équipe a réalisé les missions suivantes :

- Tenue de permanences mensuelles à la maison des projets jusqu'à sa fermeture pour raison de déménagement fin mars 2022,
- Diffusion de lettres d'information sur le projet,
- Organisation d'un évènement distribution de plantes, à destination des habitants du secteur, fin février 2022,
- Gestion du site internet.

b) Maison des projets et des mobilités

L'animation de la Maison des projets, au sein de l'Atelier, s'est mise progressivement en place, les années 2020 et 2021 ayant été très impactées par la crise sanitaire.

La maquette du projet Marne Soleil a été livrée et installée au sein de la Maison des projets, par l'agence Atelier provisoire en décembre 2020.

En 2021, La Fab a démarré la préparation du transfert de la maison des projets vers l'ex local commercial de la Bordelaise de Literie sur le secteur Soleil, 26-28 avenue de la Somme, ayant vocation à devenir La Base du Réemploi. En effet, Fayat, en tant que propriétaire du site a souhaité le départ de toutes les activités présentes sur le site de l'Atelier fin mars 2022.

En 2022, La Fab a lancé les études de maîtrise d'œuvre ainsi que le marché travaux lui permettant d'aménager la future maison du projet, au sein de la future Base du Réemploi, plateforme de matériaux de réemploi, pour une ouverture en 2023.



3 Actions à mener en 2023

3.1 Procédures administratives

L'enquête publique conjointe DUP/ MECDU/Enquête Parcellaire se déroulera dans le premier semestre 2023, ce qui permettra de diligenter les procédures d'acquisitions foncières nécessaires aux aménagements d'espace publics. Il sera également nécessaire de prévoir la saisine de la préfecture d'une demande de mise en œuvre d'une procédure d'urgence à l'issue de la DUP pour permettre d'optimiser les délais de maîtrises foncières et le calendrier d'ensemble de l'opération d'aménagement.

3.2 Etudes

a) Mission de maîtrise d'œuvre urbaine

L'équipe de maîtrise d'œuvre actuelle finalisera la fiche de lot pour l'îlot 4.2.3 Leroy Merlin/ Carpentier.

Par ailleurs, la composition de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine sera modifiée et permettra de remplacer l'architecte urbaniste de l'opération. La nouvelle maîtrise d'œuvre urbaine se verra confier l'actualisation du plan guide, du CPAUPE ainsi que l'accompagnement de certains projets immobiliers (fiche de lot Alinéa/Saint Maclou, participation au jury de sélection du projet d'architecture du groupe scolaire).

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

En 2023, se poursuivra le travail de programmation des rez-de-chaussée commerciaux dans le cadre d'une mission de réalisation d'entretiens avec une partie des enseignes existantes à l'échelle de Marne Soleil. Cette étude est financée dans le cadre de France 2030.

c) Etudes techniques et environnementales

En cohérence avec les engagements pris dans l'évaluation environnementale, La Fab va engager une mission de suivi et de mise en place d'indicateurs environnementaux pour l'opération Soleil. D'autres études environnementales telles que le bilan des émissions en GES de l'opération seront engagées, financées dans le cadre de France 2030.

Sur l'îlot 4.2 Leroy Merlin/Carpentier, le diagnostic faune/flore sera poursuivi en 2023 et les mesures à prendre seront définies en fonction des conclusions de l'étude environnementale.

Plusieurs études techniques, en lien avec les travaux d'espaces publics, seront mises en œuvre.

d) Mission d'OPC interchantier

Le travail de coordination inter chantier se poursuivra en 2023.

e) Etudes France 2030

Pour faire suite aux 2 études lancées en 2022, 6 autres études doivent être engagées sur 2023 en coordination avec l'avancement du projet Mérégnac Soleil :

- Etude pour la remise en état des sols désimperméabilisés
- Evaluation des gaz à effet de serre du projet Mérégnac Soleil
- Restructuration de l'offre commerciale avec les grands comptes
- Articulation des mobilités du commerce de destination et résidentielles
- Evaluation de la mise en œuvre de la RE2020
- Démarche Réemploi et valorisation des matériaux de construction

f) Mission de communication, concertation, médiation et d'animation du projet urbain

Le groupement Deux Degrés et Lune Rousse sera chargé notamment des missions suivantes :

- Publication d'une ou plusieurs lettres d'information,
- Préparation de l'ouverture de la maison des projets en septembre 2023. Elle a vocation à occuper un espace ouvert au public, à partir du mois de novembre 2023, au sein de la Base du Réemploi, plateforme de matériaux de construction, réalisée sous maîtrise d'ouvrage de La Fab, en articulation entre les sites de Mérignac Marne et Mérignac Soleil, sur le foncier de l'ex-Bordelaise de Litterie appartenant à Bordeaux Métropole.

L'accord-cadre arrivant à son terme, La Fab lancera un marché en vue de l'attribution d'un nouvel accord-cadre AMO médiation animation et communication en septembre 2023.

Le travail de conception sur la maquette physique du projet Marne Soleil se poursuivra afin d'actualiser la maquette avec les premiers bâtiments livrés ou en cours de chantier.

3.3 Acquisitions foncières et libération des sols

En 2023, les objectifs d'acquisition sont les suivants :

- Ilot 4.3 - Fiat : acquisition auprès de Pichet des franges Nord et Sud de l'îlot nécessaires à l'aménagement des espaces publics
- Ilot 6.1 - Alinéa : acquisition auprès de Nhood des fonciers nécessaires aux espaces publics
- Lots 7.1 et 7.2 - abords Carrefour : signature d'un protocole et d'une mise à disposition du foncier nécessaire à la phase 1 des espaces publics
- Lots 8.2 et 8.3 et 7.3 – rue de Mirepin : reprise des négociations en vue de la réalisation des travaux de raccordement de l'îlot 9.6.1 Castorama aux réseaux publics
- Ilot 9.6.1 – Castorama (Aqprim) : acquisition auprès du promoteur des emprises nécessaires à la réalisation des espaces publics
- Négociation à l'amiable et acquisition d'un maximum d'emprises foncières nécessaire à la phase 1 des travaux d'espaces publics, dans l'attente de l'arrêté de cessibilité prévu début 2024.
- Notification des mémoires valant offre et saisine du juge de l'expropriation

3.4 Réalisation du programme des équipements publics : maîtrise d'œuvre et travaux sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

Les travaux de desserte et de viabilisation de la phase 0 se poursuivront.

Seront également lancés les travaux d'aménagement des espaces publics de la phase 1 permettant d'accompagner l'arrivée du tramway dont la mise en service est prévue en avril 2023.

3.5 Commercialisation des terrains : cessions foncières

Aucune cession foncière n'est prévue en 2023.

3.6 Accompagnement des projets immobiliers

a) Fonciers Carrefour et Klépierre

La Fab, Carrefour et Klépierre ont convenu de travailler ensemble sur les prochaines années à des scénarios de valorisation des fonciers aux abords du centre commercial, qui puissent s'intégrer dans les grandes orientations d'aménagement du projet urbain. En 2023, il est prévu une série de réunions de travail, avec l'appui de Bérénice et de la maîtrise d'œuvre urbaine, dans le cadre des ateliers de

projet (réunissant également la Ville et la Métropole). Ce travail sera intégré au conventionnement France 2030.

b) Ilot Oasis Urbaine – Castorama

Les travaux se poursuivront sur l'îlot Castorama en vue de la livraison des îlots P5 puis P1 en 2023. La Fab sera amenée à retravailler la programmation de ses travaux en vue d'accorder le raccordement des îlots P2, P3 et P4.

c) Ilot Park Avenue F Fiat

Les travaux se poursuivront sur l'îlot Fiat en vue de la livraison du 2ème bâtiment sous maîtrise d'ouvrage Pichet en 2023. Clairsienne démarrera ses travaux.

d) Îlot 6.1 - Alinéa

A l'appui d'une étude de faisabilité à l'échelle des fonciers Alinéa St Maclou, La Fab reprendra les échanges avec les opérateurs Nhood et Bouygues Immobilier pour la relance d'un projet de construction.

e) Ilot 9.3 - Kéria

Le travail de négociation et consolidation d'une programmation se poursuivra avec les propriétaires pour actualiser l'ébauche de fiche de lot réalisée en 2020 et lancer le processus de conventionnement.

f) Ilot 4.2 Leroy Merlin/Carpentier

La Fab participera à la validation du programme du groupe scolaire et au jury de sélection du projet d'architecture porté par Bordeaux Métropole.

Elle poursuivra également les échanges avec les opérateurs Nhood et Pichet sur la base d'une étude de faisabilité urbaine mise à jour et intégrant les conclusions de l'étude environnementale menée sur ce secteur. La validation d'un scénario de programmation sur cet îlot constituera le préalable au lancement de toute consultation de maîtrise d'œuvre.

g) Ilot 2.5 - Leroy Merlin/Carpentier

La Fab accompagnera le chantier de rénovation du magasin Leroy Merlin et la gestion des impacts sur le domaine public.

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 :

Le poste étude représente 184 085 € TTC.

- Etudes urbaines et de coordination lancées en 2020 et finalisées en 2022
- Etudes de géomètre, géotechniques, diagnostic écologique secteur Carpentier, suivi piézométrique et réalisation d'un bilan carbone
- Mission de coordination par l'OPC interchantier

FONCIER :

Le poste foncier représente 2 417 302 € TTC.

- Acquisition du foncier Leroy Merlin
- Acquisition du foncier emprise de futurs espaces publics et préemption d'un foncier (ancien fournil Madalozzo)
- Frais d'expertises foncières et d'assistance juridiques.

TRAVAUX INFRASTRUCTURES ET HONORAIRES TECHNIQUES :

Le poste frais d'aménagement représente 894 437 € TTC.

- Honoraires de la maîtrise d'œuvre, du SPS et de l'OPC
- Travaux de la phase 0 aux abords de l'îlot Oasis Urbaine (Castorama)
- Travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage des concessionnaires

HONORAIRES CONCESSION :

Le poste honoraires de concession représente 370 000 € TTC.

COMMUNICATION :

- Mission réalisée par l'AMO médiation communication : permanences du projet ; lettres d'information ; gestion du site internet ; organisation d'un évènementiel

Le poste représente 25 425 € TTC.

FRAIS DIVERS :

Le poste frais divers s'élève à 106 411 € TTC.

Ces dépenses en 2022 s'élèvent à un montant global de 6 351 450 € TTC.

Les Recettes pour l'année 2022

CHARGES FONCIERES :

Le poste cession de charges foncière représente 0 € TTC.

PARTICIPATIONS :

Le poste participation métropolitaine représente 8 200 000 € TTC.

PRODUITS DIVERS : produits divers, refacturation et produits financiers

Le poste autres produits représente 24 304 € TTC.

Ces recettes s'élèvent à un montant global de 8 224 304 TTC.

4.2 Prévisions des dépenses et des recettes en 2023

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2023 correspondent à :

ETUDES GENERALES :

- Actualisation du projet urbain
- Mission d'accompagnement des projets immobiliers et réalisation de fiches d'îlots et/ou faisabilités urbaines
- Mission de coordination des maîtrises d'ouvrage par l'OPCIC
- Les missions géomètre
- Etudes techniques
- Etudes environnementales
- Mission AMO commerces/activités/équipements

FONCIER :

- Acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du programme prévisionnel des équipements publics

TRAVAUX INFRASTRUCTURES ET HONORAIRES TECHNIQUES :

- Maitrise d'œuvre : suivi de chantier
- Travaux de viabilisation de l'îlot Oasis urbaine (phase 0) et démarrage des travaux de la phase 1

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

FRAIS DE COMMUNICATION :

- Mission d'animation, concertation, médiation et communication : réalisation des supports de communication pour la future maison du projet, lettres d'information,
- Participation aux frais liés à la maison des projets : déménagement de la maison des projets, montage de la maquette, prise en charge d'une part du montant des travaux, frais liés à la gestion de la maison des projets

FRAIS DIVERS :

- Frais divers et frais financiers.

Ces dépenses s'élèvent prévisionnellement à 9 041 649 € TTC.

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2023 :

CHARGES FONCIERES : aucune recette n'est prévue

PARTICIPATION METROPOLITAINE : il est prévu le versement d'une participation à l'équilibre à la remise d'ouvrage

PARTICIPATION VILLE : il est prévu le versement d'une participation à la remise d'ouvrage de la Ville de Mérignac

Les recettes prévisionnelles prévues pour l'année 2023 sont de 10 176 838 € TTC.

4.3 Participation du concédant

L'avenant 1 fixe le montant de la participation du concédant à 55 787 487 € HT (TVA due en sus) dont 50 681 028 € HT au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine du concédant et 5 106 459 € HT au titre d'une participation d'équilibre à l'opération.

Le rythme de versement des participations du concédant a été modifié dans le cadre de l'avenant 2 selon l'échéancier suivant :

- 2023 : 9 600 000 € TTC
- 2024 : 8 600 000 € TTC
- 2025 : 8 600 000 € TTC
- 2026 : 4 000 000 € TTC
- 2027 : 10 335 963 € TTC
- 2028 : 600 000 € TTC
- 2029 : 1 250 000 € TTC
- 2030 : 2 150 000 € TTC
- 2031 : 511 271 € TTC
- 2032 : 290 000 € TTC
- 2033 : 6 459 € TTC

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

Au 31 décembre 2022, la trésorerie présente un solde de 10 407 564 € TTC et un solde prévisionnel cumulé positif de 11 542 753 € TTC au 31 décembre 2023.

Conformément à l'article 15.7 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. 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

Dans le cadre du CRFA 2022, il n'y a pas d'évolution notable du bilan.

Le bilan d'opération évolue de la manière suivante (pour les postes les plus significatifs) :

- Une augmentation des dépenses d'études pour un montant de 905 000 € HT, ce qui correspond à la prise en compte des études France 2030,
- Une diminution des dépenses de foncier pour un montant de 448 731 € HT, ce montant prenant en compte le montant de l'acquisition du foncier Leroy Merlin,
- Une augmentation des frais divers pour un montant de 600 000 € HT, ce qui permet d'intégrer le montant prévisionnel des travaux de la Base du réemploi, dont La Fab réalise les travaux de réhabilitation, ce lieu ayant vocation à accueillir la maison des projets Marne Soleil,
- Une augmentation des recettes sur le volet autres produits d'un montant d'1 056 268 € HT, correspondant au financement France 2030 ainsi que les subventions Ademe Région en vue de la réalisation des études et travaux de la Base du Réemploi.

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

Le concédant est alerté sur le travail d'évaluation qui sera conduit dans le cadre du CRFA 2023

concernant :

- Le poste foncier qui augmentera en fonction des montants des terrains acquis en 2023 sur la base des valeurs de référence notamment créées par les acquisitions foncières réalisées dans le cadre du projet d'extension du tramway,
- Le poste études qui sera également impacté.

Annexes

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

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