

# Compte-rendu financier et d'activités

**Année 2022**

**MERIGNAC**

**Opération d'aménagement Marne**

## 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 construction.....	6
1.5.	Programme prévisionnel des espaces publics.....	7
2.	Actions menées au 31 décembre 2021 .....	10
2.1	Procédures administratives.....	10
2.2	Etudes .....	10
2.3.	Acquisitions foncières.....	12
2.4.	Etudes liées aux acquisitions foncières, libération du foncier et gestion des biens .....	12
2.5.	Réalisation du programme des équipements publics .....	12
a)	Maîtrise d'œuvre des espaces publics .....	12
2.7.	Accompagnement des projets immobiliers.....	13
2.8.	Communication / Animation / Médiation.....	22
3.	Actions à mener en 2022.....	23
3.1.	Procédures administratives.....	23
3.2.	Etudes.....	23
3.3.	Acquisitions foncières.....	23
3.4	Etudes liées aux acquisitions foncières, libération du foncier et gestion des biens .....	24
3.5	Réalisation du programme des équipements publics : maîtrise d'œuvre et travaux.....	24
3.6	Commercialisation des terrains : cessions foncières.....	24
3.7	Accompagnement des projets immobiliers.....	24
3.8	Communication / Animation / Médiation.....	25
4	Analyse financière .....	26
4.1	Etat des dépenses et des recettes réglées au cours de l'année 2020.....	26
4.2	Prévisions des dépenses et des recettes en 2022.....	27
4.3	Participation du concédant .....	28
4.4	Trésorerie prévisionnelle et mise en œuvre de la convention d'avance de trésorerie .....	28
4.5	Evolution du bilan prévisionnel – commentaires des principaux écarts.....	28

# 1. Présentation de l'opération d'aménagement

## 1.1 Préambule

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

Le projet a pour objectifs :

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

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

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

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

## 1.2 Cadre juridique de l'intervention

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

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

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

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

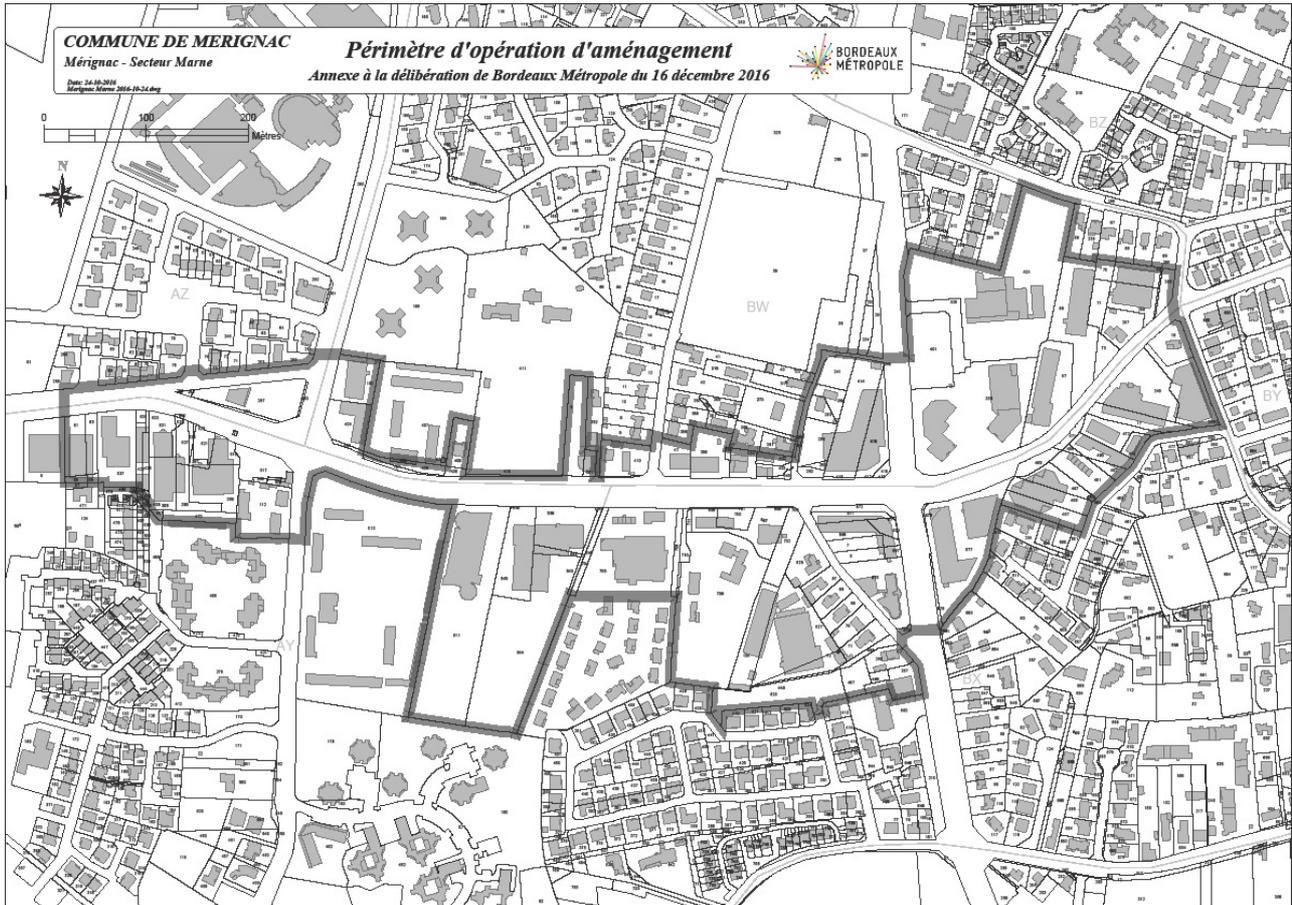
Par délibération n°2017/481 du 7 juillet 2017, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le programme des équipements publics de l'opération Marne ;
- la concession de la réalisation de l'opération d'aménagement à La Fab par contrat de prestations intégrées ;
- les termes du contrat intitulé « traité de concession de l'opération d'aménagement Mérignac Marne » ;

- les termes d'une convention d'avance de trésorerie à conclure avec La Fab pour un montant de 8 700 000 euros ;
- la délégation du droit de préemption urbain à La Fab ;
- le montant de la participation métropolitaine et le montant d'investissement total de Bordeaux Métropole d'un montant de 12 123 504 € TTC.

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

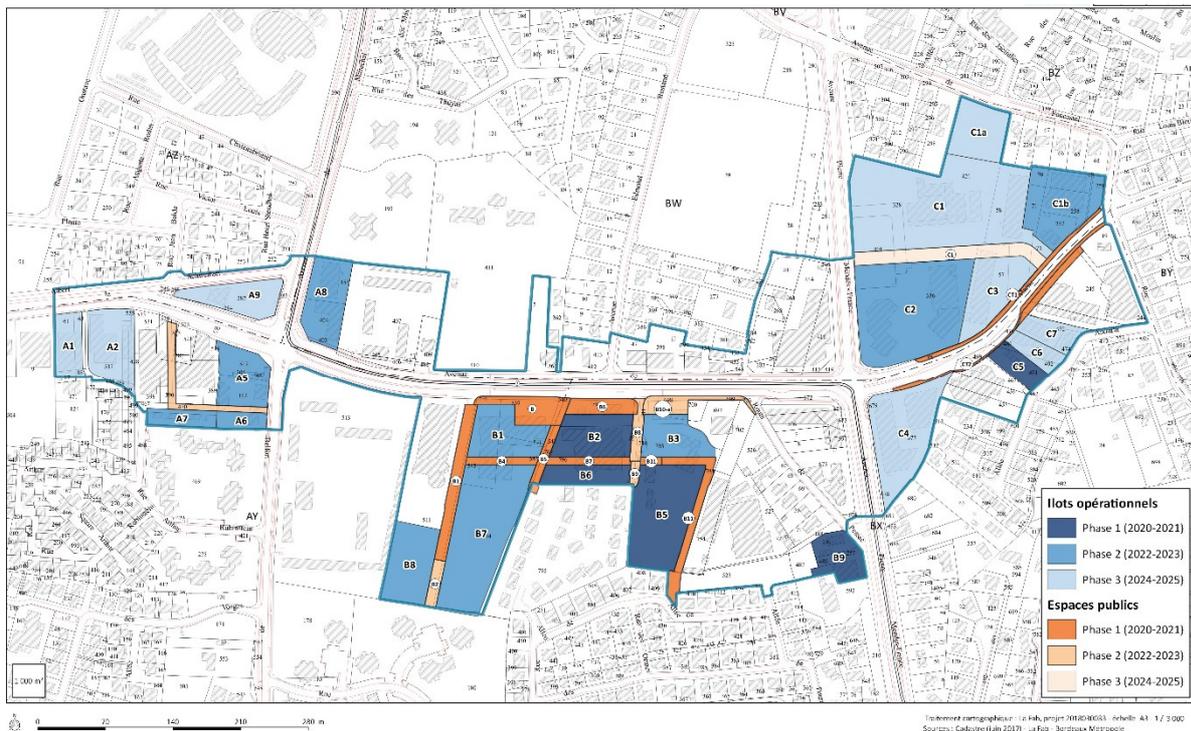
### 1.3. Périmètre de la concession d'aménagement



## 1.4. Programme prévisionnel de construction

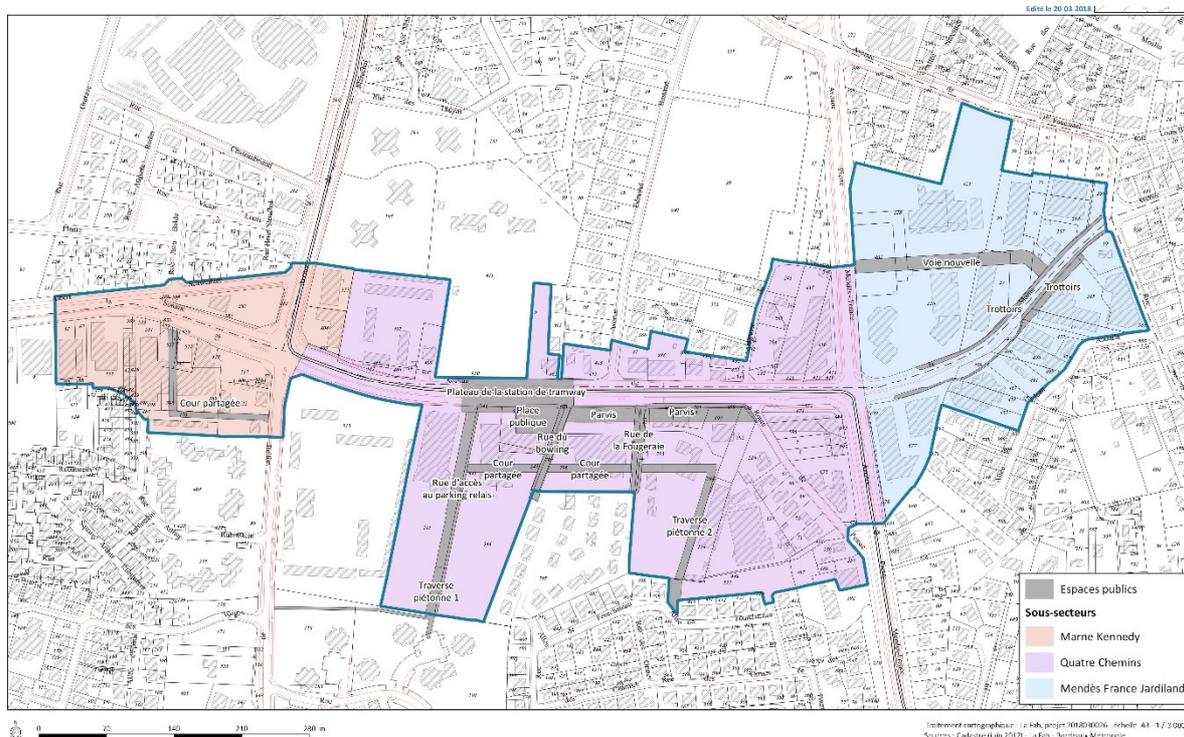
L'aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions d'environ 93 700 m<sup>2</sup> de surface plancher, comprenant environ :

- 71 100 m<sup>2</sup> SDP de logements, soit environ de 1 100 logements répartis entre:
  - 35% de logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI et 70% de PLUS ;
  - 12 à 13 % de logements en accession sociale, dont le prix de vente s'élèvera entre 2 100 € et 2 400 € / m<sup>2</sup> SHAB TTC, parking compris ;
  - 12 à 13 % de logements en accession abordable, ce qui implique un prix d'objectif de commercialisation de 2 500 € / m<sup>2</sup> SHAB TTC, parking compris ;
  - 40 % de logements en accession libre.
  
- 22 600 m<sup>2</sup> SDP environ de commerces et activités.



## 1.5. Programme prévisionnel des espaces publics

Au total, ce sont près de 18 500 m<sup>2</sup> d'espaces publics qui seront aménagés en accompagnement de l'arrivée des nouvelles constructions.



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

### ■ Le secteur Kennedy/Leclerc

Il s'agit de créer une cour partagée dédiée à l'usage résidentiel, représentant une surface d'environ 1 580 m<sup>2</sup>. Cette voie ne permet pas le stationnement, la chaussée en sens unique pour les voitures est partagée entre tous les modes et la vitesse de circulation est limitée dans le sens d'une priorité donnée aux modes doux (zone de rencontre).

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

### ■ Le secteur Quatre Chemins

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

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

### ***La place publique***

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

Représentant une superficie d'environ 1 920 m<sup>2</sup>, il s'agit d'un espace public à dominante minérale et présentant une trame arborée dense.

### ***Le parvis de Quatre Chemins***

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

D'une surface d'environ 1 880 m<sup>2</sup>, cet espace accueille les fonctions suivantes : circulations piétonnes, cycles, desserte automobile et technique des commerces. La voie circulée constituera une zone de rencontre permettant le partage des fonctions.

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

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

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

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

### ***Les cours partagées circulées et piétonnes***

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

Cet espace public représente une superficie d'environ 2 093 m<sup>2</sup>.

- o Les voies mode doux : deux axes modes doux complètent le maillage tous modes du projet, prenant appui sur la structure paysagère et les chemins existants. Ainsi, la haie bocagère ancienne au sud du parking relais est support d'une liaison douce, formalisant un usage existant sur le site, permettant aux logements situés au sud de rejoindre l'avenue de la Marne et la station de tramway. Cet espace représente environ 580 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, dans la continuité de la cour partagée, une voie dédiée aux modes doux est créée, d'une surface d'environ 1 120 m<sup>2</sup>, en direction du lotissement situé au sud, permettant aux nouveaux logements et à ceux du lotissement de rejoindre l'avenue de la Marne et la station de tramway.

#### ▪ Le secteur Mendès France

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

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

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

Cet espace public, d'une superficie d'environ 2790 m<sup>2</sup>, se composera d'une voie à double sens, d'une bande cyclable à double sens ainsi que d'espaces piétons situés de part et d'autre.

##### ***Les trottoirs de l'avenue de la Marne***

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

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



### ▪ Le jardin des essais

Sur une partie de parcelle propriété de Bordeaux Métropole, il s'agit de réaliser des aménagements paysagers qui viendront pré figurer les différentes configurations de plantations du projet urbain. Cet espace public, d'une superficie d'environ 4 500 m<sup>2</sup>, est dédié aux futurs habitants du quartier, riverains, et pourra s'intégrer partiellement aux aménagements extérieurs du futur projet immobilier qui sera développé sur la parcelle.

## 2. Actions menées au 31 décembre 2022

### 2.1 Procédures administratives

#### a) Procédure de Déclaration d'utilité publique

Le Conseil de Bordeaux Métropole, autorité concédante, a délibéré sur le lancement de la procédure de DUP à l'occasion du Conseil Métropolitain du 27 avril 2018.

Par courrier en date du 19 février 2019, réceptionné par les services compétents le 20 février 2019, La Fab a sollicité, auprès de Monsieur le Préfet de la Gironde, la mise en œuvre d'une enquête publique conjointe ayant pour objet la Déclaration d'utilité publique (DUP) des travaux nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement Mérignac Marne, et la détermination des parcelles à déclarer cessibles. Ce courrier visait également à faire procéder à la saisine de l'Autorité Environnementale compétente, la MRAe.

Par arrêté préfectoral en date du 13 septembre 2019, modifié par arrêté en date du 25 septembre 2019, le préfet a ouvert les enquêtes publiques conjointes préalables à la Déclaration d'utilité publique et parcellaire, relatives à la réalisation, par La Fabrique de Bordeaux Métropole, de l'opération d'aménagement Marne sur la commune de Mérignac.

Les enquêtes publiques conjointes visant à informer le public et à recueillir ses avis et observations sur le projet, en vue d'autoriser l'opération au titre des opérations susceptibles d'affecter l'environnement, se sont déroulées du 5 novembre au 10 décembre 2019 inclus.

Le commissaire enquêteur a remis les conclusions de son enquête, le 5 janvier 2020, concluant à l'utilité publique de l'opération, auxquelles La Fab a produit une réponse.

Par arrêté du Président de Bordeaux Métropole en date du 16 juin 2020, la Métropole s'est prononcée par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement urbain Mérignac Marne.

La Fab a ensuite saisi la préfète de la Gironde qui a pris l'arrêté de déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement Mérignac Marne le 6 août 2020.

La Fab a lancé la réalisation de DMPC en vue de la préparation de la demande et délivrance d'un arrêté de cessibilité au second trimestre 2023, pour une première phase d'acquisitions.

### 2.2 Etudes

#### a) Mission maîtrise d'œuvre urbaine

L'agence Duplantier est mandataire de l'équipe, Martin Duplantier étant architecte urbaniste de l'opération et Le Sommer, le bureau d'études environnement développement durable. L'agence Debarre est retenue sur l'accompagnement paysager des projets et Cab Ingénierie comme BET VRD.

L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a été sollicitée sur la réalisation de fiches de lot ou faisabilités urbaines : îlot B8, secteur Jardiland, îlot A3/A4, secteur Lamécol .

Par ailleurs l'équipe est sollicitée sur l'accompagnement des projets immobiliers, plus particulièrement en 2022 sur le concours d'architectes de l'îlot A5/A6, un avis sur la DP du magasin O'Tera, la validation de prototype de façades sur l'îlot C5.

L'équipe a également achevé l'actualisation des ambition environnementales du projet.

b) Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur le volet programmation des rez-de-chaussée

L'équipe Bérénice/Sens de la Ville/Ville Ouverte/Ville Envie a finalisé en 2020 la première mission de diagnostic et de réalisation d'un schéma directeur des commerces, activités et équipements sur les secteurs Marne Soleil.

Par ailleurs, une étude spécifique de programmation sur l'îlot A9 a été engagée mi 2020 par l'équipe, notamment Sens de la Ville, en vue d'étudier l'opportunité et la faisabilité de la création d'un tiers lieu à rayonnement métropolitain sur le foncier Bordeaux Métropole. Après validation par un COPIL en mars 2021, des grandes orientations et objectifs de programmation, l'étude s'est poursuivie en 2022, aboutissant à la validation par Bordeaux Métropole et la Ville d'un scénario programmatique et bilantiel mi 2022. Sur cette base, la phase finale de l'étude a été lancée, visant à arrêter un montage opérationnel définitif début 2023.

Bérénice a été sollicité ponctuellement pour l'accompagnement du dialogue avec les opérateurs immobiliers ou futurs investisseurs des rdc commerciaux ainsi que sur la programmation des activités de l'îlot A5/A6.

c) Mission d'OPC-IC (Organisation – Pilotage – Coordination Inter Chantier)

Une mission d'OPC-IC (Organisation – Pilotage – Coordination Inter Chantier) a été lancée par La Fab, afin d'assurer la coordination des travaux réalisés, dès 2019, sous maîtrise d'ouvrage de La Fab, des opérateurs immobiliers et des concessionnaires, et a retenu, au premier trimestre 2019, le bureau d'études SETEC.

SETEC poursuit la coordination et le suivi des différents intervenants dans le cadre des travaux de construction des premiers îlots de l'opération d'aménagement, notamment sur le secteur Quatre Chemins.

d) Mission de maîtrise d'œuvre démolition

La Fab a retenu début 2021 un maître d'œuvre, le groupement Cab Ingénierie et Cetab, en charge des démolitions à réaliser sur l'opération d'aménagement Marne. En 2021, le groupement a été chargé de la préparation et du suivi de la démolition des bâtiments situés sur les terrains de l'ancien restaurant fils du boucher et foncier du conseil départemental. En 2022, aucune démolition n'est intervenue.

e) Etudes techniques et environnementales

Différentes études techniques et environnementales relatives à l'approfondissement des connaissances sur les terrains, l'état des sols et des eaux souterraines, ou au pilotage environnemental des travaux ont été menées par La Fab dans le cadre de ses marchés d'accord cadre.

Missions d'expertises et d'études des sites, sols et eaux pollués (SSEP) :

- Etudes de diagnostic de sols et analyses en laboratoire concernant les sites opérationnels suivants réalisées par Arcagée :

- Diagnostic d'enrobés sur le secteur du trottoir Marne Mendès France Sud,
- Etude de sol secteur Fourchateau
- Lancement de l'étude « Gestion centralisée des biodéchets » par le bureau d'études Le Sommer.

### **2.3.Acquisitions foncières**

#### a) Foncier espaces publics

La Fab a réalisé l'acquisition, auprès de Fayat Immobilier, des emprises nécessaires à la réalisation des futurs espaces publics, soit la cour partagée 1 et des trottoirs Est, le long de la voie du parc relais et ce, avant le démarrage des travaux au mois d'août. Conformément au protocole d'accord opérationnel, cette acquisition a été réalisée à hauteur de 30€/m<sup>2</sup>, soit un total de 50 580€ TTC.

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

#### a) Expertises immobilières

Une expertise immobilière a été réalisée en 2022 sur le foncier de la SCI Majothio, en vue d'une préemption.

#### b) Assistance juridique

Une consultation juridique a été lancée sur l'îlot A5 A6 en vue du calage du montage opérationnel et foncier.

#### c) Mise en état et libération des sols

Aucune nouvelle action n'a été entrepris en 2022.

#### d) Gestion des biens

Aucune action n'a été menée en 2022.

### **2.5.Réalisation du programme des équipements publics**

#### a) Maîtrise d'œuvre des espaces publics

L'équipe de maîtrise d'œuvre des espaces publics, notamment Cab Ingénierie, a réalisé sa mission de maîtrise d'œuvre dans le cadre des travaux réseaux de la phase 2.

#### b) Travaux phase 2

Les entreprises suivantes ont été retenues, au premier trimestre 2021, pour réaliser la phase 2 des travaux d'aménagement de Mérignac Marne :

- Lot VRD : Eiffage Route
- Lot Espaces verts : Cap Vert
- Lot fontainerie : Terideal
- Lot bétons : Sols Aquitaine

Les travaux VRD de viabilisation du secteur Quatre chemins ont commencé en août 2021 et se sont poursuivis en 2022.

## 2.6. Commercialisation des terrains : cessions foncières

Aucune cession foncière n'est intervenue en 2022.

## 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 a mobilisé l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine dont l'architecte urbaniste de l'opération, Martin Duplantier, dans le cadre d'ateliers de mise au point des projets immobiliers.

### a) Ilot B2/B6

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

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

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

Un permis d'aménager a d'abord été déposé par Domofrance le 7 décembre 2017 et délivré le 5 mars 2018.

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

La programmation représente au total 97 logements et 1 000 m<sup>2</sup> SP de commerces.

Le programme logements se décompose comme suit : 7254 m<sup>2</sup> SDP dont 41 logements en accession libre, 10 logements en accession abordable, 12 logements en accession sociale et 34 logements locatifs conventionnés.

Les permis de construire ont été obtenus le 15 juin 2018.

En 2020, La Fab a réalisé les travaux de libération (démolition et dépollution) de l'ex foncier speedy en vue de sa cession à Domofrance en juillet 2020. Les travaux de construction de l'îlot ont démarré à l'été 2020 et se poursuivent jusqu'en 2023.



*Perspective agence Martin Duplantier*



*Crédit Photo La Fab*



*Crédit Photo La Fab*

b) Ilot C5

Le foncier de l'îlot C5 est celui de l'ancienne station de lavage Eléphant Bleu, pour lequel Nexity a signé une promesse d'achat en 2017, soit les parcelles BX 489 et BX 491.

Nexity, en lien avec la Fab, la Ville et Bordeaux Métropole, a retenu l'agence d'architecture Vazistas pour concevoir un projet représentant 135 m<sup>2</sup> SP de commerces et 26 logements, soit 2 066 m<sup>2</sup> SDP, se répartissant entre 51% d'accession libre, 19% d'accession abordable et 31% de logement social (en % des SDP créées).

Une convention de partenariat a été conclue entre Nexity et La Fab préalablement au dépôt du permis de construire.

La mise au point du projet architectural s'est déroulée du dernier trimestre 2017 jusqu'au dépôt de permis de construire le 28 septembre 2018, qui a été ensuite délivré le 31 janvier 2019.

La Fab a ensuite rendu un avis sur le DCE en février 2019.

Les travaux de démolition de la station de lavage ont débuté en mai 2020, puis, en suivant les travaux de construction, qui se poursuivent jusqu'en mars 2023. La Fab a été mobilisée en 2022 sur la validation du prototype de façade.



*Perspective agence Vazistas*



*Crédits photo La Fab*

c) Ilot B3/B5

Le foncier de l'îlot B5 formé par la parcelle BX 793 a été acquis auprès du Conseil départemental de la Gironde aux termes d'un acte reçu par Me Padovani notaire à Bordeaux le 13 juillet 2021.

Le foncier de l'îlot B3 lui est constitué en partie de la parcelle BX 793 acquise auprès du Conseil Départemental et pour le reste, d'une partie des parcelles BX 700, 711 et 697, sur lesquelles se situait un local commercial occupé par le restaurant Le Fils du Boucher démoli depuis.

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

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

La programmation de l'îlot B5 est de 83 logements dont :

- 41 en locatif social, soit 3112 m<sup>2</sup> SDP,
- 27 en accession sociale, soit 2039 m<sup>2</sup> SDP,
- 5 en accession abordable, soit 433 m<sup>2</sup> SDP,
- 10 en accession libre, soit 759 m<sup>2</sup> SDP.

Pour la réalisation de l'îlot B5, à l'issue d'une consultation, Gironde Habitat a désigné un groupement de maîtrise d'œuvre représenté par l'agence d'architecture Patrick Arotcharen, en équipe avec la paysagiste Sabine Haristoy, en septembre 2017.

Des ateliers de mise au point du projet immobilier de l'îlot B5 se sont tenus en 2018, la mise au point du projet ayant été mise en suspens au dernier trimestre 2018 par les opérateurs. La question des modalités de division foncière préalable a été approfondie par les opérateurs et La Fab, afin de valider un montage opérationnel, soit le dépôt d'une déclaration préalable par La Fab, préalablement à tout dépôt de PC par les opérateurs.

La mise au point du projet a également été arrêtée en 2020 suite à la décision de la ville de ne pas assurer le bouclage de l'espace public, soit la cour partagée 3, vers le lotissement de Fourchateau, au Sud. Un travail d'études conjoint a été mené par La Fab et Gironde Habitat pour reprendre les modalités de desserte pour la collecte des déchets ménagers ainsi que la défense incendie.

Suite à ces études, le travail de mise au point du permis de construire a repris fin 2020 jusqu'à avis favorable de La Fab préalablement au dépôt des permis de construire. Le permis de construire a été déposé en mai 2021 par Gironde Habitat et obtenu le 30 décembre 2021. Quant au permis déposé par Lamotte en avril 2021, il a été rejeté et déposé de nouveau en décembre 2021.



*Ilot B5 - Perspective agence Arrotcharen*

La programmation de l'îlot B3 est de 52 logements et 776 m<sup>2</sup> de commerces. La programmation logement se répartit entre 33 % d'accession abordable, soit 17 logements et 67% en accession libre, soit 35 logements.

A l'issue d'une consultation d'architectes lancée en 2019 en partenariat par La Fab et Lamotte, c'est l'atelier Martel qui a été retenu en 14 juin 2019, en équipe avec la paysagiste Sabine Haristoy. La mise au point du projet architectural a ensuite débuté en septembre 2019 et s'est poursuivie en 2020. Le permis de construire a été déposé en avril 2021 et délivré le 2 novembre 2021, après avis favorable de La Fab.



*Perspective Atelier Martel*

Après le lancement d'appels d'offres travaux infructueux, les opérateurs immobiliers sont revenus vers La Fab en 2022, interrogeant la programmation initiale (prix de vente, répartition de la programmation).

d) Ilot B1/B7

L'îlot B1/B7 se situe sur le foncier de la concession Peugeot, cédée par PSA à l'opérateur Fayat. Les emprises foncières sont constituées des parcelles suivantes : AY 545, 544, 541 et 539.

Dans un premier temps, une convention de partenariat a été signée en juillet 2018.

Logis Atlantique est désigné pour réaliser l'accession sociale et acquérir en VEFA les logements locatifs conventionnés.

Une consultation d'architectes a été ensuite lancée par la société Fayat en juillet 2018, à l'issue de laquelle a été retenue, lors d'un jury en novembre 2018, l'équipe de maîtrise d'œuvre dont le mandataire est l'agence d'architecture Antonini, se composant par ailleurs de l'agence Baste Battle et du paysagiste Altern.

Le programme de construction prévisionnel représente 1426 m<sup>2</sup> d'activités de commerces de proximité et 220 logements, soit 15 279 m<sup>2</sup> SP, dont 35% de locatif social, soit 77 logements, 13% d'accession sociale, soit 28 logements, 11% d'accession abordable, soit 24 logements et 41% d'accession libre, soit 90 logements.

La mise au point du projet immobilier a démarré début 2019 pour aboutir, après plusieurs ateliers et un premier avis de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine sur le projet des deux permis de construire au mois de septembre 2019, à un envoi fin décembre 2019 d'un projet de permis de construire, pour avis de La Fab.

Les permis de construire ont été déposés par Fayat en mars 2020. Toutefois, ils ont été rejetés (dépôt de l'étude cas/cas trop tardif et avis négatif du SDIS). Dès lors, Fayat et la maîtrise d'œuvre ont repris le travail de mise au point des deux permis de construire au dernier trimestre 2020, en lien avec La Fab et la Ville.

Après la tenue de nouveaux ateliers, le permis de construire a été déposé par Fayat en avril 2021 et délivré en novembre 2021.

Les travaux de construction de l'îlot B1 ont démarré à l'été 2022. Des conventions de mise à disposition d'emprises foncières ont été signées avec Fayat Immobilier.



*Perspective Agence Antonini*



*Crédits photos La Fab*

e) l'ilot B8

L'ilot B8 se situe sur le foncier appartenant à Bordeaux Métropole, situé au sud du parc relais, sur le secteur Quatre Chemins.

La Fab a travaillé en 2021, avec la maîtrise d'œuvre urbaine, en lien étroit avec les services de Bordeaux Métropole, sur la programmation et la capacité de l'ilot B8 en vue de la réalisation d'un programme de pension de famille, représentant 25 logements, soit 790 m<sup>2</sup> SDP ainsi qu'environ 6 logements sociaux PLAI.

La question de la destination mixte (station de recharge de bus électrique et pension de famille) ou à vocation exclusive de logements n'a pas été validée jusqu'à présent. L'objectif est dans un premier temps de lancer une consultation sur le sud du foncier, en phase 1, dédié à la pension de famille. En 2022, il a été validé que Mésolia assurera la maîtrise d'ouvrage de l'ilot, la gestion future sera confiée au Diaconat. La réalisation d'une fiche d'ilot a été lancée par La Fab ainsi que le travail de montage opérationnel/programmation préalable au lancement d'une consultation d'architectes en 2023.

f) l'ilot A9

L'ilot A9 se situe sur le foncier appartenant à Bordeaux Métropole, emprise de l'ex station Shell située au carrefour avenue de la somme, avenue de la marne et du Marechal Leclerc.

La Fab a lancé en 2020, avec l'appui de la maîtrise d'œuvre urbaine et de l'équipe AMO RDC actifs, le travail de faisabilité et de définition des orientations programmatiques de l'ilot A9, ilot se développant sur un foncier appartenant à Bordeaux Métropole et ayant une vocation exclusivement dédiée à l'activité.

Ce travail s'est poursuivi en 2021 ainsi qu'en 2022 en vue de la validation du montage opérationnel définitif début 2023.

g) l'ilot A5/A6

L'ilot A5 A6 est situé sur des emprises foncières privées, appartenant d'une part à la SCI ACDC, à la famille Saboie, et aux époux Hyunh.

BNP Paribas a signé une promesse d'achat avec la famille Saboie, en vue de la réalisation de la programmation logement sur les îlots A5/A6.

La SCI ACDC souhaite rester maître d'ouvrage et investisseur d'un programme d'activités à développer sur son foncier.

La Fab a poursuivi en 2021, en lien avec les deux opérateurs, la mise au point de la programmation de l'ilot, qu'il s'agisse de la programmation activités ou logement, tout en s'assurant du maintien de l'équilibre économique de la future opération.

Ce travail a abouti au lancement, en septembre 2022, d'une consultation d'architectes ainsi qu'à la signature préalable d'une convention de partenariat avec les opérateurs immobiliers.

## 2.8. Communication / Animation / Médiation

### 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.

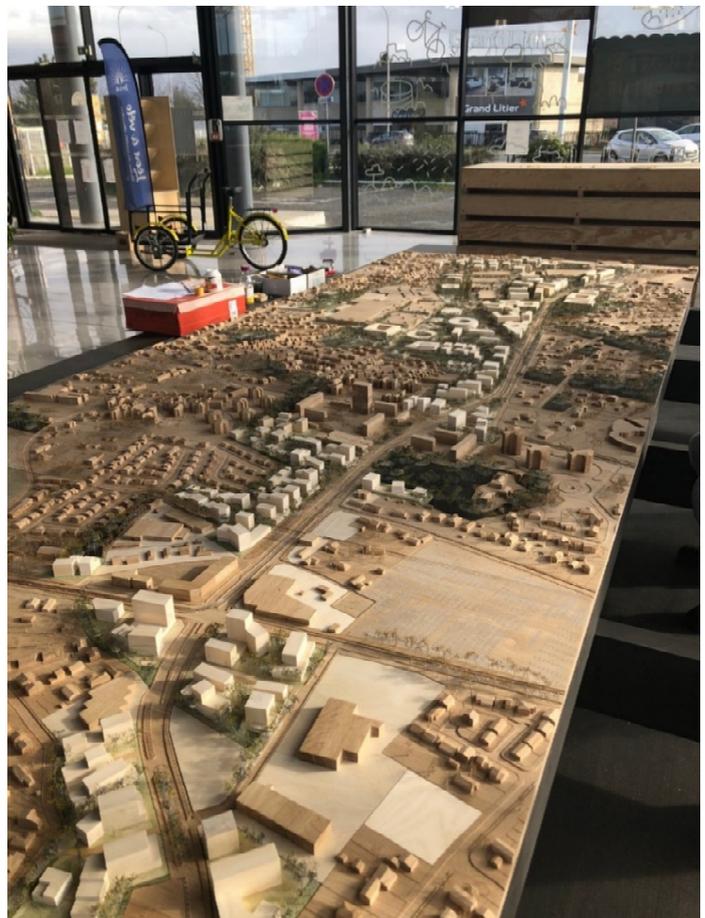
### b) Maison des projets et des mobilités

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

a) Déclaration d'utilité publique

Une demande d'arrêté de cessibilité sera réalisée par La Fab auprès la préfecture en juin 2023.

#### 3.2. Etudes

a) Mission de maîtrise d'oeuvre urbaine

La maîtrise d'oeuvre urbaine poursuivra le cas échéant son travail d'actualisation du projet urbain sur certains secteurs ou sera sollicitée pour réaliser l'actualisation ou la réalisation de nouvelles faisabilités.

Elle assurera également sa mission d'accompagnement des projets immobiliers.

b) Mission de maîtrise d'oeuvre démolition

Aucune démolition ne sera préparée ou réalisée en 2023.

c) Mission d'OPC-IC

La mission d'OPC-IC (Organisation – Pilotage – Coordination Inter Chantier) se poursuivra sous la maîtrise d'ouvrage de La Fab, impliquant la coordination des différents intervenants dans le cadre de la réalisation future ou en cours des travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage Fab et opérateurs de l'ensemble du secteur Quatre Chemins.

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

Le groupement Bérénice/Ville Ouverte/Sens de la ville/Ville Envie poursuivra l'accompagnement relatif à la programmation commerciale et d'activités ainsi que ses conditions de mise en œuvre pour certains secteurs : Quatre Chemins, Ilot A9. Une mission transversale sera également lancée à l'échelle du secteur Marne Soleil permettant de rencontrer certaines enseignes commerciales afin d'appréhender au mieux les besoins éventuels de mutation et conditions de transfert.

e) Etudes techniques et environnementales

Des plans topographiques ou des diagnostics sites et sols pollués sont susceptibles d'être réalisés en 2023, notamment dans le cadre des travaux d'espaces publics en cours.

#### 3.3. Acquisitions foncières

a) Ilot B3

Afin de les rattacher à l'ilot B3, La Fab à procédera l'acquisition, auprès de Bordeaux Métropole, d'une partie des parcelles cadastrées section BX n°710 et 711 appartenant à Bordeaux Métropole. Cette opération sera réalisée en vertu d'un arrêté après mise en œuvre des opérations de désaffectation / déclassement, ces deux parcelles faisant partie du domaine public. Les portions à acquérir seront de 66 m<sup>2</sup> sur la parcelle n°710 (solde de 363 m<sup>2</sup> restant la propriété de Bordeaux Métropole) et de 38 m<sup>2</sup> sur la parcelle n°711 (solde de 98 m<sup>2</sup> restant la propriété de Bordeaux Métropole). L'acquisition se fera sur la base de l'estimation de la DIE (attendue).

b) Espace public de la cour partagée secteur Somme

La Fab saisira le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix des fonciers à acquérir auprès de Midas et Roc'Eclerc en vue de la réalisation des travaux d'espaces publics dès 2024.

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

a) Assistance juridique

Des missions de conseil juridique pourront être lancées, en cas de saisine du juge de l'expropriation pour la réalisation d'acquisitions foncières.

b) Gestion des biens

Des action de gestion des biens pourront être menées au regard des besoins constatés.

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

a) Phase 2 des travaux d'espaces publics – marché travaux global

Les travaux d'espaces publics du secteur Quatre Chemins se poursuivront en 2023. Le parvis (phase 1) sera livré en mars 2023 et la cour partagée (phase 2) sera livrée d'ici fin 2023.

### **3.6 Commercialisation des terrains : cessions foncières**

a) Ilot B3

La Fab cédera l'emprise foncière de l'îlot B3 à l'opérateur Lamotte, libre de toute construction, préalablement au démarrage des travaux de l'îlot B3.

b) Ilot B5

La Fab cédera aux opérateurs immobiliers Gironde Habitat et Lamotte le foncier de l'îlot B5, libre de toute construction.

### **3.7 Accompagnement des projets immobiliers**

a) Ilot B3/B5

Les travaux des îlots B3 et B5 démarreront fin 2023.

b) Ilot B2/B6

Les travaux de construction de l'îlot, sous maîtrise d'ouvrage de Domofrance et BNP, se poursuivront en 2023, avec une livraison du bâtiment sous maîtrise d'ouvrage BNP sur l'îlot B1 fin janvier 2023. Quant aux bâtiments sous maîtrise d'ouvrage Domofrance, ils seront livrés au second semestre 2023.

c) Ilot C5

La livraison de l'îlot, sous maîtrise d'ouvrage de Nexity, sera réalisée en mars 2023.

d) Ilot B1/B7

Les travaux de l'îlot B1 se poursuivront en 2023 et les travaux de l'îlot B7 démarreront au dernier trimestre 2023.

e) Ilot A9

La Fab achèvera en mars 2023, en partenariat étroit avec Bordeaux Métropole et la Ville, le travail de d'un montage opérationnel en lien avec les enjeux de programmation, permettant de valider l'hypothèse d'un bail à construction confié à un groupement In Cité/La Foncière Solidaire.

f) Ilot A5/A6

La consultation d'architectes sera attribuée en mars 2023, et le travail de mise au point du permis de construire s'engagera en vue d'un dépôt au dernier trimestre 2023.

### **3.8 Communication / Animation / Médiation**

a) AMO communication et 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

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.

b) Maison des projets

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 sur le site Mérignac Soleil, sur le foncier appartenant à Bordeaux Métropole de l'ex Bordelaise de Literie.

## 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 :

- Mission d'accompagnement de projets immobiliers A5/A6 et C5 et réalisation de faisabilités urbaines et fiches de lot et actualisation des ambitions environnementales du projet urbain;
- Les missions de géomètre, de sondages géotechniques et une étude environnementale relative au biodéchets
- La mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur la programmation des rez-de-chaussée actifs sur l'îlot A9
- Mission de coordination des maîtrises d'ouvrage par l'OPC IC ;

**Le poste études représente 105 069 € TTC.**

FONCIER :

- Acquisition du foncier d'espaces publics du secteur Quatre Chemins auprès de Fayat Immobilier
- Des missions d'assistance juridique d'expertise foncière
- Frais liés à la démolition et dépollution des terrains ex Fils du Boucher et ex centre routier réalisés en 2021

**Le poste foncier représente 128 747€ TTC.**

TRAVAUX INFRASTRUCTURES ET HONORAIRES TECHNIQUES :

- Honoraires de la maîtrise d'œuvre des espaces publics, dont le CSPS : suivi des travaux de la phase 2 globale des travaux (viabilisation secteur Quatre Chemins)
- Travaux VRD phase 2 réalisés sur le secteur Quatre Chemins par l'entreprise Eiffage Route et sous-traitants

**Le poste travaux et honoraires techniques représente 1 733 183 € TTC.**

HONORAIRES DE CONCESSION

**Le poste honoraires de concession représente 300 000 € TTC.**

FRAIS DE COMMUNICATION : Mission AMO concertation d'information et communication sur le projet ; frais liés à l'occupation temporaire du site Fayat de la maison des projets ; poursuite de la mission d'actualisation de la maquette du projet Marne Soleil ainsi que démontage de la maquette avant déménagement

**Le poste frais de communication représente 18 918 € TTC.**

FRAIS DIVERS : frais de gestion bancaire

**Le poste frais divers représente 1 639 € TTC.**

**Le poste TVA payer s'élève à 321 635 €.**

**Ces dépenses s'élèvent à un montant global de 2 609 191 €TTC.**

**Les recettes** pour l'année 2022 :

CESSION DE CHARGES FONCIERES :

***Le poste cession de charges foncière représente 0 € TTC.***

PARTICIPATION METROPOLITAINE :

***Le poste participation métropolitaine représente 0€ TTC.***

AUTRES PRODUITS : produits divers, refacturation et produits financiers

***Le poste autres produits représente 8 819 € TTC.***

**Ces recettes s'élèvent à un montant global de 8 819 € TTC.**

#### **4.2 Prévisions des dépenses et des recettes en 2023**

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2023 correspondent à :

ETUDES :

- 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'OPC IC ;
- Les missions géomètre ;
- Etudes techniques ;
- Mission AMO commerces/activités/équipements.

FONCIER :

- Acquisition du foncier Bordeaux Métropole en vue de la réalisation de l'îlot B3
- Expertises immobilières ;
- Missions d'assistance juridique ;
- Frais liés à la gestion et entretien des biens.

TRAVAUX INFRASTRUCTURES ET HONORAIRES TECHNIQUES :

- Honoraires de la maîtrise d'œuvre des espaces publics (phase EXE secteur Quatre Chemins et Mendès France),
- Travaux sur le secteur 4 chemins et Mendès France (marché de travaux phase 2)
- Travaux sous maîtrise d'ouvrage concessionnaires

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

FRAIS DIVERS

**Ces dépenses s'élèvent prévisionnellement à 1 842 383 € TTC.**

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2023 :

CESSION DE CHARGES FONCIERES : il est prévu la cession des charges foncières sur les îlots B3 et B5 à Gironde Habitat et Lamotte.

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

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

**Ces recettes s'élèvent prévisionnellement à 7 837 738 € TTC.**

#### **4.3 Participation du concédant**

L'avenant 4 au traité de concession fixe le montant de la participation du concédant à 16 835 375 € HT (TVA due en sus) dont 9 483 356 € HT au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine du concédant et 7 352 019 € HT au titre d'une participation d'équilibre à l'opération.

Le rythme de versement de la participation du concédant est modifié selon l'avenant 4 au traité de concession. Le nouvel échéancier est le suivant :

2023 : 4 430 888 € TTC,

2025 : 2 127 515 € 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 4 282 184 € TTC et un solde prévisionnel positif de 16 877 539 € 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**

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

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 **320 000 € HT** (études environnementales complémentaires et allongement de la durée des missions de l'architecte urbaniste de la mission OPCIC),
- Une augmentation des dépenses de foncier pour un montant **de 1 390 451 € HT** Cette augmentation s'appuie sur : une réévaluation du montant d'acquisition du commerce La Bouquinerie au regard de l'expertise foncière et des acquisitions à mener pour les emprises des futures voies nouvelles secteur Somme et Mendès France, au regard des dernières valeurs de référence ; et une augmentation du budget prévisionnel des démolitions.
- Une augmentation du budget travaux au regard de l'augmentation des coûts de maîtrise d'œuvre urbaine pour un montant de **59 348 € HT**, correspondant à des reprises d'études stade PRO

- Une réévaluation de la rémunération de l'aménageur pour un montant de **450 000 € HT** (lié à l'allongement de la durée de la concession de 5 années supplémentaires)
- Une réévaluation du montant des charges foncières pour un montant de **177 752€ HT** (réajustement des recettes perçues sur l'îlot B2/B6 avec restitution du séquestre liée à la dépollution).
- Une hausse des participations de Bordeaux Métropole : afin d'assurer l'équilibre économique de l'opération, conformément à l'article 15.4 du traité de concession, la participation financière de Bordeaux Métropole est augmentée de 2 127 515€ TTC soit **2 035 674€ HT**. Cette augmentation porte sur la participation pour remise d'ouvrage à hauteur de 551 046 € TTC soit 429 205 € HT. Quant à la participation d'équilibre, elle augmente à hauteur de 1 576 469 euros HT (participation non soumise à TVA).
- Une diminution de la participation de la commune de Mérignac de 1657 € HT soit 1988 € TTC portant la participation à hauteur de 18 930 € HT et 22 716 € TTC.

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

**Par ailleurs, ce même avenant aura pour objet de faire évoluer la durée de la concession d'aménagement pour une durée de 5 ans.**

## Annexes

Annexe 1 Bilan consolidé de l'opération d'aménagement

Annexe 2 A Bilan prévisionnel actualisé

Annexe 2 B Bilan prévisionnel état d'avancement

Annexe 2 C Bilan prévisionnel TTC actualisé échelonné dans le temps

Annexe 3 Tableau acquisitions et cessions

Annexe 4 A Programme global de construction actualisé

Annexe 4 B Programme global de construction état d'avancement

Annexe 4 C Programme global de construction échelonné dans le temps

Annexe 5 Bilan comparé

Annexe 6 Suivi des factures

Annexe 7 Suivi des clauses d'insertion