

BILAN DE CLÔTURE
ZAC BEGLES
QUARTIER DE LA MAIRIE
Concession d'aménagement

(Comptes arrêtés au 12 octobre 2023)



Concession d'aménagement
BEGLES - ZAC QUARTIER DE LA MAIRIE - CRAC 2020
(Comptes arrêtés au 12 Octobre 2023)

1. INTRODUCTION	3
1.1. HISTORIQUE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	3
1.1.1. <i>Rappel :</i>	3
1.1.2. <i>Le projet, ses objectifs :</i>	3
1.1.3. <i>Le programme de construction (modifié en 2013) :</i>	4
1.1.4. <i>Présentation du CRAC 2023.....</i>	4
2. AVANCEMENT OPERATIONNEL ET FINANCIER EN 2023.....	5
2.1. DEPENSES EN 2021, 2022 ET 2023 (795 964 € TTC)	6
2.1.1. <i>Etudes de définition et de suivi (3 223 € TTC pour 2021, 2022, 2023) :</i>	6
2.1.2. <i>Frais d'acquisitions / libérations des sols (2 760 € TTC pour 2021, 2022, 2023) :</i>	6
2.1.3. <i>Frais d'aménagement (149 960 € TTC pour 2021, 2022, 2023) :</i>	6
2.1.4. <i>Participation aux équipements publics (sans objet pour 2021, 2022, 2023)</i>	6
2.1.5. <i>Honoraires du concessionnaire (68 136 € TTC pour 2021, 2022, 2023)</i>	7
2.1.6. <i>Frais de communication (4 908 € TTC pour 2021, 2022, 2023) :</i>	7
2.1.7. <i>Frais divers (566 977 € TTC pour 2021, 2022, 2023)</i>	8
2.2. RECETTES POUR 2021, 2022 ET 2023 (346 020 € TTC)	8
2.2.1. <i>Cessions de charges foncières (238 020 € TTC pour 2021, 2022, 2023).....</i>	8
2.2.2. <i>Autres reventes foncières (sans objet pour 2021, 2022, 2023)</i>	8
2.2.3. <i>Autres recettes (108 000 € TTC pour 2021, 2022, 2023)</i>	8
4. ACTUALISATION DU BILAN FINANCIER.....	11
4.1. DEPENSES (23 505 268 € TTC)	11
4.1.1. <i>Etudes de définition et suivi (779 797 € TTC).....</i>	11
4.1.2. <i>Frais d'acquisition / libération des sols (12 813 952 € TTC)</i>	11
4.1.3. <i>Poste frais d'aménagement (4 589 990 € TTC)</i>	11
4.1.4. <i>Participation aux équipements publics (1 146 009 € TTC)</i>	11
4.1.5. <i>Honoraires concessionnaire (2 143 273 € TTC).....</i>	11
4.1.6. <i>Frais de communication (172 263 € TTC).....</i>	11
4.1.7. <i>Frais divers (1 859 985 € TTC)</i>	11
4.1.8. <i>Provision pour aléas (0 € TTC)</i>	11
4.2. RECETTES (23 524 303 € TTC)	12
4.2.1. <i>Recettes de cession (16 345 480 € TTC).....</i>	12
4.2.2. <i>Participation constructeurs (sans objet)</i>	12
4.2.3. <i>Participation aux équipements publics (sans objet)</i>	12
4.2.4. <i>Subventions (sans objet)</i>	12
4.2.5. <i>Participation communautaire (5 764 244 € TTC).....</i>	12
4.2.6. <i>Participation communale éventuelle (sans objet)</i>	12
4.2.7. <i>Autres recettes diverses et TVA (1 414 579 € TTC)</i>	12
5. PLAN DE TRESORERIE	13

1. INTRODUCTION

1.1. Historique de la concession d'aménagement

1.1.1. Rappel :

Par délibération en date du 17 janvier 2003, le Conseil Communautaire approuve le dossier de Création - Réalisation de la ZAC « Quartier de la Mairie » à Bègles, et confie l'aménagement de cette zone à AQUITANIS par le biais d'une Convention Publique d'Aménagement.

Le 22 mai 2003, un arrêté préfectoral déclare d'Utilité Publique l'acquisition des immeubles nécessaire à la réalisation de la ZAC. Cette Déclaration d'Utilité Publique est prorogée par arrêté préfectoral en date du 7 mai 2008.

Par délibération en date du 28 juin 2013, le Conseil Communautaire approuve le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact et la modification du dossier de création de la ZAC. Les modifications portent sur le secteur des Sécheries et actent de nouveaux objectifs qualitatifs, de nouveaux espaces publics et la densification du programme de construction.

Par délibération en date du 12 juillet 2013, le Conseil Communautaire approuve la modification du dossier de réalisation de la ZAC.

1.1.2. Le projet, ses objectifs :

Le projet se développe sur trois principaux sites d'une superficie totale de 12,5 ha.

Il consiste à :

- renforcer le centre-ville de Bègles par un effort de renouvellement urbain portant sur d'anciens sites d'activité économique,
- développer le concept de « ville jardin »,
- améliorer les liaisons inter-quartiers avec les équipements et services qu'offre le centre-ville,
- réaménager les espaces publics existants et en créer de nouveaux, en reconsidérant le partage entre les espaces dédiés à l'automobile et ceux consacrés à des modes de circulation « douce » (piétons et deux roues),
- offrir une grande diversité de logements : petits immeubles d'habitat collectif, maisons de ville, etc.,
- accompagner cette offre d'habitat, de locaux destinés à des commerces et services.

1.1.3. Le programme de construction (modifié en 2013) :

Le nouveau programme de construction approuvé dans le cadre du dossier de ZAC modificatif est consacré à l'habitat à hauteur de 96 % soient 659 logements, accompagnés d'activités commerciales à proximité de la place du 14 juillet, pour une SHON totale estimée à 54 410 m² (hors équipements sportifs du lycée). Le CRAC 2023 actualise le programme de construction de 2013, à 668 logements, soient 53 604 m² SHON/SP au total. Ces évolutions sont liées à l'adaptation des projets immobiliers à la marge pendant leur phase de conception.

Secteur	Programme	Initial - 2003	Modifié - 2013	Réalisé - 2023
Chevalier de la Barre	Nb logements	78	88	86
	Surface lgts	6 700 m ²	5 700 m ²	5 446 m ²
	Autre	2 000 m ²	1 360 m ²	1 373 m ²
	Surface totale	8 700 m²	7 060 m²	6 819 m²
Calixte Camelle	Nb logements	143	131	131
	Surface lgts	12 440 m ²	12 400 m ²	11 302 m ²
	Autre	0 m ²	1 000 m ²	1 096 m ²
	Surface totale	12 440 m²	13 400 m²	12 398 m²
Sècheries	Nb logements	156	440	451
	Surface lgts	19 475 m ²	33 950 m ²	32 733 m ²
	Autre	5 814 m ²	0 m ²	1 653 m ²
	Surface totale	25 275 m²	33 950 m²	34 386 m²
TOTAL ZAC	Nb logements	377	659	668
	Surface lgts	38 615 m ²	52 050 m ²	49 481 m ²
	Autre	7 814 m ²	2 360 m ²	4 123 m ²
	Surface totale	46 429 m²	54 410 m²	53 604 m²

	Initial – 2003		Modifié - 2013		Réalisé - 2023	
Logements conventionnés	81	21%	146	22%	136	20%
Accession aidée	0	0%	133	20%	122	18%
Logements libres	296	79%	380	58%	410	61%
TOTAL	377	100%	659	100%	668	100%

1.1.4. Présentation du CRAC 2023

Conformément à l'article L 1523-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, le présent compte rendu annuel à la collectivité retrace les principaux événements de la ZAC « Quartier de la Mairie » qui se sont déroulés au cours des années 2021, 2022 et 2023. Le CRAC est établi sur la base d'une comptabilité arrêtée au 12 octobre 2023.

Le document présente :

- l'avancement opérationnel en 2021, 2022 et 2023
- le bilan financier actualisé,
- le plan de trésorerie actualisé,
- le bilan des acquisitions et cessions immobilières réalisées en 2021, 2022 et 2023.

2. AVANCEMENT OPERATIONNEL ET FINANCIER EN 2023

Le secteur Chevalier de la Barre a été achevé en 2021 suite aux dernières réalisations de travaux réalisées par Seixo sur l'opération les Maroquiniers.

Sur le secteur des Sécheries, les années 2021, 2022 et 2023 consistent en une phase opérationnelle de finalisation de la ZAC, avec peu de travaux et la livraison des dernières opérations immobilières :

- Ilot J2, les Petits Ruisseaux, Maîtrise d'ouvrage Axanis, 32 logements,
- Ilot P, Green Village, Maîtrise d'ouvrage Pichet, 77 logements,
- Ilot I, Olbia, Maîtrise d'ouvrage aquitanis, 26 logements,
- Ilot JO, Kallistos 2, Maîtrise d'ouvrage Mésolia, 20 logements



2.1. Dépenses en 2021, 2022 et 2023 (795 964 € TTC)

2.1.1. Etudes de définition et de suivi (3 223 € TTC pour 2021, 2022, 2023) :

Architecte urbaniste conseil (0 € TTC) :

Ce poste n'a pas fait l'objet de facturation depuis 2020.

Autres (3 223 € TTC) : il s'agit de frais d'études de paysage en 2021 et 2022 (1 693 € TTC au total), de complément de facturation pour études de sol en 2021 (90 € TTC) et d'une étude du bâtiment de la Sècherie Sauveroché en 2022 (1 440 € TTC).

2.1.2. Frais d'acquisitions / libérations des sols (2 760 € TTC pour 2021, 2022, 2023) :

Acquisition à Bordeaux Métropole (sans objet)

Acquisition à la commune (sans objet)

Acquisition parcelles privées (sans objet)

Frais sur acquisition (2 760 € TTC) : correspond aux paiements de frais de notaire payé en 2023 pour l'abandon de la clause résolutoire de la vente de la Sècherie Sauveroché / Morue Noire permettant une indemnisation de l'acquéreur tel que défini par la Délibération n°10 de la Séance du 6 octobre 2022 du Conseil Municipal de la Ville de Bègles.

Frais de libération / préparations des sols (sans objet)

2.1.3. Frais d'aménagement (149 960 € TTC pour 2021, 2022, 2023) :

Travaux et aléas (142 464 € TTC) :

Correspond aux travaux réalisés en 2021 et 2022 pour :

- La réalisation de la partie Sud des Allées Doris et leur ouverture sur l'Avenue René Duhourquet (97 791 € TTC)
- Les travaux de reprise et finalisation impasse Chevalier de la Barre à la suite de la finalisation des livraisons des opérateurs (15 956 € TTC)
- Des frais de défrichement des espaces verts avant rétrocession, de gestion commune des espaces, de la démolition d'une dalle béton sous espaces verts...

Honoraires (7 496 € TTC) :

Correspond aux règlements des dernières situations des marchés de maîtrise d'œuvre de la ZAC pour pouvoir les clôturer.

2.1.4. Participation aux équipements publics (sans objet pour 2021, 2022, 2023)

2.1.5. Honoraires du concessionnaire (68 136 € TTC pour 2021, 2022, 2023)

Conformément au traité de concession et au bilan des années 2020, 2021, 2022 et 2023, les honoraires de l'aménageur pour 2021, 2022 et 2023 correspondent à :

- une rémunération de 5 % sur les dépenses HT,
- une rémunération de 6 % sur les recettes HT

Les honoraires du concessionnaire sont donc, par année :

- 2021 : 7 336 € TTC
- 2022 : 800 € TTC
- 2023 : 60 000 € TTC au titre de la clôture de la ZAC (50 000€ HT sans actualisation)

2.1.6. Frais de communication (4 908 € TTC pour 2021, 2022, 2023) :

Ces frais correspondent à la clôture de la mission de médiation de Deux Degrés (4 812 € TTC) et à l'édition d'affiche et support de communication pour le compte de l'Association des Habitants du Quartier des Sécheries et pour le projet urbain (96 € TTC).

2.1.7. Frais divers (566 977 € TTC pour 2021, 2022, 2023)

Il s'agit des frais financiers de l'opération pour 2021 et 2022 (respectivement 519 € TTC et 704 € TTC) constitués d'une part par la facturation d'avance de trésorerie découvert d'aquitais sur la base des taux du traité de concession, et d'autre part par les intérêts d'emprunt relatif à l'emprunt souscrit à la Banque Postale pour la gestion de trésorerie de cette l'opération.

En 2023, une ligne de 565 764 € apparaît correspond à la mise à plat du débit de TVA dû à l'issue de la ZAC.

2.2. Recettes pour 2021, 2022 et 2023 (346 020 € TTC)

2.2.1. Cessions de charges foncières (238 020 € TTC pour 2021, 2022, 2023)

Ces recettes correspondent à :

- La cession en 2021 de la parcelle AL 713, secteur Chevalier de la Barre, à la Ville de Bègles pour 93 480 € TTC
- La cession en 2021 du bâtiment de la Sècherie Sauveroché / Morue Noire de la ZAC à aquitais pour un montant de 144 540 € TTC.

2.2.2. Autres reventes foncières (sans objet pour 2021, 2022, 2023)

2.2.3. Autres recettes (108 000 € TTC pour 2021, 2022, 2023)

Ces recettes correspondent à l'indemnité payée à la ZAC par la Ville de Bègles au titre de l'abandon de la clause résolutoire du permis de construire de la Sècherie Sauveroché / Morue Noire tel que défini par la Délibération n°10 de la Séance du 6 octobre 2022 du Conseil Municipal de la Ville de Bègles.

3. DEROULEMENT OPERATIONNEL DEPUIS 2020

Les années 2021, 2022 et 2023 ont été des années de finitions progressives de la ZAC, avec peu de réalisation de travaux.

Ces années ont toutefois vu la livraison de 4 programmes sur la ZAC :

- Green Village, réalisé par Pichet, livraisons échelonnées du collectif et des villas de mai 2020 à mi-2021,
- Les Petits Ruisseaux, réalisés par Axanis pour 39 logements en accession sociale, livraison début 2022,
- Olbia, 26 logements en locatif social (PLUS & PLAI), au printemps 2022.
- La résidence en accession sociale Kallistos 2, 13 logements, a été livrée mi-2022.

Les espaces publics ont été entièrement réalisés et consistaient notamment en la réalisation des finitions de l'Impasse Chevalier de la Barre et en la réalisation de la jonction Allées Doris – Avenue René Duhourquet suite à la livraison de la résidence Olbia.

Le site de la Sècherie Sauveroché / Morue Noire a évolué dans son programme. L'opération de transformation en logements et d'extension a été abandonnée au profit de l'étude de la réhabilitation de l'existant pour la pérennisation de l'activité économique y existant. La parcelle au nord de la Sècherie Sauveroché / Morue Noire, a été cédée à aquitanis pour son aménagement en lien avec le projet de réhabilitation du bâti en cours de structuration. La réhabilitation du bâtiment et l'aménagement de la parcelle afférente seront réalisés hors ZAC de Bègles.

Le marché avec l'agence Deux Degrés ayant pris fin, la dynamique d'animation et lien social entre les habitants des Sécheries est pris en charge par l'Association des Habitants du Quartier des Sécheries qui s'est bien développée dans le courant des dernières années, structurant son action au travers de groupes de travail et d'ateliers.



4. ACTUALISATION DU BILAN FINANCIER

Sur la base des comptes arrêtés au 12 Octobre 2023, le bilan global de l'opération s'établit en dépenses et en recettes à 23 505 268 € TTC. Le bilan prévisionnel du précédent CRAC 2020 était établi à 23 744 398 € TTC.

4.1 Dépenses (23 505 268 € TTC)

4.1.1 Etudes de définition et suivi (779 797 € TTC)

Ce poste présente une diminution de 14 852 € TTC (1,8%) avec le précédent CRAC.

4.1.2 Frais d'acquisition / libération des sols (12 813 952 € TTC)

Ce poste présente une évolution non significative (diminution de 3 238 € TTC soit une diminution de 0,03%).

4.1.3 Poste frais d'aménagement (4 589 990 € TTC)

Ce poste présente une légère diminution de 71 056 € TTC soit 1,52%. Cet écart est dû à la sortie du bilan de la ZAC de l'aménagement de la parcelle située au nord de la Sècherie Sauveroché. Cette zone sera aménagée hors ZAC par aquitanis qui demeure propriétaire du lieu.

4.1.4 Participation aux équipements publics (1 146 009 € TTC)

Ce poste ne présente pas d'évolution.

4.1.5 Honoraires concessionnaire (2 143 273 € TTC)

Ce poste très légèrement et présente un écart à la hausse de 7 536 € TTC (0,35%).

4.1.6 Frais de communication (172 263 € TTC)

Ce poste présente une très légère diminution de 4 852 € TTC (2,74%).

4.1.7 Frais divers (1 859 985 € TTC)

L'évolution de ce poste est correspondant à un réajustement de l'estimation du crédit de TVA et de la réalité des frais financiers. L'écart est une diminution de 35 764 € TTC (1,9%).

4.1.8 Provision pour aléas (0 € TTC)

Ce poste a été vidé des provisions pour rééquilibrer le bilan global de la ZAC suites aux modifications de programme sur le bâtiment de la Sècherie Sauveroché (diminution de 100% soit 116 903 € TTC).

4.2 Recettes (23 524 303 € TTC)

4.2.1 Recettes de cession (16 345 480 € TTC)

Ce poste affiche une diminution de 326 507 € TTC (1,96%) et provient de l'abandon du projet de logement sur la Sècherie Sauveroché / Morue Noire et par conséquent de l'abandon de la charge foncière initialement due par l'opérateur privé. Cette charge foncière s'élevait à 327 360 € TTC. Le léger écart entre la valeur de la diminution et la valeur prévisionnel de la charge foncière privée de la Sècherie est due à de légères revalorisations sur les autres cessions.

4.2.2 Participation constructeurs (sans objet)

4.2.3 Participation aux équipements publics (sans objet)

4.2.4 Subventions (sans objet)

4.2.5 Participation communautaire (5 764 244 € TTC)

Ce poste affiche une hausse de 108 000 € TTC, issue de l'indemnisation liée à l'abandon de la clause résolutoire du permis de construire de la Sècherie Sauveroché / Morue Noire.

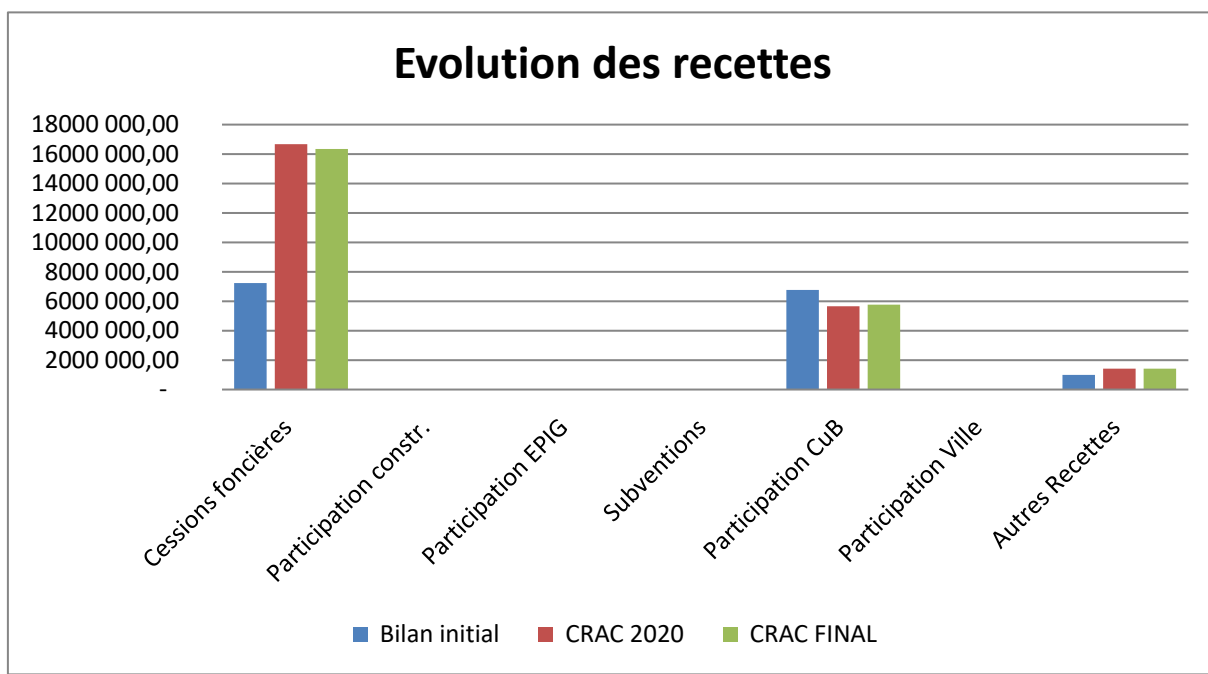
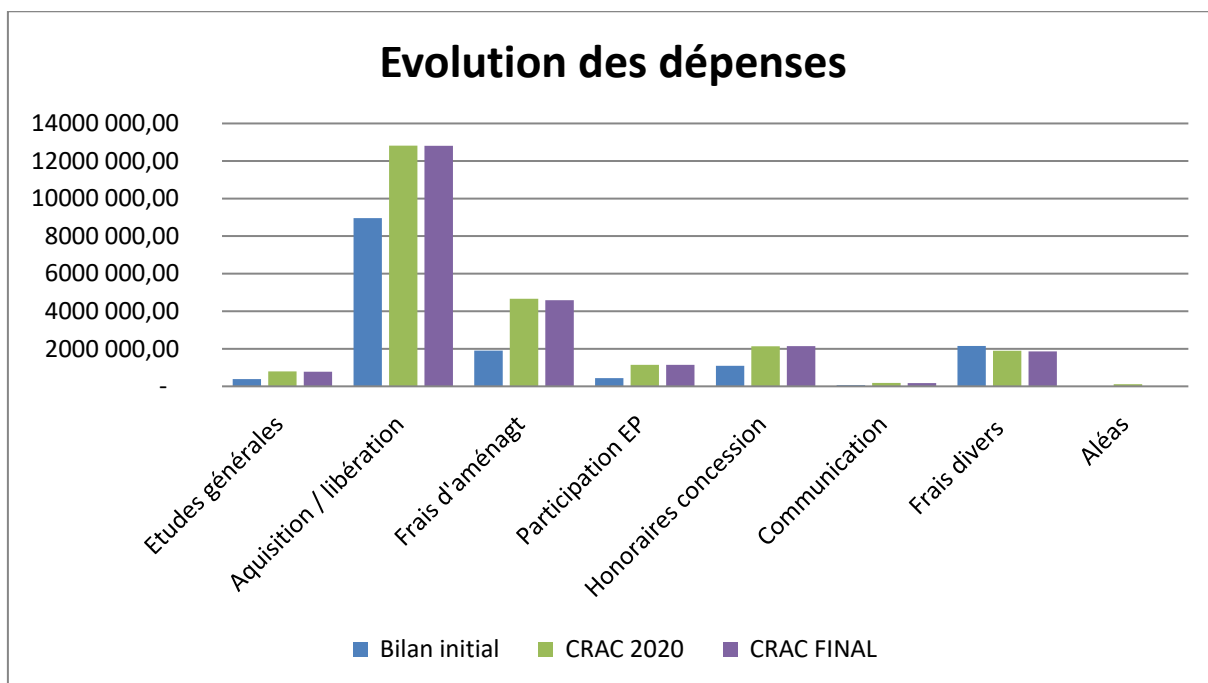
4.2.6 Participation communale éventuelle (sans objet)

4.2.7 Autres recettes diverses et TVA (1 414 579 € TTC)

Ce poste connaît une très légère diminution par rapport au CRACL 2020 (1 587 € TTC d'écart soit 0,11%).

Il apparaît un solde positif de 19 034 € TTC entre les recettes et les dépenses à l'issue de l'arrêt des comptes de la ZAC au 12 octobre 2023.

L'article 23 de la convention publique d'aménagement relatif au règlement final des opérations prévoit que lorsque le bilan de clôture des opérations fait apparaître un excédent, celui-ci est versé à Bordeaux Métropole.



5. PLAN DE TRESORERIE

Les dernières années ont permis l'équilibrage de la trésorerie de la ZAC avec la réalisation des dernières cessions et l'engagement des dernières dépenses.

