

# Compte-rendu financier et d'activités

## Année 2023

**BRUGES**  
**Petit Bruges**

## SOMMAIRE

1.	Présentation de l'opération d'aménagement.....	3
1.1	Préambule.....	3
1.2	Cadre juridique de l'intervention.....	3
1.3.	Périmètre de la concession d'aménagement .....	5
1.4	Programme prévisionnel de constructions.....	5
1.5	Programme prévisionnel des équipements publics.....	5
2.	Actions menées du 1 <sup>e</sup> janvier au 31 décembre 2023.....	6
2.1	Procédures administratives .....	6
2.2	Etudes .....	6
2.3	Acquisitions foncières .....	6
2.4	Mise en état des sols.....	6
	Sans objet .....	6
2.5	Réalisation du programme des équipements publics : maitrise d'œuvre et travaux.....	6
2.6	Commercialisation des terrains : cessions foncières et suivi des permis de construire.....	6
2.7	Communication / information .....	7
3.	Actions à mener en 2024.....	7
3.1	Procédures administratives .....	7
3.2	Etudes .....	7
3.3	Acquisitions foncières .....	7
3.4	Mise en état des sols.....	7
3.5	Réalisation du programme des équipements publics : maitrise d'œuvre et travaux.....	8
3.6	Commercialisation des terrains : cessions foncières et suivi des permis de construire.....	8
3.7	Communication / information .....	8
4.	Analyse financière .....	9
4.1	Etat des dépenses et des recettes réglées au cours de l'année 2023 .....	9
4.2	Prévisions des dépenses et des recettes en 2024 .....	9
4.3	Participation du concédant.....	10
4.4	Trésorerie.....	10
4.5	Evolution du bilan prévisionnel – commentaires des principaux écarts .....	10

# 1. Présentation de l'opération d'aménagement

## 1.1 Préambule

Le projet d'aménagement de Petit Bruges à Bruges a pour objectif d'articuler nature et urbanité en développant un programme de constructions mixte à dominante résidentielle, associé à un programme d'espaces publics à dominante végétale au pied de la ligne C du tramway, à l'arrêt Cracovie.

Le projet d'aménagement « Petit Bruges » dans son ensemble a pour enjeux particuliers :

- de viser une échelle métropolitaine en regard de l'arrivée du tramway ainsi qu'une mise en relation étroite entre le site très urbain des allées de Boutaut et le secteur très résidentiel de Petit Bruges,
- de développer des espaces verts répondant aux usages d'un espace public métropolitain en offrant des espaces publics pratiques et fonctionnels pour les habitants et riverains tout en préservant l'intimité des îlots privatifs,
- de préserver et s'inspirer des qualités du milieu naturel existant : exploiter les richesses environnementales du site actuel, en préservant autant que possible ses fonctions écologiques,
- de développer le rôle hydraulique majeur dans ce projet : ossature hydraulique comme appui du réseau d'espaces publics,
- de s'appuyer sur la trame paysagère existante pour la structurer, la densifier.

## 1.2 Cadre juridique de l'intervention

En application de l'article R122-3 du code de l'environnement, le projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas par l'autorité environnementale. Après examen, cette dernière a notifié le 27 octobre 2015 que l'opération n'est pas soumise à une étude d'impact.

Conformément aux dispositions de l'article L300-2 du code de l'urbanisme, Bordeaux Métropole, au regard du contenu du projet et au vu de ses objectifs précités, a décidé par délibération en date du 29 mai 2015 d'ouvrir la concertation relative à l'opération « Bruges – Îlot témoin Petit Bruges » à Bruges, d'en définir les objectifs et d'arrêter les modalités de la concertation préalable dans le respect de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme.

Puis, conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, par délibération en date du 25 mars 2016, Bordeaux Métropole a arrêté le bilan de la concertation préalable.

Pour rappel, cette opération se réalise hors procédure de ZAC, par délibération 2017/584 en date du 29 septembre 2017, le Conseil de Bordeaux Métropole a décidé :

- d'arrêter l'opération d'intérêt métropolitain « Petit Bruges »,
- d'approuver le principe d'une maîtrise d'ouvrage unique assurée par Bordeaux Métropole concernant le projet d'aménagement des équipements publics de l'opération « Petit Bruges », d'approuver les termes de la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage, avec la ville de

Bruges pour la réalisation de l'ensemble des travaux de compétence communale de l'opération

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

**Le traité de concession « Bruges, Petit Bruges » a été notifié à l'aménageur le 6 février 2018 pour une durée de 5 ans.**

Puis le conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le 27 septembre 2019 **l'avenant n°1 au traité de concession** qui avait pour objet de :

- modifier le programme des équipements publics de l'opération d'aménagement Petit Bruges : création de deux classes dans le groupe scolaire Jacques Prévert à Bruges (cf article 1.5 ci-dessous). Le montant correspondant à ces deux classes s'élève à 600 000 € hors taxes. Cette participation financière est mise à la charge du bilan financier de l'opération d'aménagement.
- modifier la participation financière de Bordeaux Métropole afin d'assurer l'équilibre économique de l'opération, soit une augmentation de 600 000 euros HT.
- modifier la rémunération de l'aménageur : intégrer les frais d'ingénierie dus à la modification du programme des équipements publics.
- préciser les modalités d'avance de trésorerie interopérations

Puis le conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le 26 novembre 2021 **l'avenant n°2 au traité de concession** qui avait pour objet de prolonger de deux années la durée de la concession d'aménagement, soit jusqu'au 6 février 2025 et d'augmenter par conséquent la rémunération du concessionnaire.

Ce CRFA s'accompagne d'un **avenant n°3 au traité de concession** qui a pour objet de prolonger de trois années la durée de la concession d'aménagement et d'augmenter par conséquent la rémunération du concessionnaire. Au regard des dates prévisionnelles de livraison des opérations immobilières, soit fin 2024, et considérant la période de confortement et de parachèvement des espaces verts, il est proposé de prolonger la durée de la concession de trois années, soit jusqu'au 6 février 2028. Cet avenant intègre également les dispositions de transfert de l'autorisation portant dérogation aux interdictions de destruction d'espèces animales protégées et de leurs habitats préalablement à la remise d'ouvrage.

Ce CRFA s'accompagne également **d'un avenant n°3 à la convention d'avance de trésorerie** qui a pour objet de modifier les articles relatifs à la durée de la convention et aux modalités de versement et de remboursement de l'avance de trésorerie.

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

Le projet dit « Petit Bruges » à Bruges s'étend sur une superficie d'environ 3,8 hectares, le long des allées de Boutaut bordé par les rues Durin et Prévost.



### 1.4 Programme prévisionnel de constructions

Le projet global développe 22 200 m<sup>2</sup> environ de surfaces de plancher composées de :

- 260 logements environ composés d'environ 30% de logements locatifs sociaux, 25% de logements en accession sociale (BRS), 15% de logements en accession abordable et 30% de logements en accession libre,
- 3 000 m<sup>2</sup> environ de bureaux,
- 1 000 m<sup>2</sup> environ de surfaces commerciales.
- Et 350 places de stationnement privés environ, pour partie intégrées aux bâtis ou en silo, pour partie réalisées en aérien.

### 1.5 Programme prévisionnel des équipements publics

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

habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération. Fondé sur les objectifs urbains de l'opération énoncés ci-dessus, il se compose de :

- une allée forestière, innervant l'îlot « Petit Bruges » du nord au sud,
- un espace public paysager et de rétention des eaux de pluies,
- un parvis, directement situé en pied de station tramway sur les allées de Boutaut.

La production de 260 logements ciblés vers l'accueil de familles engendre un besoin d'agrandissement du groupe scolaire Jacques Prévert, équipement de rattachement des futurs habitants. L'estimation des besoins est de deux classes. Dans la mesure où cette opération est une opération d'aménagement d'intérêt métropolitain, conformément à la délibération n°2015-745 du 27 novembre 2015, le financement de ces classes relève de Bordeaux Métropole, conformément à la délibération n°2015-746 du 27 novembre 2015.

## **2. Actions menées du 1<sup>e</sup> janvier au 31 décembre 2023**

### **2.1 Procédures administratives**

Sans objet

### **2.2 Etudes**

L'équipe de coordination architecturale et paysagère a poursuivi son accompagnement des projets immobiliers de Mésolia (logements locatifs sociaux) et Toit Girondin (filiale de Mésolia pour l'accession sociale en BRS).

Le bureau d'études Envolis a poursuivi la mission d'accompagnement écologique et arboricole du projet d'ensemble.

### **2.3 Acquisitions foncières**

Sans objet

### **2.4 Mise en état des sols**

Sans objet

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

La deuxième phase de travaux d'aménagement des espaces publics a démarré début 2023. Ces travaux d'aménagement définitifs des espaces publics (voirie, noues, espaces verts, parvis, réseaux divers, mobiliers, éclairage public...) se sont poursuivis tout au long de l'année par les entreprises Eiffage route (VRD) et IDVerde (espaces verts). Ces travaux sont sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur et suivis par la maîtrise d'œuvre Degré Zero/ Ingérop/ ON et le CSPS Présents.

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

Les constructions du groupe Lamotte ont été livrées en novembre 2023 avec l'arrivée des premiers habitants et usagers sur le site de Petit Bruges. Il s'agit des programmes de logements en accession libre et abordable, les bureaux, commerces et parking en silo.

Les travaux de construction sous maîtrise d'ouvrage Toit Girondin et Mésolia (logements locatifs social et BRS) se sont poursuivis sur l'année 2023.

L'ordonnancement, pilotage et coordination interchantiers inter-maitrise d'ouvrage est assuré par le bureau d'études Artelia tout au long de l'année 2023. Le bureau Présents continue également d'assurer une coordination SPS interchantiers.

### **2.7 Communication / information**

Sans objet



*ilot 2 © Lamotte / Samuel Delmas*

## **3. Actions à mener en 2024**

### **3.1 Procédures administratives**

Sans objet

### **3.2 Etudes**

Poursuite du travail d'accompagnement de l'équipe de coordination architecturale et paysagère des constructions Mésolia (logements locatifs sociaux) et Toit Girondin (BRS).

Poursuite du suivi écologique et arboricole des chantiers par le bureau Envolis.

### **3.3 Acquisitions foncières**

Sans objet

### **3.4 Mise en état des sols**

Sans objet

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

Les travaux d'aménagement définitifs des espaces publics (voirie, noues, espaces verts, parvis, réseaux divers, mobiliers, éclairage public...) vont se poursuivre pour un objectif de livraisons en deux temps :

- 2eme trimestre 2024 - ouverture au public des cheminements Est;
- Fin d'année 2024 - livraison de l'ensemble des espaces publics

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

Poursuite des chantiers de constructions de Mésolia et Toit Girondin pour un objectif de livraison à Octobre 2024.

Régularisation de la limite foncière de l'ilot 6 (groupe LAMOTTE) afin d'intégrer à la propriété privée les exécutoires d'assainissement du bâtiment.

### 3.7 Communication / information

L'aménageur organisera/participera autant que nécessaire aux différents formats d'informations, de communication de l'avancement de l'opération.



ilots 6 et 8 © Lamotte / Samuel Delmas

## 4. Analyse financière

### 4.1 Etat des dépenses et des recettes réglées au cours de l'année 2023

Les dépenses pour l'année 2023 correspondent à :

ETUDES :

- Coordination architecturale et paysagère

FONCIER :

- Taxe foncière

- Dépollution des sols

FRAIS D'AMENAGEMENT :

- Honoraires de maîtrise d'œuvre suivi du chantier de VRD, OPCIC et CSPS, suivi environnemental

- Travaux VRD

HONORAIRES CONCESSION : Rémunération forfaitaire annuelle

FRAIS DIVERS : Frais gestion bancaire

**Ces dépenses s'élèvent à un montant global de 366 739 € TTC.**

Les recettes pour l'année 2023 correspondent à :

PRODUITS DIVERS :

- Pénalités opérateurs / chantier propre et à faibles nuisances

PRODUITS FINANCIERS dus à une trésorerie positive.

**Ces recettes s'élèvent à un montant global de 17 797 € TTC.**

### 4.2 Prévisions des dépenses et des recettes en 2024

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2024 correspondent à :

ETUDES :

- Coordination architecturale et paysagère

- Etude géotechnique (G4)

FRAIS d'AMENAGEMENT :

- Honoraires de maîtrise d'œuvre

- Honoraires CSPS et OPCIC et suivi environnemental

- Travaux VRD

HONORAIRES CONCESSION : Rémunération forfaitaire annuelle

FRAIS DIVERS : Frais bancaires et divers

Ces dépenses s'élèvent prévisionnellement à 1 916 422 € TTC

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2024 correspondent à :

PARTICIPATION METROPOLITAINE : participation remise d'ouvrages

PRODUITS DIVERS :

- Pénalités opérateurs / chantier propre et à faibles nuisances

Ces recettes s'élèvent prévisionnellement à 1 072 631 € TTC

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

Le rythme de versement et le montant de la participation du concédant est inchangé :

2024 : 1 003 938 € TTC

correspondant au versement en 2024 de 501 969 € TTC au titre de la participation 2023

et 501 969 € TTC au titre de l'année 2024

#### **4.4 Trésorerie**

Au 31 décembre 2023, la trésorerie présente un solde positif de 5 233 823 € TTC et un solde prévisionnel positif de 4 390 033 € TTC au 31 décembre 2024.

Le concédant a versé une avance de 3 300 000 € en octobre 2018. Ce CRFA s'accompagne d'un avenant n° 3 à la convention d'avance de trésorerie qui modifie les articles relatifs à la durée de la convention et aux modalités de versement et de remboursement de l'avance de trésorerie. Le remboursement de l'avance est prévue à la clôture de l'opération en 2028.

Aucun emprunt bancaire n'est prévu à ce jour.

Conformément à l'article 15.6 du traité de concession, le concessionnaire gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires entre les différentes opérations concédées par la Métropole. 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.

#### **4.5 Evolution du bilan prévisionnel – commentaires des principaux écarts**

Le détail des écarts est commenté en annexe.

La variation totale des dépenses et recettes entre le CRFA 2022 et le CRFA 2023 s'élève à + 74 748 € HT, correspondant à :

EN DEPENSES :

-augmentation des frais d'études et de maîtrise d'œuvre due à la prolongation des missions des prestataires

-augmentation de la rémunération de l'aménageur due à la prolongation de la durée de la concession (cf avenant n° 3 au traité de concession)

-ajustement du poste travaux VRD au prévisionnel restant à réaliser

-baisse du poste actualisation permettant d'alimenter les augmentations ci-dessus.

EN RECETTES :

- l'intégration des produits financiers dus à une trésorerie positive,
- l'intégration des pénalités par les constructeurs dans le cadre de l'application du règlement de chantier propre et à faibles nuisances de la Fab.

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

## **Annexes**

Annexe 1. Bilan consolidé de la ZAC

Annexe 1b. Plan de trésorerie actualisé au 31/12/2023

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 des heures d'insertion

Annexe 7. Bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et pour la Ville de Bruges

Annexe 8. Suivi factures