

Compte-rendu financier et d'activités

Année 2024

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 ^e janvier au 31 décembre 2024	7
2.1	Procédures administratives	7
	Sans objet	7
2.2	Etudes	7
2.3	Acquisitions foncières	7
2.4	Mise en état des sols.....	7
	Sans objet	7
2.5	Réalisation du programme des équipements publics : maitrise d'œuvre et travaux.....	7
2.6	Commercialisation des terrains : cessions foncières et suivi des permis de construire.....	7
2.7	Communication / information	7
3.	Actions à mener en 2025.....	8
3.1	Procédures administratives	8
	Sans objet	8
3.2	Etudes	8
3.3	Acquisitions foncières	8
3.4	Mise en état des sols.....	8
	Sans objet	8
3.5	Réalisation du programme des équipements publics : maitrise d'œuvre et travaux.....	9
3.6	Commercialisation des terrains : cessions foncières et suivi des permis de construire.....	9
3.7	Communication / information	9
4.	Analyse financière	10
4.1	Etat des dépenses et des recettes réglées au cours de l'année 2024	10
4.2	Prévisions des dépenses et des recettes en 2025	10
4.3	Participation du concédant.....	11
4.4	Trésorerie.....	11
4.5	Evolution du bilan prévisionnel – commentaires des principaux écarts	11

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 privés,
- 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.

Puis le conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le 26 septembre 2024, **l'avenant n°3 au traité de concession** qui avait pour objet de prolonger de trois années la durée de la concession d'aménagement, soit jusqu'au 6 février 2028.

Également le conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le 26 septembre 2024, l'avenant n°3 à la convention d'avance de trésorerie qui avait 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 m² 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 m² environ de bureaux,
- 1 000 m² 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, 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^e janvier au 31 décembre 2024

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.

Le bureau d'étude Fondasol a assuré une mission G4 de suivi des travaux de la passerelle piétonne située sur la zone humide du site.

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 s'est poursuivie toute l'année 2024 par les entreprises Eiffage route (VRD) et IDVerde (espaces verts). Les travaux d'aménagement définitifs des espaces publics (voirie, noues, espaces verts, parvis, réseaux divers, mobiliers, éclairage public...) sont sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur et suivis par la maîtrise d'œuvre Degré Zero/ Ingérop/ ON et le CSPS Présents. L'ensemble du programme des équipements publics a été livré en fin d'année 2024. Des réserves seront à lever courant 2025. Les remises d'ouvrages sont réalisées.

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

Les travaux de construction sous maîtrise d'ouvrage Toit Girondin et Mésolia (logements locatifs sociaux et BRS) se sont poursuivis sur l'année 2024. Le 1^{er} bâtiment Mésolia a été livré en décembre 2024, 43 logements en locatif social.

L'ordonnancement, pilotage et coordination interchantiers inter-maitrise d'ouvrage est assuré par le bureau d'études Artelia tout au long de l'année 2024. 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 2025

3.1 Procédures administratives

Sans objet

3.2 Etudes

Livraison des ilots de constructions Mésolia (logements locatifs sociaux) et Toit Girondin (BRS) au 1^{er} trimestre 2025.

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

3.3 Acquisitions foncières

Sans objet

3.4 Mise en état des sols

Sans objet

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

Les travaux d'aménagement définitifs des espaces publics ayant été livrés fin d'année 2024, l'année 2025 a pour objectif de lever les dernières réserves sur les espaces publics et finaliser les rétrocessions foncières.

Un suivi des entretiens des espaces verts du site du Petit Bruges sera assuré toute l'année par l'entreprise IDVERDE et ce pendant 3 ans.

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

Poursuite des chantiers de constructions de Mésolia et Toit Girondin sur le 1er trimestre pour un objectif de livraison en Janvier 2025 et Avril 2025.

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'inauguration du Petit Bruges sera organisée sur site par la Fab, la métropole de Bordeaux et la ville de Bruges le 1er Février 2025.

Des panneaux pédagogiques sur les enjeux environnementaux du site seront installés dans les espaces publics au cours de l'année par l'entreprise PIC BOIS.



ilots 6 et 8 © Lamotte / Samuel Delmas

4. Analyse financière

4.1 Etat des dépenses et des recettes réglées au cours de l'année 2024

Les dépenses pour l'année 2024 correspondent à :

ETUDES :

- Coordination architecturale et paysagère
- Etude géotechnique (G4)

FONCIER :

- Taxe foncière
- Bornage ilots
- Dépollution

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 et divers

Ces dépenses s'élèvent à un montant global de 2 440 518 € TTC.

Les recettes pour l'année 2024 correspondent à :

PRODUITS DIVERS :

- Pénalités opérateurs / chantier propre et à faibles nuisances
- Participation à la remise d'ouvrage

PRODUITS FINANCIERS dus à une trésorerie positive.

Ces recettes s'élèvent à un montant global de 1 032 977 € TTC.

4.2 Prévisions des dépenses et des recettes en 2025

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2025 correspondent à :

ETUDES :

- Coordination architecturale et paysagère

FRAIS d'AMENAGEMENT :

- Honoraires de maîtrise d'œuvre
- Honoraires CSPS et suivi environnemental
- Travaux VRD et GPA

HONORAIRES CONCESSION : Rémunération forfaitaire annuelle

FRAIS DIVERS : Frais bancaires et divers

TVA : Encaissement

Ces dépenses s'élèvent prévisionnellement à -120 083 € TTC (dépenses négatives dues à l'ajustement de la TVA)

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2025 correspondent à :

Produit divers : restitution dépôt de garantie opérateurs

Ces recettes s'élèvent prévisionnellement à -55 123 € TTC (recettes négatives dues à la restitution de la garantie opérateur de fin de chantier)

4.3 Participation du concédant

La participation du concédant est soldée à ce stade.

4.4 Trésorerie

Au 31 décembre 2024, la trésorerie présente un solde positif de de 3 826 282 € TTC et un solde prévisionnel positif de 3 891 242 € TTC au 31 décembre 2025.

Le concédant a versé une avance de 3 300 000 € en octobre 2018. Le remboursement est prévue 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 2023 et le CRFA 2024 s'élève à + 21 039 € HT, correspondant à :

EN DEPENSES :

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

-ajustement du poste travaux VRD et dépollution au prévisionnel restant à réaliser

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

EN RECETTES :

- l'intégration des produits financiers dus à une trésorerie positive.

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 31/12/2024

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