

Compte-rendu financier et d'activités

Année 2024

**LE HAILLAN
ZAC Cœur de Ville**

SOMMAIRE

1.	Présentation de l'opération d'aménagement.....	4
1.1	Cadre juridique de l'intervention.....	6
1.2	Périmètre de la concession d'aménagement	7
1.3	Programme prévisionnel des constructions	8
1.4	Programme prévisionnel des bâtiments conservés.....	9
1.5	Programme prévisionnel des espaces publics	9
2.	Actions menées en 2024	122
2.1	Procédures administratives	122
2.2	Procédures judiciaires.....	122
2.3	Etudes	133
a)	Mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics et de coordination	133
b)	Etudes techniques	133
c)	Etudes environnementales	133
2.4	Démarches foncières et gestion du patrimoine	14
2.5	Réalisation du programme des équipements publics : maitrise d'œuvre et travaux sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur	15
2.6	Réalisation du programme des équipements publics : maitrise d'œuvre et travaux hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur	155
2.7	Commercialisation des terrains : cessions foncières	166
2.8	Accompagnement des projets immobiliers	166
2.9	Communication / information	166
3.	Actions à mener en 2025.....	166
3.1	Procédures administratives	166
3.2	Procédures judiciaires.....	166
3.3	Etudes	177
a)	Mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics et de coordination	177
b)	Etudes techniques	177
c)	Etudes environnementales	177
3.4	Démarches foncières et gestion du patrimoine	177
3.5	Réalisation du programme des équipements publics : maitrise d'œuvre et travaux sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur	188
3.6	Réalisation du programme des équipements publics : maitrise d'œuvre et travaux hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur	188
3.7	Commercialisation des terrains : cessions foncières	188

3.8	Accompagnement des projets immobiliers	188
3.9	Communication / information	188
4.	Analyse financière	19
4.1	Etat des dépenses et des recettes réglées au cours des années 2024	19
4.2	Prévisions des dépenses et des recettes en 2025	19
4.3	Participation du concédant.....	200
4.4	Trésorerie.....	200
4.5	Evolution du bilan prévisionnel – commentaires des principaux écarts	211

1. Présentation de l'opération d'aménagement

Située à 7 kilomètres de Bordeaux, la commune du Haillan bénéficie d'accès simples et rapides : rocade, aéroport, lignes de bus, terminus de la ligne A du tramway, et depuis 2024 de la desserte du Bus Express Ligne G reliant Bordeaux Saint-Jean à Saint-Aubin-de-Médoc.

La ZAC est localisée à l'entrée Sud du centre-ville de la commune du Haillan. Elle est située sur un ensemble foncier de 4,3 hectares et est délimitée :

- à l'Ouest par l'avenue Pasteur ;
- à l'Est par la rue de Los Héros ;
- au Nord par la place François Mitterrand ;
- au Sud par des parcelles de logements collectifs.



Périmètre de la ZAC « Cœur de Ville » du Haillan - La Fab

Le site de la ZAC est un secteur stratégique par :

- son positionnement : au cœur de Ville, à proximité de nombreux services et équipements ainsi que de commerces :
 - collège Emile Zola ;
 - espaces sportifs (terrains de football, tennis, ...), Le Ranch, Espace Bel Air ;
 - espaces de nature : Bois de Bel Air, parc du Ruisseau ;
 - écoles maternelle et élémentaire du centre ;
 - salles publiques du Relais de l'Europe ;
 - médiathèque, centre Bernard de Girard ;

- mairie ;
- marché sur la place François Mitterrand ;
- salle du Forum des associations, avenue Pasteur ;
- école de musique et crèche, rue de Tanays ;
- salle de spectacle de l'Entrepôt...



Situation des équipements autour du périmètre de la ZAC - La Fab, 2017

- sa mutabilité : les terrains au Sud du périmètre de projet ont connu ces dernières années de nombreuses constructions, mais il reste des tènements fonciers évolutifs importants ;
- sa proximité avec les transports, dont l'arrivée du Bus Express qui dessert directement le site avec un arrêt sur la place François Mitterrand.

Les objectifs métropolitains et communaux portés par la ZAC, au travers du projet d'aménagement urbain (constructions et aménagements d'équipements publics) prévus sont de :

- répondre aux besoins en logements en proposant une offre diversifiée en cœur de ville, permettant de lutter contre l'étalement urbain et répondant aux besoins identifiés dans le Programme d'Orientations et d'Actions Habitat (POAH - PLU 3.1) ;
- participer au dynamisme commercial et à l'animation du centre-ville face au développement commercial en périphérie ;
- favoriser les modes alternatifs à la voiture individuelle en lien avec l'arrivée du Bus Express ;
- permettre l'ouverture du site afin de mieux connecter les quartiers, le centre-ville et les équipements sur le Bois de Bel Air.

Le projet urbain de la ZAC s'inscrit dans la ville existante avec la conservation de bâtiments emblématiques de l'identité communale, la préservation des espaces naturels et la reprise des codes urbains, telles que les venelles déjà existantes.

Ces objectifs ont été déclinés en grandes orientations urbaines et paysagères qui sont le socle des projets de construction et de création des espaces publics :

- offrir des logements diversifiés, de qualité et accessibles économiquement ;
- tenir compte du parcellaire existant et des éléments patrimoniaux, afin de faciliter l'intervention des opérateurs publics et privés et de donner une lecture de l'histoire du lieu ;
- développer les commerces et activités en accroche avec les espaces publics, au débouché de la voie nouvelle et au niveau de la place François Mitterrand ;
- créer des espaces publics reliant les différents secteurs et ouvrant le site : la voie nouvelle, la promenade plantée et les venelles supports de mobilités actives ;
- intégrer les enjeux environnementaux locaux identifiés, principalement les prescriptions d'adduction en eau potable des forages du Ruet et de Thil Gamarde, mais également de manière plus précise en :
 - préservant un boisement existant (véritable pas japonais de cœur de ville en lien avec les corridors écologiques alentours), tout en s'appuyant sur ses qualités écologiques et la présence de sujets arborés, afin de réaliser un espace public nommé « La Clairière » ;
 - valorisant le patrimoine paysager ;
 - confortant les corridors écologiques.

1.1 Cadre juridique de l'intervention

Par délibération n° 2017/664 du 27 octobre 2017, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le bilan de la concertation relative au projet de la ZAC Cœur de Ville ;
- le dossier de création de la ZAC Cœur de Ville ;
- le programme prévisionnel de construction de la zone.

Par délibération n° 2018/164 du 23 mars 2018, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le dossier de réalisation de la ZAC Cœur de Ville.

Par délibération n° 2018/263 du 27 avril 2018, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le programme des équipements publics ;
- le traité de concession confiant la conduite de l'opération à La Fab ;
- la délégation de l'exercice du droit de préemption à La Fab dans le périmètre de la ZAC ;
- le montant de la participation métropolitaine à l'opération d'aménagement.

Par délibération n° 2019/723 du 29 novembre 2019, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le Compte-Rendu Financier et d'Activités 2018 ;
- l'avenant n° 1 au traité de concession autorisant La Fab à gérer un compte unique les trésoreries des différentes concessions

Par délibération n° 2020/335 du 23 octobre 2020, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le Compte-Rendu Financier et d'Activités 2019.

Par délibération n° 2021/711 du 25 novembre 2021, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le Compte-Rendu Financier et d'Activités 2020.

Par délibération n° 2023/524 du 1^{er} décembre 2023, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le Compte-Rendu Financier et d'Activités 2021/2022 ;
- L'avenant n°2 portant sur une augmentation de la participation de BM.

Par délibération n° 2024/490 du 26 septembre 2024, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le Compte-Rendu Financier et d'Activités 2023.

Le traité de concession « Le Haillan ZAC Cœur de Ville » a été notifié à l'aménageur le 14 août 2018 pour une durée de 10 ans.

1.2 Périmètre de la concession d'aménagement



1.3 Programme prévisionnel des constructions

En 2024, La Fab a poursuivi le travail de mise à jour des faisabilités des ilots en lien avec les besoins en logements et la crise immobilière actuelle. La Surface De Plancher (SDP) constructible de la ZAC est donc à ce jour de 31 938 m² de SPD pour les logements (pour rappel 32 000 m² dans le dossier de réalisation). La Surface de Plancher pour les commerces, services et activités est de 885 m² (pour rappel 1 000 m² dans le dossier de réalisation).

Ilot	Surface terrain m ² (env.)	Programmation Logements CRFA 2024		Programmation commerces, services et activités (m ²)
		m ² SDP créé	Nombre de logements	
1	4 503	4 400	70	500
2	5 859	5 700	85	
3	4 891	4 500	67	
4	1 992	2 300	34	
5	1 095	2 000	30	
6	3 625	3 500	54	300
7	5 675	5 038	76	85
8	3 573	3 950	59	
9	1 001	550	8	
Total	32 214	31 938	483	885

Concernant l'ilot 7, la superficie moyenne des logements est en-dessous de celle des autres ilots, car il bénéficie d'une programmation spécifique (résidence intergénérationnelle à dominante sénior). L'ilot 1 va aussi proposer un programme social spécifique pour des publics fragiles avec des petits logements, diminuant la surface moyenne des logements pour ce programme.

La répartition par type de logements est la suivante :

	Répartition Dossier de réalisation (en %)	Répartition CRFA 2024 (en %)	Nombre de logements
Logements en locatif social	35%	35%	172
Logements uniquement en BRS à partir du CRFA 2021/2022	30%	23%	111
Logement libre	35%	42%	200
Total	100%	100%	483

Des locaux destinés à l'accueil des commerces, d'activités ou de services seront aménagés sur :

- l'ilot 1 : en rez-de-chaussée et en lien avec la place François Mitterrand, la brasserie et les autres commerces du Cœur de Ville ;
- l'ilot 6 : en vue d'y installer ou réinstaller des activités médicales ou paramédicales

- l'ilot 7 : en vue de localiser une Maison d'Assistantes Maternelles ou d'accueillir une activité en lien avec la petite enfance ou l'économie sociale et solidaire.

Concernant les typologies, la programmation prévoit une diversité de produits allant du Type 1 (T1) au Type 5 (T5) et permettant ainsi d'offrir différents parcours résidentiels.

L'offre de logements devra aussi proposer des qualités d'habiter répondant aux enjeux multiples et croisés du développement durable, notamment autour des notions d'architecture bioclimatique, de confort d'été et d'hiver, de qualité d'usages, de convivialité, mais aussi d'accessibilité financière tant au moment de l'achat que pour la gestion future.

1.4 Programme prévisionnel des bâtiments conservés

Au vu de leur bon état structurel et de leur qualité architecturale et patrimoniale, certains bâtis existants au sein de la ZAC sont conservés et intégrés à la programmation en demandant aux futurs opérateurs de proposer un scénario pour leur devenir (réhabilitation, occupation, revente, ...) :

- l'ilot 1: l'échoppe et la grange. En termes de programmation, il est demandé aux futurs opérateurs de privilégier pour la grange une vocation d'activités et/ou de commerces, et pour l'échoppe une activité non commerciale, un espace commun à l'échelle de l'opération ou la réutilisation en logement. Le montant de valorisation est fixé à 100 000 € pour l'échoppe et sera discuté au regard du programme développé pour la grange.
- l'ilot 6 : la maison ancienne, la grange et le bâtiment du four à pain. Il sera demandé aux futurs opérateurs la conservation impérative de la maison. La conservation de la grange devra être également recherchée (axe de performance du projet) et le four devra à minima être préservé avec une proposition de relocalisation le cas échéant. Le montant de valorisation de la maison est fixé à 450 000 € HT.

1.5 Programme prévisionnel des espaces publics

L'aménagement de la ZAC « Cœur de Ville » du Haillan nécessite la réalisation échelonnée dans le temps d'un programme des équipements publics, composé principalement de voies et d'espaces publics, comme décrits ci-après.

Ce programme comprend deux types d'équipements publics : ceux en infrastructures sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur et ceux en infrastructures ou en superstructures qui ne sont pas sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur.

a) Les équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

Le projet se développe autour de deux axes structurants : la promenade plantée support des modes actifs et une voie partagée. Ce maillage est complété par des venelles. Cette organisation permet de rendre plus poreux ce secteur initialement fermé et de lui redonner des qualités que l'on retrouve dans Le Haillan avec un système de voies et venelles irriguant le centre.



La voie nouvelle et la promenade plantée, qui se croisent sur une placette, servent de support à l'urbanisation qui va s'organiser sous la forme de trois grandes entités traversées par les venelles qui viennent redessiner, diviser, séquencer les futurs ilots et donner ainsi une taille pour ces projets s'inscrivant dans l'échelle du Haillan.

Ces trois espaces publics seront fortement paysagés. Ils s'appuieront d'une part sur l'existant (La Clairière avec un boisement préservé) et seront d'autre part un des moyens de réduction des impacts environnementaux. En outre, il sera recherché un traitement simple, mais néanmoins de qualité, de ces espaces publics, qui respectera trois composantes majeures : la convivialité, l'apaisement et une ambiance environnementale locale (plantations adaptées et espèces locales).



La placette – Agence Trouillot Hermel Paysage- La Fab, 2019

La Clairière et la venelle entre la rue de Los Héros et l’avenue Pasteur seront créées en premier (2024/2025) et permettront d’ouvrir ce secteur avant même que les premiers logements ne soient construits. Elles sont donc réellement le support de ce quartier permettant rapidement des usages pour les Haillanais actuels et les futurs habitants.



Photo de La Clairière – avril 2024 - © Humbert

b) Les équipements publics d'infrastructures et de superstructures, hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

Les équipements scolaires

Les besoins de création de classes estimés afin de répondre aux futurs besoins des habitants de la ZAC sont de **5 classes neuves**. La Ville du Haillan mettra en œuvre une opération de démolition/reconstruction de l'école maternelle du centre-ville. Une nouvelle école de 10 classes sera construite sur le site dont 3 à minima liées à la ZAC. Les autres classes seront construites en renforcement dans les groupes scolaires de la commune si besoin.

Les équipements petite enfance

Dans le dossier de réalisation, il était prévu initialement que la ZAC Cœur de Ville participerait à hauteur de 450 000 € HT pour **11 places de crèche**. Dans le cadre de ce CRFA, il a été identifié que ces places en crèche n'étaient plus nécessaires et que cette dépense pouvait être supprimée dans le bilan de la ZAC.

L'enfouissement des réseaux (éclairage, télécommunication, basse tension) de la rue de Los Héros

Les travaux d'enfouissement des lignes aériennes de la rue Los Héros seront missionnés au SDEEG (Syndicat Départemental d'Energie Electrique de la Gironde), par Bordeaux Métropole pour la partie Basse Tension et par la Ville du Haillan pour l'éclairage public et le réseau télécom. La partie longeant le périmètre de la ZAC est financée dans le cadre de l'opération d'aménagement. Afin de tenir la cohérence de l'ensemble, il a été décidé d'enfouir aussi les réseaux hors de ce périmètre. Ces travaux, hors de ce périmètre, sont financés par Bordeaux Métropole et la Ville.

2. Actions menées en 2024

2.1 Procédures administratives

Pour rappel, d'une part, par arrêté préfectoral en date du 16 juillet 2021, l'opération d'aménagement de la ZAC « Cœur de Ville » a été déclarée d'utilité publique au bénéfice de La Fab ; d'autre part, en novembre 2021 La Fab a obtenu un arrêté dit loi 1892 autorisant à pénétrer sur les propriétés privées et permettant de lancer les études nécessaires à une meilleure connaissance du site.

Suite au dépôt auprès des services de la préfecture du dossier de demande de cessibilité fin 2023, l'arrêté de cessibilité a été délivré le 9 février 2024, puis à la suite, en mars 2024 les ordonnances d'expropriation des biens visés dans l'arrêté préfectoral.

Concernant le dossier de demande de dérogation espèces protégées dit dossier « CNPN » suite à l'arrêté préfectoral en date du 27 décembre 2023, un premier comité de suivi des travaux a été organisé en novembre 2024 en présence de la DREAL, de Bordeaux Métropole, de la Ville du Haillan et de l'AMO Environnemental Envolis.

2.2 Procédures judiciaires

A défaut d'accord amiable trouvé avec des propriétaires de parcelles situées côté Avenue Pasteur, La Fab a saisi en avril 2024 le tribunal judiciaire de Bordeaux afin de faire fixer par le juge de l'expropriation le prix des parcelles expropriées. Il s'agit à la fois de parcelles bâties et non bâties.

De même, concernant une parcelle bâtie côté rue Los Héros, habitée par les propriétaires, en l'absence d'accord sur le montant des indemnités d'expropriation, La Fab a saisi début 2024 le juge de l'expropriation aux fins de fixation des indemnités. Courant 2024, les négociations amiables ont repris et la procédure judiciaire a été interrompue.

Les fonciers ci-dessus sont les derniers fonciers privés visés par des ordonnances d'expropriation à acquérir par l'aménageur pour la réalisation des espaces publics et de l'ilot 5.

Un recours contre l'arrêté de cessibilité a été déposé au tribunal administratif de Bordeaux par des propriétaires en août 2024.

2.3 Etudes

a) Mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics et de coordination

Le marché de travaux des espaces publics a été lancé avec une désignation des entreprises Eurovia et Id Verde à l'été 2024. Le marché est organisé en deux lots (Lot 1 VRD/Eclairage et Lot 2 Espaces Verts/mobilier).

Le suivi du marché de démolition par la Moe et par l'AMO de La Fab Cancan sur le réemploi s'est poursuivi en parallèle des démolitions.

Le lauréat de l'ilot 1 a été désigné à l'été 2024, il s'agit du groupement Aquitanis, Giboire, Djuric Tardio Architecture & Patrimoine et Pollen paysagiste. Les premiers ateliers de travail se sont déroulés afin de préparer le PC.

Une nouvelle fiche de lot a été validée pour l'ilot 7 et un travail a été fait avec les opérateurs Aquitanis/Réalités Promotion afin de désigner une nouvelle équipe de Moe. Une faisabilité a été travaillée avec More Architecture et Let's Grow pour avancer sur le projet.

La fiche de lot des ilots 6 et 8 a été validée. Les faisabilités sur les ilots 2, 3 et 4 ont été validées.

L'OPCIC a poursuivi sa mission de pilotage et a programmé la coordination des chantiers.

b) Etudes techniques

Suite aux différents sondages géotechniques, une réunion d'échange a eu lieu avec la Régie de l'Eau, l'hydrogéologue agréé et l'ARS. Un nouvel avis de l'hydrogéologue a été produit autorisant les fondations dans le secteur du périmètre de captage rapproché du Ruet au regard des résultats des études géotechniques. Cet avis permet ainsi de consolider les faisabilités des ilots 2 et 3.

Téreo puis Serea (nouveau BE attributaire de l'Accord Cadre Sites et Sols Pollués passé par La Fab) a poursuivi les suivis piézométriques et les études de sol.

Le géomètre a été missionné afin de caler les emprises foncières en vue des cessions des ilots 1 et 7.

c) Etudes environnementales

Au regard des obligations prévues dans le dossier CNPN, La Fab a passé différentes missions à Envolis (attributaire de l'accord cadre Missions Ecologiques à l'échelle de La Fab) : suivi environnemental des chantiers de démolition et des espaces publics, mise à jour des fiches de lot, inventaire sur les terrains de compensation et préparation des plans de gestion.

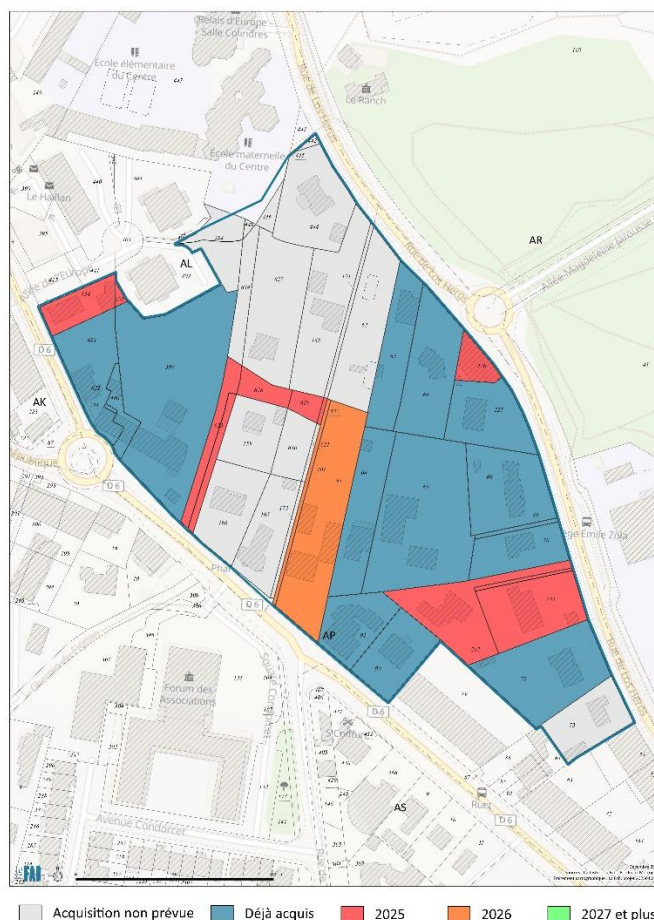
d) Etudes commerciales

La Fab et inCité ont signé un protocole attribuant les locaux commerciaux de l'ilot 1 à inCité. L'objectif de ce protocole est de s'assurer de la pérennité de commerces de proximité sur la place François Mitterrand. Il s'agit d'un enjeu fort sur ce projet qui participe à la dynamique commerciale du centre-ville, portée par la Ville.

InCité dans ce cadre a donné un avis sur les offres dans le cadre de la consultation de l'ilot 1 sur le volet commerces.

2.4 Démarches foncières et gestion du patrimoine

En début d'année 2024, La Fab a réalisé une acquisition amiable avec un propriétaire privé.



Concernant la gestion du patrimoine :

Hormis les biens inscrits au PLU et conservés dans le cadre de la ZAC, les biens acquis par La Fab sont destinés à être démolis.

Dans l'attente de leur démolition, les biens dont l'état le permet, sont mis à disposition à titre gracieux auprès d'associations dans le cadre de conventions d'occupation temporaire. Ce dispositif permet d'une part de proposer du logement d'urgence, et d'autre part d'éviter une occupation illégale. C'est le cas de la maison située 20 rue Los Heros mise à disposition du Diaconat. C'est également le cas de la maison située 10A rue de Los Heros mise à disposition du Cos Canquard. Suite à sa libération en juin 2024, la maison a été sécurisée.

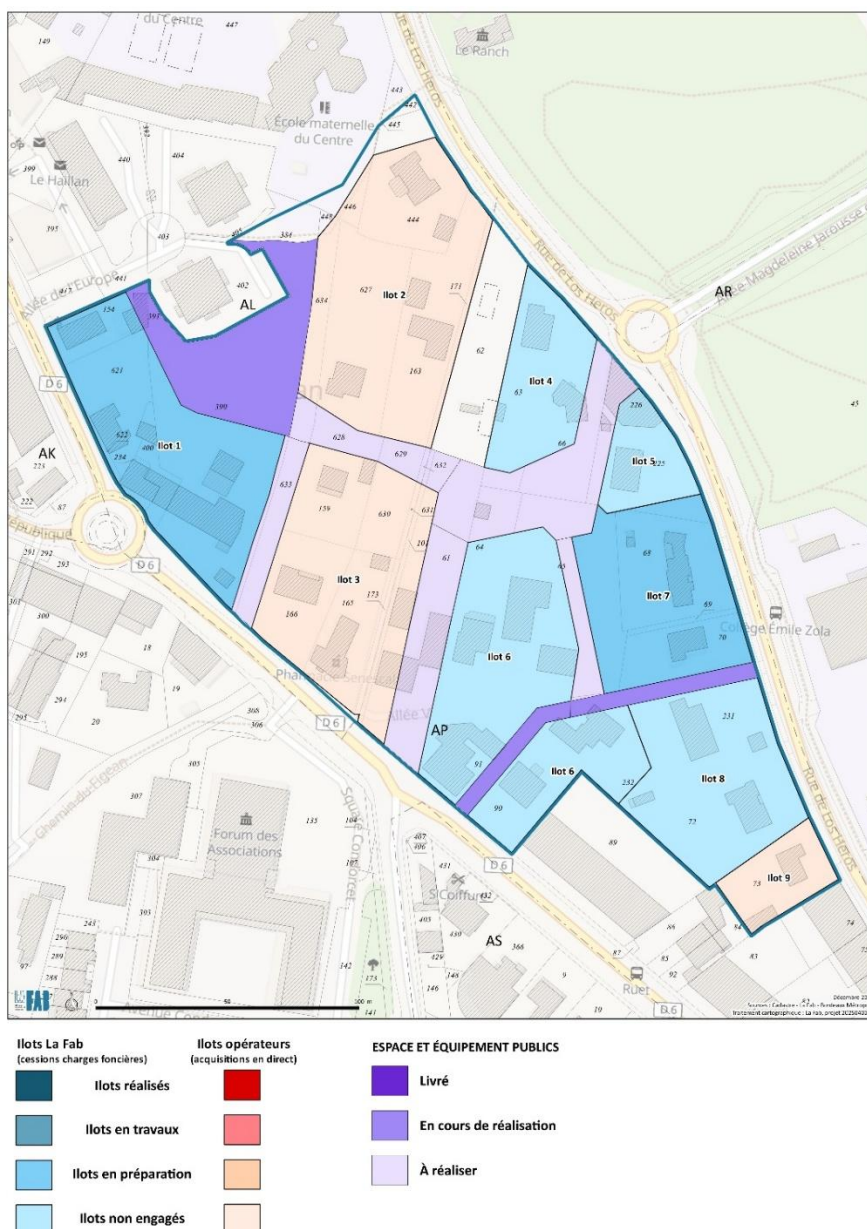
Concernant le bien situé au 3 allée Voltaire, il a été mis à disposition de certains services de la ville le temps de la réalisation des travaux de la nouvelle mairie, également dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire.

La maison située 8 rue de Los Heros ayant été acquise par une procédure de préemption, le bail d'habitation afférant a été repris par La Fab qui en perçoit les loyers. Le bail suit son cours.

Concernant les biens inoccupés, sur l'année 2024, les bâtis situés aux n° 127-119-117-113-103-101bis-101-99 de l'avenue Pasteur ont été démolis. La démolition au n° 113 ne concerne qu'une démolition partielle. Les bâtis aux n° 6 et 8 de l'allée Voltaire ont également été démolis. Côté rue de Los Heros, ont été démolis les bâtis situés aux n° 18-16-14-12

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

Les travaux de dépose soignée puis de démolition ont démarré au premier trimestre 2024 et ceux des espaces publics au dernier trimestre 2024 en commençant par La Clairière suivie de la venelle entre la rue de Los Héros et l'avenue Pasteur.



2.6 Réalisation du programme des équipements publics : maitrise d'œuvre et travaux hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

Suite à différents échanges, un avis a été donné sur l'étude portée par Bordeaux Métropole de requalification de la rue de Los Héros. Cette étude sera reprise avec un volet paysager plus affirmé et a donné lieu à des échanges avec l'équipe de Moe.

Le travail d'anticipation s'est poursuivi avec l'équipe du réseau de chaleur urbain et le SDEEG.

2.7 Commercialisation des terrains : cessions foncières

Pas de cession foncière.

2.8 Accompagnement des projets immobiliers

a) Ilot 1

Le groupement opérateurs/concepteurs a été désigné à l'été 2024 et des ateliers de préparation du PC ont démarré. Un travail précis a été mené sur les interfaces ilot/espaces publics et a nécessité une adaptation des entrées prévues sur La Clairière et de la venelle entre les ilots 1 et 3.

b) Ilot 7

La Fab a pris en charge des études préalables à la mise au point du PC et a désigné More Architecture/Let's Grow paysage afin d'avancer dans la conception du PC.

Aquitanis et Réalités Promotion ont engagé les démarches de liquidation de la SCCV et ont proposé un montage prévoyant que chaque opérateur est en maîtrise d'ouvrage directe sur le projet. La programmation a connu une modification avec 50 % de LLS au lieu de 35%, 18% de BRS au lieu de 20% et 32% de libre au lieu de 43%.

2.9 Communication / information

La Rosalie du Projet a connu une mise à jour de son support (plan) au regard de l'actualité du projet.

Un nouveau numéro des Nouvelles a été publié mettant en avant les sujets environnementaux et la nature dans le projet.

Une intervention s'est déroulée avec l'école du Centre pour trois classes de CM2 permettant d'échanger sur le projet urbain et un temps de valorisation de ce travail a été partagé avec les parents.

Un travail a été initié pour mettre en place des palissades de chantier illustrées présentant le projet.

La Rosalie a poursuivi son travail de terrain avec différentes sorties le long de l'année permettant de poursuivre le travail d'informations des habitants.

Dans le cadre du suivi photographique mené sur l'ensemble des opérations de La Fab, le photographe missionné sur la ZAC est intervenu lors des premières déposes soignées et à différents temps du chantier.

3. Actions à mener en 2025

3.1 Procédures administratives

Un nouveau comité de suivi sera organisé avec la DREAL concernant la mise en œuvre de l'arrêté préfectoral en date du 27 décembre 2023 sur le dossier de demande de dérogation espèces protégées dit dossier « CNPN ».

3.2 Procédures judiciaires

Trois procédures judiciaires lancées en 2024 par des propriétaires privés se poursuivront en 2025.

Deux d'entre elles concernent des procédures en fixation des indemnités d'expropriation pour des parcelles bâties et non bâties. Le jugement est attendu pour le 2ème trimestre 2025.

La troisième concerne un recours devant le tribunal administratif contre l'arrêté de cessibilité.

3.3 Etudes

a) Mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics et de coordination

Les suivis des ilots 1 et 7 se poursuivront avec un objectif de dépôt de PC en septembre 2025.

La faisabilité sur l'ilot 5 sera validée au COPIL de mars.

Les fiches de lots des ilots 2, 3, 4, 5 et 9 seront validées.

Un nouveau marché de coordination et de Moe sera lancé au dernier trimestre.

L'OPCIC poursuivra sa mission de pilotage et organisera la coordination des chantiers.

b) Etudes techniques

La dépose des piézomètres sur le site démarrera. Le suivi étant pour certain engagé depuis plusieurs années et afin d'éviter tout impact des piézomètres pendant les travaux.

Le géomètre sera de nouveau missionné en lien avec la réalisation des premiers travaux d'espaces publics et de l'engagement des ilots sur la phase PC.

c) Etudes environnementales

Les suivis écologiques passés à Envolis des travaux de démolition et d'espaces publics se poursuivront.

Le plan de gestion des parcelles de compensation sera finalisé.

Un marché de Moe écologique sera passé pour préparer le marché à venir concernant les travaux sur les parcelles de compensation.

d) Etudes commerciales

Le travail d'échanges se poursuivra avec inCité et le maitre d'ouvrage de l'ilot 1 Aquitanis/Giboire.

3.4 Démarches foncières et gestion du patrimoine

L'acquisition par La Fab des derniers biens appartenant à Bordeaux Métropole et constituant la future assiette foncière des ilots 1-6-8 ainsi qu'une partie des futurs espaces publics de la ZAC est prévue au 2ème semestre 2025. La délibération métropolitaine approuvant cette acquisition est passée au conseil métropolitain du 2 février 2024.

Sur le 2ème trimestre 2025, est également prévue l'acquisition par voie amiable d'un foncier privé.

Concernant la gestion du patrimoine

La mise à disposition de la maison du 3 allée Voltaire à la ville du Haillan se poursuivra jusqu'au 31/09/2025.

La maison du 8 rue Los Heros sera libérée en mai 2025. Elle sera soit sécurisée en attendant d'être démolie, soit mise à disposition si son état le permet.

Le calendrier opérationnel le permettant, la convention d'occupation temporaire relative à la maison située 20 rue Los Heros sera prolongée d'une année supplémentaire.

Concernant les démolitions

Les démolitions des maisons situées aux 10 et 10A rue Los Heros sont prévues en début d'année 2025. La démolition de la maison du 8 rue Los Heros ne sera programmée que si sa mise à disposition n'est pas possible.

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

Les travaux de démolition se poursuivront.

Les travaux de La Clairière et de la venelle entre la rue de Los Héros et l'avenue Pasteur se termineront pour l'été 2025 et ils seront remis à Bordeaux Métropole et à la Mairie du Haillan.

3.6 Réalisation du programme des équipements publics : maitrise d'œuvre et travaux hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

L'équipe de Moe donnera un avis sur le projet de la rue de Los Héros et fera des propositions pour gérer les différences de niveau entre la place F. Mitterrand et l'ilot 1.

Le travail d'anticipation se poursuivra avec l'équipe du réseau de chaleur urbain et le SDEEG.

3.7 Commercialisation des terrains : cessions foncières

La Fab engagera la cession des fonciers des ilots 1 et 7.

3.8 Accompagnement des projets immobiliers

a) Ilot 1

Les ateliers se poursuivront et un PC sera déposé par Aquitanis/Giboire.

b) Ilot 7

Aquitanis et Réalités Promotion désigneront une nouvelle moe (More Architecture et Let's Grow). Les ateliers de préparation du PC démarreront au premier semestre avec un dépôt de PC au dernier trimestre.

3.9 Communication / information

Un nouveau marché de médiation sera lancé et l'équipe désignée sera le collectif Mezzanine.

La Rosalie du Projet poursuivra ses actions.

Un nouveau numéro des Nouvelles paraîtra portant sur les questions les plus fréquentes posées lors des sorties de La Rosalie.

Les premières palissades de chantier seront installées sur site.

Les Rencontres du Cœur de Ville seront relancées avec une première rencontre portant sur les espaces publics.

Un programme sera proposé pour l'inauguration de La Clairière et de la Venelle entre la rue de Los Héros et l'avenue Pasteur, prévue à l'été 2025.

Un travail de communication sera mené en s'appuyant sur les palissades de chantier.

Le photographe désigné dans le cadre du suivi photographique interviendra à différents temps forts sur les espaces publics : préparation des Rencontres du Cœur de Ville, inauguration de La Clairière....

4. Analyse financière

4.1 Etat des dépenses et des recettes réglées au cours des années 2024

Les dépenses pour les années 2024 correspondent à :

ETUDES GENERALES

- Mission de paysagiste, architecte, urbaniste et de coordination
- Mission de concertation, animation, communication et médiation
- Etudes environnementales
- Etudes techniques

Le poste étude représente 278 219 € TTC

FONCIER :

- Acquisition
- Frais en lien avec la gestion des biens (sécurisation, impôts, entretien)
- Frais en lien avec la cessibilité (géomètre, huissier)

Le poste foncier représente 1 841 112 € TTC

FRAIS d'AMENAGEMENT

- Honoraires de la MOE
- Premiers travaux

Le poste frais d'aménagement représente 137 617 € TTC

HONORAIRES CONCESSION : Rémunération forfaitaire annuelle. Le poste Honoraires de Concession représente 150 000 € TTC

FRAIS DE COMMUNICATION : ils représentent un montant de 1 634 € TTC

FRAIS DIVERS : ils représentent un montant de 1 241 € TTC

Ces dépenses s'élèvent à 2 409 823 € TTC.

Les recettes correspondent à :

CHARGES FONCIERES : pas de cession de Charges Foncières

PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS : pas de participations constructeurs

PARTICIPATION METROPOLITAINE : 3 802 591 € TTC

FRAIS DIVERS : les produits divers issus des loyers des biens mis en gestion pour un montant de 16 589 € TTC

PRODUITS FINANCIERS : pas de produit financier.

Ces recettes s'élèvent à 3 819 180 € TTC.

4.2 Prévisions des dépenses et des recettes en 2025

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2025 correspondent à :

ETUDES GENERALES

- Mission de paysagiste, architecte, urbaniste et de coordination
- Mission d'animation, concertation, médiation et communication
- Etudes techniques et environnementales

FONCIER

- Dernières acquisitions
- Frais en lien avec la cessibilité et l'ordonnance d'expropriation (géomètre, huissier)
- Frais en lien avec la gestion des biens (sécurisation, impôts, entretien)

TRAVAUX INFRASTRUCTURES ET HONORAIRES TECHNIQUES

- Maîtrise d'œuvre : suivi des travaux
- Travaux de démolition et d'espaces publics

HONORAIRES CONCESSION : Rémunération forfaitaire.

FRAIS DE COMMUNICATION

FRAIS DIVERS

Ces dépenses s'élèvent prévisionnellement à 6 101 103 € TTC

Les recettes prévisionnelles prévues pour l'année 2025 correspondent à :

CESSIONS DE CHARGES FONCIERES : 3 588 460 € TTC

PARTICIPATION BORDEAUX METROPOLE : 4 647 339 € TTC

Ces recettes s'élèvent prévisionnellement à 8 235 798 € TTC

4.3 Participation du concédant

L'avenant 3 au traité de concession fixe le montant de la participation du concédant à 15 221 342 € TTC (dont 3 456 305 € au titre de la participation d'équilibre et 11 765 037 € TTC au titre de la participation pour remise d'ouvrage). Le rythme de versement et le montant de la participation du concédant sont modifiés, selon l'échéancier suivant :

2021 : 200 000 € TTC

2022 : 4 452 176 € TTC

2024 : 3 802 591 € TTC

2025 : 4 647 339 € TTC

2030 : 2 119 236 € TTC (proposition avenant 3)

4.4 Trésorerie

Au 31 décembre 2024, la trésorerie présente un solde négatif de 4 301 189 € TTC et un solde prévisionnel négatif de 2 166 494 € TTC au 31 décembre 2025.

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. Le besoin de trésorerie de l'opération est couvert par les excédents de certaines opérations concédées.

Aucun emprunt bancaire n'est prévu à ce jour.

4.5 Evolution du bilan prévisionnel – commentaires des principaux écarts

Les principaux écarts en dépenses d'un montant global de 2 383 719 € HT sont dus à :

- L'augmentation des dépenses d'études au regard de la complexité de sortie des ilots dans le contexte de la crise immobilière actuelle et des besoins liés aux autres études : mobilité, OPCIC, techniques et environnementales
- L'augmentation des dépenses foncières avec la poursuite de l'augmentation des coûts du foncier et des démolitions
- La mise à jour des coûts travaux suite à la notification du marché de travaux et aux dépenses en lien avec les concessionnaires
- L'augmentation de la rémunération de l'aménageur en lien avec la prolongation de la concession liée entre autres à la difficulté de sortie des ilots et nécessitant un travail complémentaire

Les principaux écarts en recettes d'un montant global de 2 383 719 € HT sont dus à :

- L'augmentation des recettes en charge foncière liée à l'ajustement des constructibilités
- L'augmentation de la participation du concédant
- L'intégration d'une participation à la remise d'ouvrage de l'éclairage public pour la Ville

Pour assurer l'équilibre du bilan prévisionnel, il est proposé la passation d'un avenant n° 3 autorisant l'augmentation de la participation du concédant (augmentation de la participation à l'équilibre) et de la durée de la concession de 5 ans jusqu'en 2033.

Annexes

Annexe 1. Bilan consolidé de la ZAC

Annexe 1a. Bilan consolidé BM et Ville

Annexe 2a. Bilan prévisionnel actualisé

Annexe 2b. Bilan prévisionnel état d'avancement

Annexe 2c. Bilan prévisionnel actualisé échelonné

Annexe 3. Tableau acquisition cession

Annexe 4a. Programme Global de Construction (PGC) Actualisé

Annexe 4b. PGC Etat d'avancement

Annexe 4c. PGC échelonné dans le temps

Annexe 5. Bilan comparé avec commentaires

Annexe 6. Suivi factures

Annexe 7. Suivi des clauses d'insertion

