

Compte-rendu financier et d'activités

Année 2025

Le Bouscat
Libération Centre-Ville

SOMMAIRE

1.	Présentation de l'opération d'aménagement.....	3
1.1	Préambule.....	3
1.2	Cadre juridique d'intervention	3
1.3	Périmètre de la concession d'aménagement	4
		4
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 2025	6
2.1	Procédures administratives	6
2.2	Etudes	6
2.3	Acquisitions foncières	6
2.4	Mise en état des sols.....	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 2026.....	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.....	7
3.6	Commercialisation des terrains : cessions foncières et suivi des permis de construire.....	7
3.7	Communication / information	7
4.	Analyse financière	7
4.1	Etat des dépenses et des recettes réglées au cours de l'année 2025	7
4.2	Prévisions des dépenses et des recettes en 2026	8
4.3	Participation du concédant.....	8
4.4	Trésorerie prévisionnelle et mise en œuvre de la convention d'avance de trésorerie.....	8
4.5	Evolution du bilan prévisionnel – commentaires des principaux écarts	8

1. Présentation de l'opération d'aménagement

1.1 Préambule

Le projet Libération centre-ville a pour objectif d'articuler l'opération de reconversion des établissements Renault situés avenue de la Libération au Bouscat, appelés à laisser place à un programme mixte (logements, commerces, activité/bureaux) à dominante résidentielle associé à un programme d'espaces publics d'échelle métropolitaine en lien avec l'arrivée du tramway et en étroite relation avec le centre-ville situé à l'Est du site, avec un projet de rénovation et de développement d'une offre de logements par Gironde Habitat sur ses propriétés (Résidence Jean Moulin).

Le projet retenu se caractérise par les éléments suivants :

- Une inscription judicieuse dans le tissu existant, avec des volumétries adaptées
- Un programme mixte comportant des logements, des commerces, des bureaux, organisé autour d'espaces publics (la place, les venelles...)
- Des logements montrant de grandes qualités : rapport intérieur/extérieur (multi orientations, espaces extérieurs, vues...), variété des typologies, équilibre entre des logements collectifs et des logements individuels...
- Une part de logements à coût maîtrisé

1.2 Cadre juridique d'intervention

Par délibération n°2014/0657 du 31 octobre 2014, le Conseil de communauté a approuvé :

- l'opération d'aménagement 'Libération Centre-ville'
- la réalisation de l'opération par concession d'aménagement concédée à La Fab
- le dispositif d'avance de trésorerie
- la participation communautaire prévisionnelle

Le traité de concession 'Le Bouscat – Libération Centre-ville' a été notifié à l'aménageur le 15 décembre 2014 pour une durée de 6 ans.

Lors de l'approbation du CRFA 2017, le conseil de Bordeaux Métropole a également approuvé le 25 janvier 2019 l'avenant n°1 au traité de concession qui avait pour objet de préciser que les avances inter-opérations ne seront pas rémunérées et de créer une ligne de dépenses : « participation à l'enfouissement des lignes aériennes » et de déduire d'un montant équivalent les travaux sous maîtrise d'ouvrage de la Fab.

Lors de l'approbation du CRFA 2018, le conseil de Bordeaux Métropole a également approuvé l'avenant n°2 au traité de concession qui avait pour objet de prolonger d'une année la durée de la concession d'aménagement, d'augmenter la participation financière de Bordeaux Métropole de 200 000 € HT et préciser les modalités d'avance de trésorerie inter-opérations.

Lors de l'approbation du CRFA 2019, le conseil de Bordeaux Métropole a également approuvé l'avenant n°3 au traité de concession qui avait pour objet de prolonger d'une année la durée de la concession d'aménagement et d'augmenter la participation financière de Bordeaux Métropole de 300 000 €. De plus, ce même conseil a approuvé un avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie qui avait pour objet de prolonger de deux années la durée de cette convention afin de s'aligner sur la durée de la concession d'aménagement et ainsi décaler de deux ans l'échéance de remboursement de l'avance.

Lors de l'approbation du CRFA 2021, le conseil de Bordeaux Métropole a également approuvé l'avenant n°4 au traité de concession qui avait pour objet de prolonger d'une année la durée de la concession d'aménagement.

Lors de l'approbation du CRFA 2022, le conseil de Bordeaux Métropole a également approuvé l'avenant n°5 au traité de concession qui avait pour objet de prolonger d'une année la durée de la concession d'aménagement.

Lors de l'approbation du CRFA 2023, le conseil de Bordeaux Métropole a également approuvé l'avenant n°6 au traité de concession qui avait pour objet de prolonger d'une année la durée de la concession d'aménagement.

Lors de l'approbation du CRFA 2024, le conseil de Bordeaux Métropole a également approuvé l'avenant n°7 au traité de concession qui avait pour objet de prolonger de deux années la durée de la concession d'aménagement soit jusqu'au 15 décembre 2027 et d'augmenter la participation financière de Bordeaux Métropole.

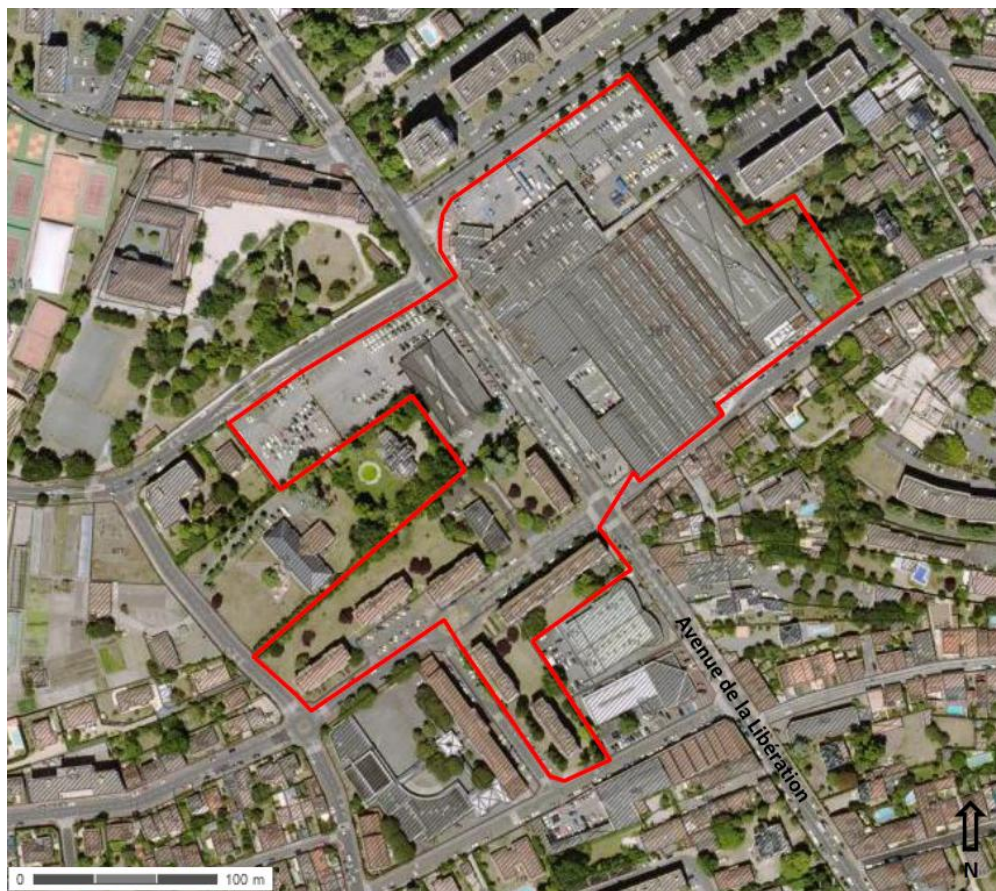
Pour rappel, cette opération se réalise hors procédure de ZAC, dans le respect du droit commun des divisions foncières.

Une participation au financement du programme des équipements publics est convenue entre Bordeaux Métropole et les opérateurs via **des conventions de projet urbain partenarial (PUP)** prévues à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme :

La convention de PUP liant la Métropole et la SCI Cœur du Bouscat a été approuvée par le conseil de communauté le 31 octobre 2014 et signée le 16 février 2015.

La convention de PUP liant la Métropole et Gironde Habitat, dans le cadre de la construction d'un bâtiment neuf de 34 logements, a été approuvée par le conseil de métropole le 27 novembre 2015 et signée en décembre 2015.

1.3 Périmètre de la concession d'aménagement



1.4 Programme prévisionnel de constructions

Le programme global des constructions, correspondant aux permis de construire délivrés, développe 37 604 m² de surface de plancher comprenant :

- 438 logements composés de :
 - 112 en locatif social
 - 27 en accession sociale
 - 196 en libre
 - 103 en résidence services seniors
- 4 634 m² de surface de plancher de commerces et activités
- 154 logements existants réhabilités et bénéficiant tous d'une extension d'environ 12 m².

1.5 Programme prévisionnel des équipements publics

Le programme d'une emprise globale prévisionnelle d'environ 15 400 m², se décline comme suit :

- le 'petit espace métropolitain', espace d'échelle métropolitaine d'interconnexion entre tramway et l'opération d'aménagement, à vocation de modes doux et usages apaisés,
- la nouvelle voie à sens unique Nord Sud en limite Est de l'opération,
- l'élargissement Sud de la rue du 8 mai 1945 au droit de l'opération dont le socle en rez-de-chaussée se destine à des usages de services et commerciaux,
- l'élargissement Nord de la rue Paul Bert, en regard de l'Emplacement Réservé de voirie identifié au Plu sous le n° T645,
- le recalibrage Sud de la rue R. Lavigne, régularisant sa largeur d'emprise à l'instar de sa partie ouest,
- la rue nouvelle Castéja, permettant de désenclaver la propriété Castéja à l'Est de l'îlot et desservir les nouveaux programmes immobiliers faisant front sur l'avenue de la Libération et les nouveaux logements de la Résidence Jean Moulin,
- la nouvelle aire de stationnement sur l'emprise du CCAS



©: Véalis promotion

2. Actions menées du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025

2.1 Procédures administratives

L'aménageur a été assigné dans le cadre d'un dossier porté par la copropriété du bâtiment D au sujet d'une fuite au niveau enterré du parking. L'aménageur s'est fait représenter par le cabinet Coudray.

2.2 Etudes

Sans objet

2.3 Acquisitions foncières

Toutes les acquisitions foncières nécessaires dans le cadre de cette opération sont réalisées.

2.4 Mise en état des sols

Aucune intervention de mise en état des sols sous maîtrise d'ouvrage de la Fab n'a été nécessaire en 2025.

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

En 2025 la totalité des travaux d'aménagement des espaces publics a été réalisée et remise à la Métropole.

Dans le cadre de la rétrocession du foncier des espaces publics à la Métropole, des travaux de remise en conformité des réseaux d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) des lanières E1 à E6 ont été identifiés par la Sabom suite à l'analyse de l'inspection caméra réalisée par l'aménageur. En 2025 l'aménageur a préparé le dossier de consultation des entreprises correspondant à ces travaux.

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

L'ensemble des permis de construire a été délivré et les cessions foncières régularisées.



©: Base paysage

2.7 Communication / information

Aucune action de communication ou d'information sous maîtrise d'ouvrage de La Fab n'a été nécessaire en 2025.

3. Actions à mener en 2026

3.1 Procédures administratives

Aucune procédure administrative n'est envisagée par La Fab sur 2026.

3.2 Etudes

Aucune étude n'est programmée pour l'année 2026.

3.3 Acquisitions foncières

Toutes les acquisitions foncières nécessaires dans le cadre de cette opération sont réalisées.

3.4 Mise en état des sols

Toutes les interventions de mise en état des sols sous maîtrise d'ouvrage de la Fab sont réalisées.

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

L'aménageur réalisera sur l'année 2026 les travaux de mise en conformité des réseaux d'eaux usées et eaux pluviales des lanières E1 à E6 en vu de l'incorporation des ouvrages dans le domaine métropolitain et sous gestion de la Sabom.

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

Les emprises foncières correspondant aux espaces publics seront rétrocédées à la Métropole.

3.7 Communication / information

Sans objet

4. Analyse financière

4.1 Etat des dépenses et des recettes réglées au cours de l'année 2025

Les dépenses pour l'année 2025 correspondent à :

TRAVAUX INFRASTRUCTURES ET HONORAIRES TECHNIQUES : solde des marchés de travaux des espaces publics et frais de maîtrise d'œuvre DCE assainissement

AMENAGEUR : rémunération forfaitaire annuelle

FRAIS DIVERS : frais d'abonnement électrique de la fontaine, frais de gestion bancaire et frais juridiques

Ces dépenses s'élèvent à 150 853 € TTC.

Les recettes pour l'année 2025 correspondent à :

PRODUITS DIVERS : pénalités définitives des marchés de travaux

Ces recettes s'élèvent à 22 300 € TTC.

4.2 Prévisions des dépenses et des recettes en 2026

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2026 correspondent à :

Les honoraires de maîtrise d'œuvre des espaces publics.

Les travaux de mise en conformité des réseaux d'assainissement.

La rémunération forfaitaire annuelle de l'aménageur.

Ces dépenses s'élèvent prévisionnellement à 276 134 € TTC.

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2026 correspondent à :

Les participations de Bordeaux Métropole affectées aux équipements publics.

Ces recettes s'élèvent prévisionnellement à 360 064 € TTC.

4.3 Participation du concédant

Le rythme de versement de la participation est inchangé :

2026 : 360 064 €

4.4 Trésorerie prévisionnelle et mise en œuvre de la convention d'avance de trésorerie

Au 31 décembre 2025, la trésorerie présente un solde négatif de 166 254 € TTC et un solde négatif de 82 324 € TTC au 31 décembre 2026.

Conformément à la convention d'avance de trésorerie, le concédant a versé une avance de 299 500 € en 2014. Le remboursement de l'avance interviendra à la clôture de l'opération fin 2027.

Aucun emprunt bancaire n'est prévu à ce jour.

Conformément à l'article 13.6 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.

4.5 Evolution du bilan prévisionnel – commentaires des principaux écarts

Le détail des écarts est commenté en annexe.

Le bilan d'opération évolue de la manière suivante :

- une augmentation des recettes de 22 300 euros HT due au versement des pénalités des entreprises de travaux

- une hausse équivalente des dépenses intégrant des frais juridiques supplémentaires.

La variation totale des dépenses et recettes entre le CRFA 2024 et celui de 2025 s'élève à + 22 300 € HT.

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



© Filliquet

Annexes

Le plan de trésorerie actualisé au 31/12/2025

Le bilan prévisionnel actualisé

Le tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice

Les bilans consolidés de Bordeaux Métropole et de la Ville du Bouscat

Le suivi des heures d'insertion

Suivi factures

Accusé de réception en préfecture
033-243309316-20260925-lmc1119368-DE-1-1
Date de télétransmission : 02/10/2026
Date de réception préfecture : 02/10/2026
Publié le : 02/10/2026