

ANNEXE 1 - Rappel de l'opération

VILLENAVE D'ORNON / BEGLES

ZAC ROUTE DE TOULOUSE

CRFA 2025

1 Préambule et cadre juridique

Contexte et enjeux

La Zone d'Aménagement Concertée de la Route de Toulouse sur les communes de Bègles et Villenave d'Ornon a pour objectifs d'anticiper, accompagner et impulser la mutation urbaine de cet axe d'agglomération, inhérente à sa desserte par l'extension de la ligne C du tramway, de la station Vaclav Havel jusqu'au terminus au sud de la rocade.

Le projet d'aménagement a pour enjeux :

- Une densification de l'axe de la route de Toulouse pour évoluer vers une condition plus urbaine, avec une priorité au développement de la fonction logement, en phase avec le développement d'un transport public,
- La production diversifiée de logements et d'une offre attractive visant à répondre aux objectifs du programme local de l'habitat décliné sur chacune des deux communes,
- Le développement d'une stratégie d'accompagnement des mutations commerciales et de renforcement de l'offre commerciale, en lien avec la question du stationnement,
- La création d'espaces publics attractifs de qualité, permettant la création de lieux d'intensité urbaine, en lien avec le tramway,
- La mise en réseau des espaces publics avec les grands espaces de nature du secteur, la préservation des éléments naturels du territoire, avec le confortement des trames naturelles est-ouest permettant de créer des séquences à l'échelle de l'axe de la route de Toulouse,
- La mise en œuvre du schéma de déplacements tous modes : tramway et réseau bus, modes actifs et automobile.

Historique juridique de l'opération

Par délibération n° 2015 /0582 du 25 septembre 2015, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création de la ZAC Route de Toulouse sur les communes de Bègles et de Villenave d'Ornon

Par délibération n° 2016/156 du 25 Mars 2016, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC, le Programme des équipements publics et le traité de concession confiant la conduite de l'opération à La Fab ;

Le traité de concession « Bègles Villenave d'Ornon ZAC Route de Toulouse » a été notifié à l'aménageur le 19 mai 2016 pour une durée de 10 ans.

D'autre part, le conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- Le 26 janvier 2018, **l'avenant n°1 au Traité de concession**, à la suite de la nouvelle répartition de la compétence éclairage public entre Bordeaux Métropole et les communes.
- Le 30 novembre 2018, **l'avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie**.
- Le 27 septembre 2019, **l'avenant n°2 au Traité de concession et à la convention de trésorerie** pour permettre à LaFab la gestion des trésoreries fusionnées sur un compte bancaire unique
- Le 28 janvier 2022 **l'avenant n°3 à la convention d'avance de trésorerie**
- Le 24 novembre 2022 **l'avenant n°4 à la convention d'avance de trésorerie**
- Le 27 septembre 2024 :
 - **La modification du dossier de réalisation et du Programme des Equipements Publics**
 - **L'avenant n°3 au Traité de concession** permettant d'allonger la durée de la ZAC de 5 ans
 - **L'avenant n°5 à la convention d'avance de trésorerie**

Programme de construction

L'aménagement devait initialement permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions d'environ 100 630 m² de surface plancher comprenant environ :

92 900 m² SDP de logements, soit environ 1 300 logements répartis entre :

- 35 % de logements locatifs sociaux dont 30 % de PLAI et 70 % de PLUS
- 9 à 10 % de logements en accession sociale dont le prix de vente s'élèvera entre 2 100 € et 2 400 €/m² SHAB TTC parking compris,
- 9 à 10 % de logements en accession abordable, ce qui implique un prix d'objectif de commercialisation de 2 500 €/m² SHAB TTC parking compris,
- 45 à 46 % de logements en accession libre

7 730 m² SDP environ de commerces et activités.

La programmation actualisée en 2025 est la suivante :

Description du programme de construction (en m ² SP et %)					
Nature du programme	Programmation initiale		Prévisions actualisées 2025		Variation %
	m ² SP	%	m ² SP	%	
Locatif social	32 515	35%	29 572	33,2%	-9%
PLAI	9 755	10%	8 871	10,0%	-9%
PLUS	22 761	25%	20 700	23,3%	-9%
PLS	-	-			
Accession sociale	9 290	10%	4 339	4,9%	-53%
Accession abordable	8 361	9%	2 359	2,7%	-72%
Accession libre	42 734	46%	41 560	46,7%	-3%
BRS	-	0%	11 116	12,5%	
Sous total logements	92 900		88 945	92%	-4%
Commerces et activités	7 730		7 496	8%	-3%
Total	100 630		96 441		-4%

20% des logements et 26% des commerces et activités sont réalisés au 31 décembre 2025 soit 17 774m² de logements et 2 150m² de commerces et activités :

Etat d'avancement du programme de construction en m ² SP et %*					
Nature du programme	Programme actualisé		Etat d'avancement		
	2025		Réalisé		Reste à réaliser
	m ² SP	%	m ² SP	%	m ² SP %
Locatif social	29 572	35%	8 309	28%	21 263 72%
PLAI	8 871	9%	2 493		6 379
PLUS	20 700	25%	5 816		14 884
PLS	0	-	0		0
Accession sociale	4 339	9%	2 735	63%	1 604 37%
Accession abordable	2 359	7%	2 359	100%	0 0%
Accession libre	41 560	48%	4 372	11%	37 188 89%
BRS	11 116		2 515		8 601
Sous total logements	88 945		17 774	20%	71 171 80%
Commerces et activités	7 695		2 150	28%	5 545 72%
Total	96 640		19 924	21%	76 716 79%

Dans le contexte économique actuel, les opérateurs rencontrent des difficultés à équilibrer les bilans financiers des opérations. Nous faisons face à des ajustements programmatiques par rapport aux phases concours des ilots qui ont des impacts à la fois calendaires sur le démarrage des chantiers et sur la qualité des projets immobiliers.

Programme des équipements publics

Le programme des équipements publics, réalisé à ce jour à hauteur de 80% comprend près de 29 100 m² d'espaces publics, soit 28 % de la superficie totale de la ZAC. Ceux qu'il reste à aménager au 31 décembre 2025 sont soulignés ci-dessous.

Ces **espaces publics réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur** se répartissent de la manière suivante du Nord au Sud, de Bègles à Villenave d'Ornon :

L'espace public Terre Sud, de part et d'autre de la Route de Toulouse, nouvelle polarité au niveau de la station de tramway Vaclav Havel, tournée vers le Parc de Mussonville et le delta vert, représentant environ 14 500 m²

Il se compose des espaces publics suivants :

- Le mail Terre Sud : situé de part et d'autre de l'arrêt de tramway, sur la rive Est de la Route de Toulouse, c'est un espace public exclusivement piéton, qui revêt un caractère très passant, notamment du fait des flux entre la station de tramway et le lycée Vaclav Havel.
- La Promenade de l'Estey de Franc / Promenade Florence Arthaud: espace public piéton dédié aux circulations douces, situé en contrebas du mail Terre Sud, il offre une entrée et une transition, depuis le tramway, vers le Parc de Mussonville. Il se décompose d'une promenade sur les berges de l'estey et d'un théâtre de nature déjà livré.
- La rive Ouest de la Route de Toulouse au niveau de l'îlot Bourlaux Méliès sur la commune de Villenave d'Ornon : l'espace public sera généré par la réalisation de l'îlot Bourlaux Méliès, qui présentera un nouvel alignement sur la Route de

Toulouse, cet espace minéral sera constitué d'un trottoir ainsi que d'un espace disponible dédié à la circulation ainsi qu'au stationnement.

L'Avenue Promenade, initialement nommée « contre-allée », espace urbain linéaire dédié aux circulations douces et au tramway, prolongeant le paysage du delta vert vers le sud, vers la Place Aristide Briand, pour une superficie d'environ 5 000 m².

Les aménagements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur sont les suivants :

- Revêtement définitif de la circulation piétonne Ouest de l'Avenue Promenade.
- Noues situées sur la rive Ouest de l'espace public, devant les îlots CA1', CA3 et CA3'.
- La Placette Aurélie Ducros : située au débouché de l'Avenue Promenade, sur la commune de Villenave d'Ornon, elle constitue une transition entre l'Avenue Promenade et la Place Aristide Briand, espace dédié aux piétons, vélos et tramway, à dominante minérale.

La **Place Aristide Briand**, place de centre-ville, tournée vers la Route de Toulouse et la station de tramway, représentant environ 9 600 m².

Cet espace public se décompose ainsi :

- La place centrale : l'aire piétonne est délimitée par la Rue de la Place Aristide Briand, l'Avenue du Maréchal Leclerc, la station de tramway et les trottoirs au Nord de la place jusqu'au niveau de l'îlot L1. A prédominance minérale, elle accueille toutefois des plantations ainsi qu'un « salon » végétal sur sa lisière Sud, le long de l'Avenue du Maréchal Leclerc.
- La Rue Jean Lecointe et la placette : situé au Nord de la place, sur les façades Nord des constructions, cet espace accueille des circulations automobiles en double sens, résidentielles, liées aux livraisons ainsi qu'un petit square pour enfants.
- La Rue de la Place Aristide Briand : la voie existante, située à l'Ouest de la Place Aristide Briand, est requalifiée par l'aménagement d'un plateau de transition vers la Rue Henri Boisselier, la reprise des trottoirs, l'aménagement de places de stationnement.
- Le Sud de la Place Aristide Briand : en continuité avec l'aménagement de la place, les trottoirs situés au Sud de l'Avenue du Maréchal Leclerc, sont requalifiés, en accompagnement de la réalisation de îlots.

Programme des équipements publics de superstructure

Par délibération n°2024-478 du 26 septembre 2024, Bordeaux Métropole a approuvé la modification du dossier de réalisation et du programme des équipements publics.

La réalisation d'un équipement petite enfance sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Bègles n'est plus envisagée au sein du périmètre du projet ou de ses abords. Il est remplacé par la programmation, d'une crèche privée sur la commune de Bègles (îlot CA1').

La création d'un nouvel équipement socio-culturel de quartier est inscrite au programme des équipements publics, à la demande des communes de Bègles et de Villenave d'Ornon, afin de pérenniser le Café de la Route, animé par les centres sociaux des deux communes. Cet équipement sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage des deux villes, déléguée à La Fab, dans le cadre

de la réhabilitation d'une maison initialement vouée à être démolie, au sein de la future promenade Florence Arthaud.

2 Les missions confiées à l'aménageur en 2025

Les dépenses de l'année 2025 s'élèvent à **3 306 539€ TTC** répartie comme suit :

ETUDES GENERALES = 68 588 € TTC.

- Mise au point d'une étude capacitaire ou fiche de lot sur les ilots Bourlaux Méliès
- Mission d'accompagnement des projets immobiliers et avis sur DCE et PC
- Accompagnement de la démarche sur le récit urbain
- Etudes techniques

FONCIER = 1 955 013 € TTC.

- Acquisitions par préemption de différents fonciers
- Expertises juridiques et foncières
- Frais d'entretiens
- Impôts fonciers

INFRASTRUCTURES ET HONORAIRES TECHNIQUES = 906 401 € TTC.

- Honoraires de la maîtrise d'œuvre des espaces publics
- Travaux sur le nord de la place Aristide Briand et abords de L1

HONORAIRES CONCESSION = 250 000 € TTC

- Rémunération forfaitaire annuelle

COMMUNICATION = 125 671€ TTC

- Mission AMO pour l'animation, médiation et information sur le projet
- Réalisation d'un manifeste sur le projet urbain
- Suivi photographique
- Travaux d'aménagement du café de la route

FRAIS DIVERS = 866 € TTC

Les recettes de l'année 2025 s'élèvent à un montant global de **2 327 136 € TTC** répartie comme suit :

PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS = 281 956€ TTC

- Domofrance pour démarrage de chantier CA1'

SUBVENTIONS : 334 781€ TTC

- Fonds friches L1 et Labro

PARTICIPATIONS : 1 529 675€ TTC

- Participation d'équilibre et participation à la remise d'ouvrage

RECETTES DIVERSES : 180 724€ TTC

- Loyers perçus
- Refacturation de charges
- Dépôts de Garantie
- Produits financiers

3 L'actualisation du bilan de la ZAC

Le bilan aménageur au 31 décembre **2025** est arrêté à **50 987 348€ TTC** en dépenses et en recettes contre 50 523 795€ TTC en 2024 **soit une évolution de 463 553 € TTC (420 946€ HT)** détaillée ci-après :

Concernant les dépenses prévisionnelles :

ETUDES : 75 195€ HT

- Augmentation prévisionnelle du cout des études urbains, mobilités et géotechniques

FONCIER : 271 250€ HT

- Ajout de frais pour l'acquisition d'un foncier dans le cadre d'un projet de giratoire qui sera refacturé à Bordeaux Métropole en 2026
- Ajout de frais d'agence et de démolition sur le foncier CA5

FRAIS D'AMENAGEMENT : 319 553€ HT

- Cout réel des travaux des espaces publics sur Aristide Briand

Concernant les recettes prévisionnelles :

CHARGES FONCIERES : -150 002€ HT

- Actualisation de la programmation de chaque ilot
- Basculement accession abordable et accession sociale en BRS

PARTICIPATIONS CONSTRUCTEUR : 42 115€ HT

- Actualisation de la programmation

AUTRES RECETTES : 529 052€ HT

- Loyers et produits financiers perçus
- Refacturation et cession du foncier à BM pour la réalisation du giratoire Bourlaux

Le détail des autres écarts est commenté par poste en annexe 5 du CRFA.

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