

Compte-rendu financier et d'activités

Année 2023

BEGLES VILLENAVE D'ORNON

ZAC Route de Toulouse

SOMMAIRE

1.	Présentation de l'opération d'aménagement	5
1.1	Préambule	5
1.2	Cadre juridique de l'intervention.....	5
1.3	Périmètre de la concession d'aménagement	7
1.4	Programme prévisionnel de construction	8
1.5	Programme prévisionnel des espaces publics	8
2.	Actions menées au 31 Décembre 2023	12
2.1	Etudes	12
a)	Actualisation du projet urbain et du programme de construction de la ZAC.....	12
b)	Mission d'OPC-IC.....	12
c)	Etudes techniques et environnementales	12
d)	Etudes mobilité	12
2.2	Procédures administratives	12
a)	Déclaration d'utilité publique et procédure d'expropriation	12
2.3	Contentieux.....	13
2.4	Acquisitions foncières amiables et évictions	14
a)	Ilot CA1.....	14
b)	Ilot Labro	14
	La Fab est propriétaire de l'ensemble du foncier de l'îlot. Demeure la question de l'expulsion de l'enseigne « La Seigneurie » (Groupe PPG) qui poursuit ses activités sur le site.	14
c)	Ilot Bourlaux.....	15
d)	Ilot Méliés	15
2.5	Etudes et prestations de services liées aux acquisitions foncières, libération du foncier et gestion des biens	15
a)	Ilot Méliés	15
b)	Ilot Labro	16
2.6	Réalisation du programme des équipements publics	16
a)	Conception des espaces publics	16
b)	Travaux de la place Aristide Briand – phase 2	16
c)	Travaux sous maîtrise d'ouvrage concessionnaires.....	17
2.7	Accompagnement des projets immobiliers	17
a)	Ilot Labro	17
b)	Ilot CA1'	18
c)	Ilot Aristide Briand	19
d)	Ilot L1	21
e)	Ilot CA4.....	22
f)	Ilot CA1.....	23

g) Ilot CA3.....	23
2.8 Commercialisation des terrains, participations constructeurs et produits divers	24
a) Ilot Aristide Briand	24
b) Ilot L1	24
c) Ilot Labro	25
d) Ilot Bourlaux Méliès	25
e) Ilot Pagès.....	25
2.9 Communication / information	25
3. Actions à mener en 2024.....	27
3.1 Procédures administratives	27
a) Déclaration d'Utilité Publique et procédure devant le Juge de l'Expropriation	27
3.2 Etudes	27
a) Etudes de maîtrise d'œuvre urbaine	27
b) Mission d'OPC-IC.....	27
c) Etudes techniques et environnementales	27
d) Mobilité.....	27
3.3 Acquisitions foncières et évictions	28
a) Ilot Bourlaux Méliès / Villenave d'Ornon.....	28
b) Espaces publics Terre Sud / Bègles.....	28
c) Ilot CA3.....	28
3.4 Etudes liées aux acquisitions foncières, libération du foncier et gestion des biens.....	28
a) Ilot Labro	28
b) Ilot Bourlaux Méliès	28
3.5 Réalisation du programme des équipements publics : maitrise d'œuvre et travaux	28
a) Etudes de maîtrise d'œuvre.....	28
b) Travaux d'aménagement des espaces publics sous maîtrise d'ouvrage La Fab	28
3.6 Accompagnement des projets immobiliers	29
a) Ilot Aristide Briand phase 2 – Ilot L1	29
b) Ilot CA1'	29
c) Ilot CA1.....	29
d) Ilot CA3.....	29
e) Ilot CA3'	29
f) Ilot CA4.....	29
g) Ilot CA5.....	29
h) Ilot Labro	29
3.7 Commercialisation des terrains : cessions foncières et participations constructeurs	29
a) Ilot CA1.....	29
b) Ilot CA1'	29

c) Ilot Labro	29
3.8 Communication / animation / information	29
4. Analyse financière	30
4.1 Etat des dépenses et des recettes réglées au cours de l'année 2023	30
4.2 Prévisions des dépenses et des recettes en 2024	31
4.3 Participation du concédant.....	32
4.4 Trésorerie prévisionnelle et mise en œuvre de la convention d'avance de trésorerie.....	32
4.5 Evolution du bilan prévisionnel – commentaires des principaux écarts	32

1. Présentation de l'opération d'aménagement

1.1 Préambule

Le projet a pour objectifs :

- de s'insérer dans un contexte territorial composite alliant les espaces naturels préservés du DeltaVert, et des espaces urbains et/ou péri-urbains plus constitués autour de la Route de Toulouse ;
- de faire évoluer ce secteur de la Route de Toulouse, constitué sur un axe quasi uniquement automobile et bordé de commerces peu qualitatifs, en un quartier convivial et un lieu d'urbanité, fort d'une homogénéité retrouvée ;
- d'ajuster au mieux la maîtrise du foncier pour amorcer un effet levier en direction d'investisseurs privés en vue d'une requalification plus globale du secteur.

Le projet retenu se caractérise par les éléments suivants :

- une densification de la Route de Toulouse pour évoluer vers une condition plus urbaine à l'échelle de ce territoire, en phase avec le développement de la nouvelle offre de transport public ;
- la réalisation de logements de qualité, d'une offre diversifiée et abordable pour le grand nombre, en accompagnement de la nouvelle offre de mobilité ;
- un développement d'une stratégie d'accompagnement des mutations commerciales en lien avec la question du stationnement ; une partie des commerces existants sera transférée au rez-de-chaussée de nouveaux programmes de logements. La constitution de polarités commerciales de proximité, au niveau des stations de tramway, contribuera par une offre commerciale nouvelle à compléter et accroître l'offre existante ;
- la complémentarité des fonctions de déplacement entre tramway, transports en commun et automobile ;
- la mise en réseau des espaces publics avec les grands espaces de nature du secteur avec la préservation des éléments naturels du territoire et le confortement des trames naturelles Est/Ouest permettant de créer des séquences à l'échelle de l'axe de la Route de Toulouse ;
- la création d'espaces publics attractifs de qualité, permettant la création de lieux d'intensité urbaine. La Place Aristide Briand constitue une nouvelle polarité de centre-ville, marquant le redéploiement de ce territoire. A l'autre extrémité, dans une autre morphologie urbaine, l'espace public Terre Sud, au niveau de la station de tramway Vaclav Havel, crée également une nouvelle polarité urbaine et commerciale.

1.2 Cadre juridique de l'intervention

Par délibération n° 2015 /0582 du 25 septembre 2015, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le bilan de la concertation relative au projet de la ZAC Route de Toulouse ;
- le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact relative au projet de la ZAC Route de Toulouse ;
- le dossier de création de la ZAC Route de Toulouse sur les communes de Bègles et de Villenave d'Ornon ;
- le programme prévisionnel de construction de la zone.

Par délibération n° 2016/156 du 25 Mars 2016, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le dossier de réalisation de la ZAC Route de Toulouse ;
- 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° 2016/164 du 25 Mars 2016, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- les dossiers d'enquête préalable à la DUP et d'enquête parcellaire ;
- la réalisation de l'expropriation par La Fab, concessionnaire de l'opération d'aménagement ;
- l'autorisation de requérir l'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP en vue d'obtenir la déclaration d'utilité publique et avoir recours à l'expropriation ;
- l'autorisation de requérir une enquête publique parcellaire.

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.

Par délibération n°2018-32 du 26 Janvier 2018, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé l'avenant n°1 au Traité de concession, suite à la nouvelle répartition de la compétence éclairage public entre Bordeaux Métropole et les communes.

Par délibération n°2018-750 en date du 30 Novembre 2018, le Conseil de Bordeaux Métropole a validé l'avenant 1 à la convention d'avance.

Par délibération en date du 18 décembre 2018, la Ville de Villenave d'Ornon a approuvé la convention tripartite de remise d'ouvrage Fab/Ville/Bordeaux Métropole, préalable au versement par la ville de sa participation à la remise d'ouvrage.

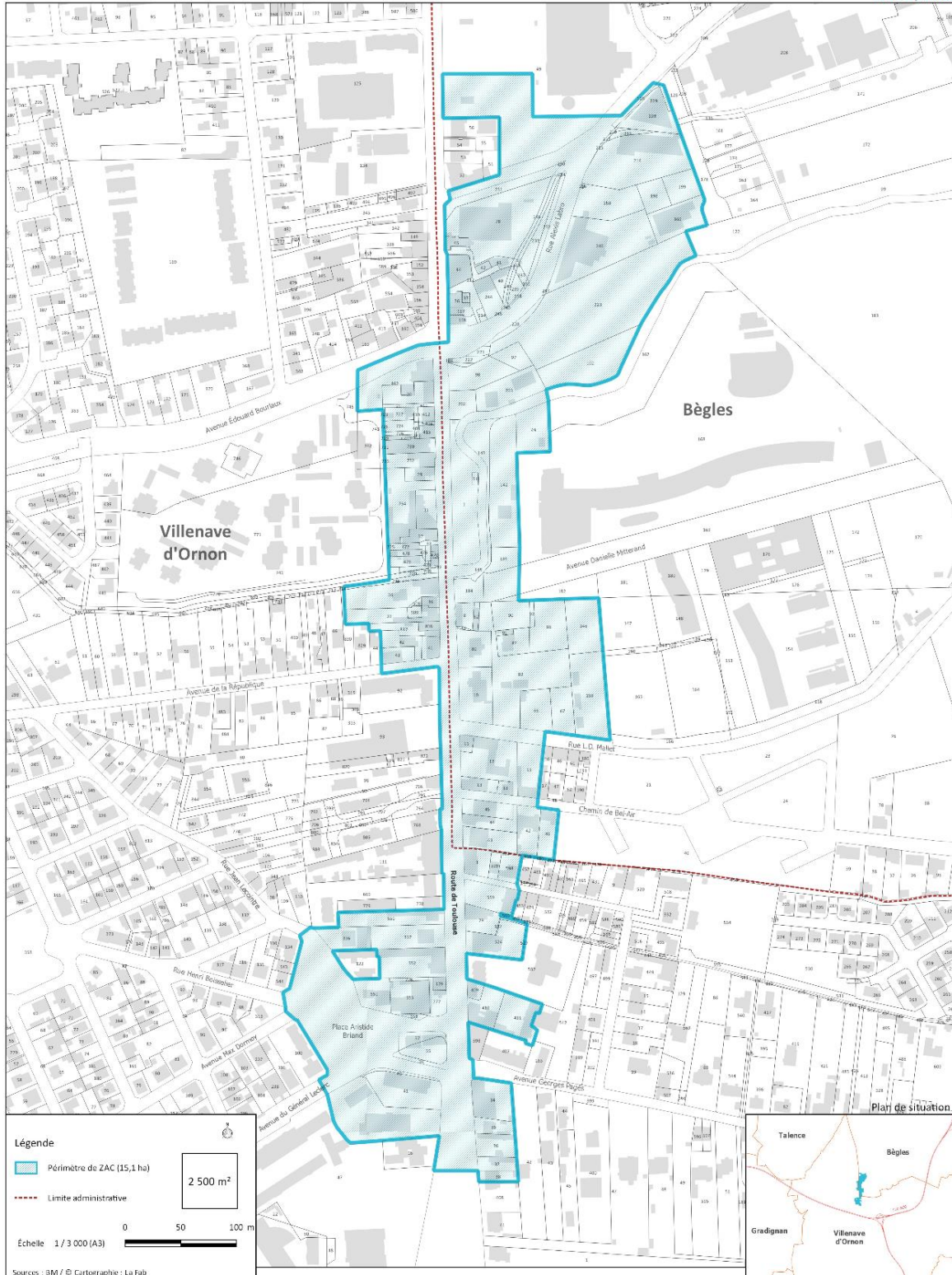
Par délibération n°2019-572 du 27 septembre 2019, Bordeaux Métropole a approuvé l'avenant n°2 au traité de concession et à la convention de trésorerie.

1.3 Périmètre de la concession d'aménagement

Communes de Bègles et de Villenave-d'Ornon Périmètre ZAC Route de Toulouse



Édité le 20 juillet 2015



1.4 Programme prévisionnel de construction

L'aménagement doit 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 de 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.

1.5 Programme prévisionnel des espaces publics

Au total, ce sont près de 29 100 m² d'espaces publics qui seront aménagés en accompagnement de l'arrivée du tramway et des nouvelles constructions, soit 28 % de la superficie totale de la ZAC.

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 revêtira 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 : 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 un théâtre de nature.
- La rive Ouest de la Route de Toulouse au niveau de l'îlot Bourlaux Méliès sur la commune de Villenave d'Ornon : 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.

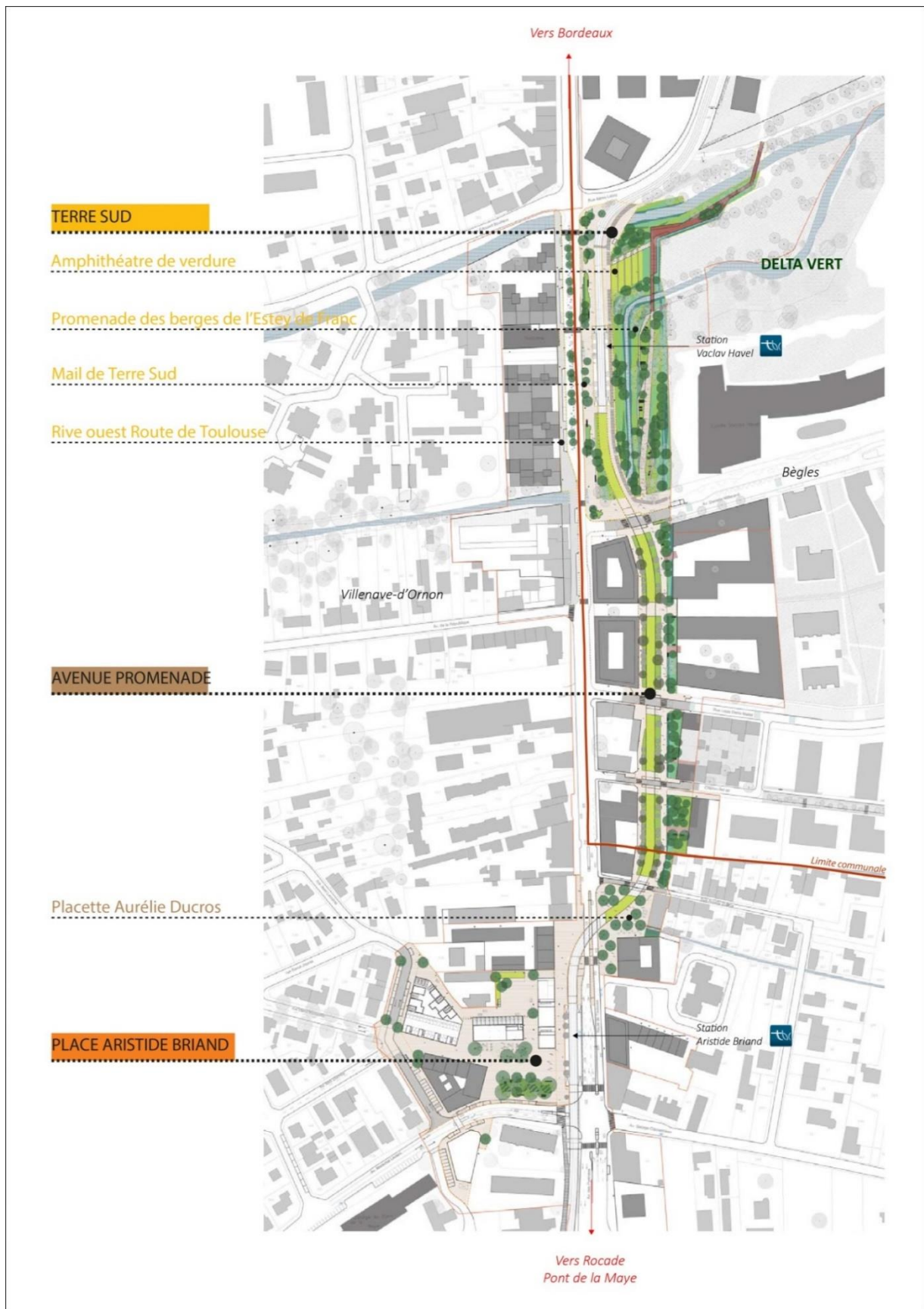
Les aménagements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur seront les suivants :

- 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 nouvelle

station de tramway, représentant environ 9 600 m².

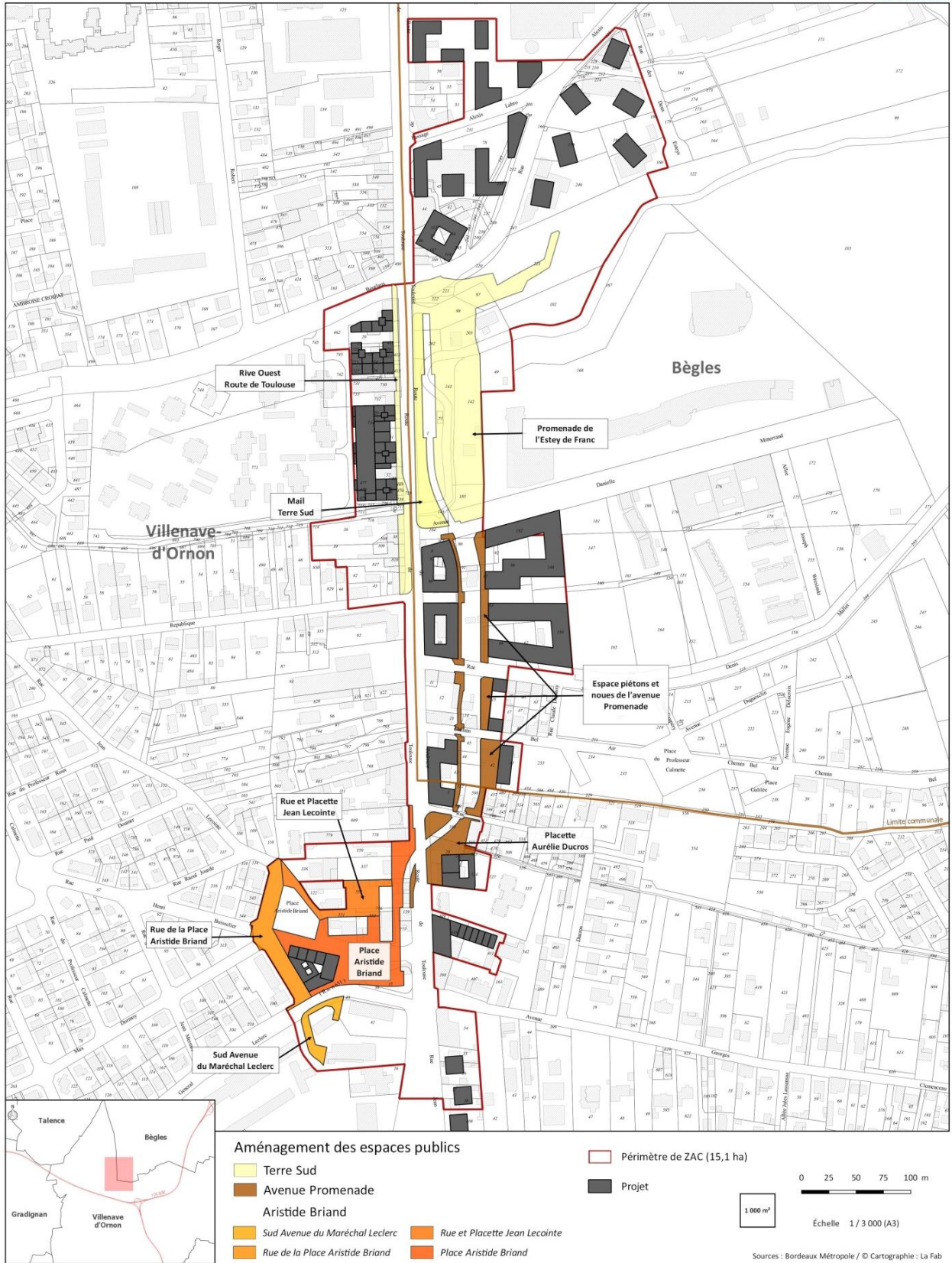
Cet espace public se décompose ainsi :

- o La place centrale : l'aire piétonne sera 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 accueillera toutefois des plantations ainsi qu'un « salon » végétal sur sa lisière Sud, le long de l'Avenue du Maréchal Leclerc.
- o La Rue Jean Lecointe et la placette : situé au Nord de la place, sur les façades Nord des futures constructions, cet espace a vocation à accueillir des circulations automobiles en double sens, résidentielles, liées aux livraisons.
- o La Rue de la Place Aristide Briand : la voie existante, située à l'Ouest de la Place Aristide Briand, sera requalifiée par l'aménagement d'un plateau de transition vers la Rue Henri Boisselier, la reprise des trottoirs, l'aménagement de places de stationnement.
- o 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, seront requalifiés, en accompagnement de la réalisation de constructions nouvelles. Des places de stationnement seront également réalisées.



Communes de Bègles et de Villenave-d'Ornon

ZAC Route de Toulouse - Plan des espaces publics



2. Actions menées au 31 Décembre 2023

2.1 Etudes

a) Actualisation du projet urbain et du programme de construction de la ZAC

Un accord-cadre de maîtrise d'œuvre urbaine a été lancé puis conclu afin de désigner une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre urbaine en 2020. Ont été retenus pour le lot 1 Sathy/2PMA sur la mission d'architecte urbaniste et Zefco sur le volet environnemental. Quant au lot 2, ont été retenus l'Agence TER de paysage et le bureau d'études VRD Ingerop.

Suite à l'actualisation du plan guide sur le secteur Nord de Bègles et sur le secteur Bourloux Méliés, l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a actualisé les documents graphiques du plan guide en 2023.

L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a été mobilisée sur des études capacitaires et des fiches de lot sur les ilots CA3', CA5, et Central Téléphonique. Une actualisation de l'étude capacitaire a été engagée sur les ilots Bourloux Méliés en fin d'année 2023 pour prendre en compte l'évolution du PPRI sur ce secteur.

En outre, l'équipe a été mobilisée sur des ateliers et des avis sur permis de construire, notamment sur les ilots CA1', Labro et sur l'ilot patrimonial.

b) Mission d'OPC-IC

L'OPCIC, WSP, a poursuivi sa mission de coordination des chantiers des opérateurs immobiliers et des espaces publics sous maîtrise d'ouvrage de La Fab, notamment sur la Place Aristide Briand.

c) Etudes techniques et environnementales

Un diagnostic faune flore « 4 saisons » à l'échelle de la ZAC a été engagé en septembre 2022, et finalisé en 2023 par la société EVINERUDE.

En parallèle La Fab a confié à la société ENVOLIS une mission de mise à jour de la stratégie Eviter-Réduire-Compenser (ERC) de l'opération d'aménagement, qui permettra la définition de mesures à l'échelle de chaque ilot ainsi qu'un suivi renforcé des impacts du projet de ZAC.

Des missions de levés topographiques et de bornage ont été réalisées par la société MAGEO, dans le cadre des ilots Labro, CA3' et CA1.

d) Etudes mobilité

Dans le cadre du concours de maîtrise d'œuvre de l'ilot Labro, une analyse des projets a été réalisée par la SCET, sur les thématiques en lien avec la mobilité.

Une enquête mobilité auprès des habitants de l'ilot ABC et la création d'un kit de mobilité ont été préparées par le groupement Auxilia et Nova7 fin 2023 pour mise en œuvre en 2024.

2.2 Procédures administratives

a) Déclaration d'utilité publique et procédure d'expropriation

L'arrêté de déclaration d'utilité publique a été délivré par le Monsieur le Préfet le 10 Mai 2017.

Un arrêté de cessibilité a été pris par Monsieur le Préfet le 11 Avril 2018.

Une ordonnance d'expropriation a été ensuite prise le 3 mai 2018 par le Juge du TGI de Bordeaux.

En parallèle des acquisitions menées à l'amiable, La Fab a, en 2020, saisi le juge de l'expropriation pour la fixation du prix de plusieurs fonciers. Le juge de l'expropriation s'est ainsi prononcé sur le prix des fonciers suivants :

- A Bègles, sur l'îlot CA1 (BD 10, assiette du MIDAS et de la concession automobile), le juge a fixé le prix d'acquisition du foncier à hauteur de 982 900€ toutes indemnités confondues (jugement du 08/04/2021). La Fab a versé le prix fixé par le juge et a ainsi pris possession du foncier. Elle a ensuite fait appel de cette décision aux motifs que :
 - o Elle conteste la méthode de valorisation par capitalisation du revenu retenue par le juge pour fixer le montant des indemnités,
 - o le juge n'a pas tenu compte du coût de dépollution du terrain dans la fixation du montant des indemnités dues à l'expropriée,
 - o et enfin, l'indemnité pour perte de revenus locatifs à l'expropriée n'est pas fondée. En effet, la perte de ses revenus locatifs ne peut être regardée comme étant en lien direct avec l'opération d'expropriation.
 L'audience s'est déroulée le 20 décembre 2023.

- A Bègles, sur l'espace public Terre Sud, La Fab a versé à Mme Coronas les prix fixés par les juges :
 - o **En première instance 707 761€** toutes indemnités confondues suivant jugement en date du 13/02/2020 ainsi que cela a été constaté devant notaire le 7 janvier 2021. Ainsi, depuis le 1er avril 2021, Madame CORONAS se maintient sans droit ni titre dans le bien appartenant à La FAB.
 - o suite à l'**appel formé par Madame Coronas**, un complément de prix de **230 207 €**, suivant une décision en date du 27/01/2022.

Un pourvoi en cassation a été initié par La Fab le 21 juillet 2022. **La fab conteste la méthode de fixation du prix** et la qualification de terrain à bâtir de la partie du terrain détachée de la construction retenue par le juge en appel qui repose sur l'opposabilité d'un porter à connaissance classant le PPRI en zone verte.

L'arrêt de la Cour de Cassation du 8 juin 2023 casse et annule le jugement de la Cour d'Appel. Le juge conclut à l'absence d'opposabilité du porter à connaissance et renvoie l'affaire devant la Cour d'Appel de Toulouse.

Une **procédure d'expulsion** a été lancée concomitamment. En première instance, l'expulsion a été rejetée dans un arrêt du 8 juillet 2021 au motif qu'aucune offre de relogement n'avait été présentée à Madame Coronas. La Fab a fait appel de cette décision.

En 2023, le juge a confirmé en appel le jugement de première instance et refuse de se prononcer sur l'expulsion en l'absence d'indemnité définitivement fixée (jugement CA de renvoi Toulouse en attente sur le prix).

La Fab formera un pourvoi en cassation en 2024.

- Suite au décès d'un propriétaire villenavais, Monsieur Gabin, au cours de la procédure initiale, une procédure parcellaire complémentaire a été menée à Villenave d'Ornon en 2020, concernant une partie de foncier de l'îlot Méliès cadastrée AM 414, AM 21, 410, 411, 412, 722, 723, représentant 738 m². Une ordonnance d'expropriation complémentaire a été obtenue le 18 mars 2021.
- Le Juge de l'expropriation a été saisi en 2022 en vue de la fixation du prix de ce bien. Les conclusions du commissaire du gouvernement en date du 15 novembre 2023 sont en ligne avec le prix d'acquisition proposé par La Fab, à savoir 361 800 € toutes indemnités confondues.
- Le transport sur les lieux s'est déroulé le 15 décembre 2023.

2.3 Contentieux

Pour mémoire, en 2018, plusieurs contentieux ont été engagés par des propriétaires à l'encontre de la procédure d'expropriation.

Deux contentieux ont été engagés contre l'arrêté de cessibilité devant le Tribunal Administratif :

- Par la SNC Labro (Groupe Pichet), propriétaire d'une partie du foncier de l'îlot Labro à Bègles, qui a finalement déclaré se désister purement et simplement de sa requête par un mémoire enregistré le 19 juillet 2018.
- Par la SCI Berger, propriétaire de la parcelle BD 10 à Bègles (MIDAS et concession automobile) ;

Ces deux requêtes ont été rejetées par décisions du Tribunal Administratif en date du 13 février 2020.

Le cabinet Fiducial Legal a été missionné pour représenter la Fab devant le Tribunal Administratif.

Par ailleurs, deux contentieux contre l'ordonnance d'expropriation ont été engagés devant la Cour de Cassation :

- Par la SCI Berger et la SNC Labro déjà visées ci-dessus ;
- Par la société SELECTINVEST, propriétaire du foncier du supermarché Auchan (Ilot Simply à Bègles).

Le cabinet Nicolaÿ, Lanouvelle & Hannotin à Paris a été missionné pour représenter La Fab devant la Cour de Cassation.

Par décision du 11 juillet 2019, la cour de cassation a rejeté le pourvoi formé par la société SELECTINVEST 1.

Au titre du contentieux engagé par la SCI Berger, la cour de Cassation a, par décision du 11 juillet 2019, prononcé un sursis à statuer dans l'attente de la décision de la juridiction administrative concernant la cessibilité. La SCI Berger s'est finalement désistée de son pourvoi en janvier 2021.

En 2023 aucune action de contentieux n'a été engagée.

2.4 Acquisitions foncières amiables et évictions

a) Ilot CA1

L'îlot CA1 situé à Bègles est maîtrisé en partie nord par Bordeaux métropole et par La Fab au sud.

Le nord de l'îlot accueille un parking temporaire à usage du public. Une procédure de déclassement par anticipation a été initiée par Bordeaux Métropole. Celle-ci permet de formaliser la cession des emprises tout en maintenant l'affectation du parking public existant ; cette affectation n'étant supprimée que postérieurement à la cession dans un délai maximum de 6 ans à compter de la délibération du conseil de BM autorisant le déclassement.

Par délibération du 26 mai 2023, le conseil de Bordeaux Métropole a autorisé le déclassement par anticipation de ce parking. Par conséquent, la désaffectation devra intervenir le 26 mai 2029 au plus tard .

Par acte du 14 décembre 2023, La Fab est devenue propriétaire du terrain au prix de 479 444,40 € TTC, soit 399 537 €HT , conformément au traité de concession.

D'autre part, la partie sud de l'îlot a été libérée par les concessionnaires automobiles le 31 mars 2023 suite au versement d'un montant d'éviction de 112 500€ par occupant, conformément au protocole d'accord transactionnel valant rupture du droit au bail signé le 3 décembre 2021.

b) Ilot Labro

La Fab est propriétaire de l'ensemble du foncier de l'îlot. Demeure la question de l'expulsion de l'enseigne « La Seigneurie » (Groupe PPG) qui poursuit ses activités sur le site.

Par un acte du 28 juin 2017, La Fab s'est portée acquéreur du ténement immobilier sis 7 Rue des deux Esteys, parcelle cadastrée BC160 à BEGLES (33130) supportant un local commercial exploité par la société PPG DISTRIBUTION sous l'enseigne « La seigneurie », laquelle exerce une activité de commerce de peinture.

La cession amiable entre la SCI DES DEUX ESTEYS et La Fab, a donné lieu à la notification du changement de propriétaire à la société PPG DISTRIBUTION par courrier recommandé avec accusé de réception du même jour.

En application de l'article L.222-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, cette cession amiable, intervenue postérieurement à l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les travaux de la ZAC « Route de Toulouse », a eu pour effet d'éteindre le droit au bail de la société PPG DISTRIBUTION

La société PPG DISTRIBUTION a fait part à La Fab de son intention de relocaliser son activité dans un secteur proche, démarche qu'elle avait d'ailleurs engagée depuis 2 ans.

L'accord envisagé avec l'occupant, La Seigneurie, en vue de son transfert à Villenave d'Ornon, rue Pagès n'a pas été formalisé. Il était prévu une indemnisation à hauteur de 50 000€ versée à la libération du site, en juillet 2022. L'occupant a notifié le refus de son transfert et son maintien dans les lieux. La Fab a engagé une procédure en expulsion vis-à-vis de La Seigneurie en 2023 afin de tenir ses objectifs opérationnels.

Par un jugement défavorable en date du 8 juin 2023, le juge rejette la demande de La Fab car il ne reconnaît pas d'équivalence des locaux. Pour autant, même si le juge dit que la société PPG occupe sans droit ni titre l'immeuble et a accepté la relocalisation, il constate qu'aucune indemnisation ne lui est due.

La Fab a fait appel de cette décision afin d'ordonner l'expulsion de l'occupant sans droit ni titre. La déclaration d'appel a été déposée le 26 septembre 2023..

c) Ilot Bourloux

Aucune acquisition n'a été menée en 2023 sur l'îlot Bourloux.

d) Ilot Méliés

Aucune acquisition n'a été réalisée en 2023 sur l'îlot Méliés.

2.5 Etudes et prestations de services liées aux acquisitions foncières, libération du foncier et gestion des biens

a) Ilot Méliés

Un des fonciers a été mis à la disposition du collectif d'architectes Cancan dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire en 2018, cette convention a été prolongée en 2023.

L'ancien bar Le Dominique fait également l'objet d'une convention de mise à disposition, conclue par La Fab avec les communes de Bègles et de Villenave d'Ornon en 2018, régissant les conditions d'occupation par les centres sociaux des communes du lieu appelé dorénavant « Le Café de la Route ». Cette occupation s'est poursuivie en 2023.

Des charges d'entretien liées à l'occupation du Café de la Route ont été réglées par La Fab en 2023.

Un bail précaire a été signé sur le local de l'ex-Yamato Box au profit de l'exploitant du restaurant « l'Oriental ». Cette occupation s'est poursuivie en 2023.

Des baux dérogatoires ont été signés en 2022 sur les locaux du 509 Route de Toulouse, à la suite d'un appel à manifestation d'intérêt lancé par La Fab, au profit des exploitants Crêp'Art, Goût et Création et O Goût d'Eden. Ces occupations se poursuivent en 2023.

La Fab a entrepris le transfert d'activité commerciale de l'enseigne « Kim Tao » (515 Route de Toulouse à Villenave d'Ornon) appartenant à M. et Mme Nguyen, dans une cellule commerciale neuve située en pied d'immeuble de l'ensemble immobilier Agora, Place Aristide Briand à Villenave d'Ornon. L'offre d'acquisition émise par l'opérateur SCI AQUIDEAL et acceptée par M. et Mme Nguyen a été signée le 17/10/2023. Simultanément, La Fab s'est engagée à acquérir le bien pour un montant de 130 000€ toutes indemnités confondues et à accompagner le transfert d'activité à hauteur de 90 000€.

La négociation de l'acquisition amiable du bien (maison individuelle) appartenant à M. et Mme Doré sis 515B Route de Toulouse à Villenave d'Ornon est en cours. Une offre a été notifiée au prix de 270 000€ toutes indemnités confondues le 20 octobre 2023.

b) Ilot Labro

Les travaux de dépollution des sols ont démarré en août 2023. Ils consistent en des travaux de terrassement, de tri des matériaux et de réalisation de biotertres afin de permettre une dégradation des polluants et une réutilisation des matériaux sur site. L'emprise occupée par La Seigneurie fera l'objet de travaux de dépollution ultérieurs.

c) Ilot CA1

Une convention précaire a été conclue avec le collectif Cancan pour une occupation temporaire visant à réaliser des expérimentations sur l'usage de la terre crue en 2021. Elle a été renouvelée par voie d'avenant en décembre 2022 pour se terminer au plus tard le 30/06/2024.

Sur le surplus, le foncier a été libéré par les concessionnaires automobiles le 31 mars 2023 et a donné lieu au versement d'indemnités d'éviction.

d) Ilot Pagès

Pas d'action menée en 2023.

2.6 Réalisation du programme des équipements publics

a) Conception des espaces publics

La mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics est assurée par le groupement de maîtrise d'œuvre comprenant l'Agence TER et le bureau d'études VRD Ingerop.

La maîtrise d'œuvre urbaine a été mobilisée sur une reprise du dossier PRO et DCE de la placette Aurélie Ducros. Cette reprise a permis une désimperméabilisation du projet initial et la plantation d'arbres supplémentaires.

b) Travaux de la place Aristide Briand – phase 2

Les travaux de réalisation de la phase 2 de la place Aristide Briand ont permis la livraison de la place en septembre 2023.



Place Aristide Briand crédits Luc Chery

Mission CSPA : Forséco a mené en 2023 sa mission de coordination en matière de Sécurité et de Protection de la Santé (CSPA) relative à l'ensemble des travaux d'aménagement des espaces publics de la ZAC.

c) Travaux sous maîtrise d'ouvrage concessionnaires

Au niveau de la place Aristide Briand, Enedis est intervenu en 2023 pour raccorder l'îlot ABC.

2.7 Accompagnement des projets immobiliers

La Fab, en qualité d'aménageur, accompagne les opérateurs dans l'élaboration des différents permis de construire. Pour accomplir cette mission, La Fab mobilise l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, Sathy, Paul Rolland, l'Agence TER et Zefco, dans le cadre d'ateliers de mise au point des projets immobiliers ainsi qu'en vue de la délivrance d'avis préalables au dépôt des permis de construire. Le bureau d'études Ingerop est également sollicité pour la réalisation de fiches de lot techniques et avis sur les raccordements.

a) Ilot Labro

En 2019, La Fab a été sollicitée par la Ville de Bègles pour étudier le scénario de réalisation d'un groupe scolaire de 6 classes maternelles et 9 élémentaires sur l'îlot en complément de la réalisation d'une opération immobilière de logements. Sur cette base, La Fab a été amenée à présenter une estimation de charges foncières en vue de la réalisation dudit équipement en 2019.

En 2020, la maîtrise d'œuvre urbaine a été missionnée pour actualiser le plan guide urbain, notamment en travaillant des scénarios d'implantation du futur groupe scolaire mais également afin de faire évoluer le parti pris urbain, architectural et paysager ainsi que le programme de construction. Des premiers ateliers se sont tenus en 2020 et se sont poursuivis en 2021.

Le scénario de localisation du groupe scolaire, validé en 2020, a été abandonné en 2021 par la ville.

Une consultation d'opérateurs a été menée en 2022 et a désigné le groupement lauréat composé des sociétés suivantes :

Maîtrise d'ouvrage : Demathieu Bard Immobilier / Le COL / Vilogia

Maîtrise d'œuvre : Babin-Renaud / Atelier provisoire

A l'issue de la consultation, la programmation de l'îlot représente 14 000 m² SDP, soit 190 logements et des locaux communs en rez-de-chaussée.

La programmation logement se répartit comme suit :

- 35% de logement social
- 25% de logement en accession sociale en Bail Réel Solidaire (BRS)
- 40 % de logement en accession libre

Un cycle d'ateliers de mise au point du projet a été engagé en 2023. Un permis de construire n'a pu être déposé en 2023 du fait d'une nécessaire adaptation du projet pour des raisons foncières (occupation du site par PPG) et économiques. Ce travail d'adaptation est en cours afin de permettre la réalisation complète ou phasée du programme de construction dans un délai court.



Perspective concours Ilot Labro – Babin-Renaud / Atelier provisoire

b) Ilot CA1'

Sur la base du projet urbain réactualisé sur le secteur de l'Avenue Promenade, une nouvelle consultation d'architectes a été lancée par Domofrance en août 2018, en partenariat avec l'opérateur privé Pichet. Ainsi, l'équipe d'architectes Leibar/Antonini a été sélectionnée par le jury réuni le 23 mai 2019.

Le travail de mise au point du permis de construire s'est poursuivi en 2020 avec le groupement opérateurs et les architectes ainsi qu'un travail sur l'économie du projet et les prix de vente des logements en accession sociale et abordable.

La programmation de l'îlot représente 13 352 m² SDP, soit 187 logements et des commerces et services en rez-de-chaussée, se répartissant comme suit :

- 30 % de logement locatif social, représentant 54 logements réalisés sous maîtrise d'ouvrage Domofrance,

- 20 % de logement en accession sociale, représentant 38 logements, réalisés sous maîtrise d'ouvrage Domofrance,
- 10 % de logement en accession abordable, représentant 19 logements, réalisés par Pichet,
- 40 % de logement en accession libre, soit 76 logements réalisés par Pichet.
- Une cellule d'activités ou commerce d'environ 100 m² ;
- Une « maison d'assistantes maternelles » d'environ 95 m².

La Fab a mis au point une convention de partenariat, actant un cadre programmatique et une procédure de conception et validation du projet, conclue avec Domofrance et Pichet à l'été 2021.

Après validation du projet de permis de construire par La Fab et la ville, le permis de construire a été déposé en novembre 2021. A cette occasion, la DREAL a indiqué que le projet devait faire l'objet d'une évaluation environnementale, permettant d'actualiser, à l'échelle de l'îlot, l'étude d'impact de la ZAC. Il a ainsi été décidé le retrait et report de la demande de permis de construire dans l'attente de la réalisation de l'évaluation environnementale.

Un nouveau permis de construire a été déposé en juillet 2022, complété par un dépôt de pièces complémentaires en novembre 2022. Le permis de construire a été délivré en mai 2023.

Mi-2023, Pichet a informé La Fab et Domofrance de son incapacité à mettre en œuvre le permis de construire obtenu, du fait des coûts de construction actuels et de la nécessité de réduire les prix de sortie des logements libres. Une évolution de la programmation et du projet architectural est à l'étude.



Perspective de l'îlot CA1' / Agences Leibar et Antonini

c) Ilot Aristide Briand

A l'issue d'une consultation sur l'îlot témoin Aristide Briand, lancée en 2013, le groupement retenu pour la réalisation des îlots D et E se compose de l'agence d'architecture MGAU et le groupement Lamotte/Idéal/AQUIPIERRE/GIRONDE Habitat pour la maîtrise d'ouvrage constituant la SCCV Eveil Urbain. L'îlot témoin représente au total 164 logements et 1 473 m² de commerces et activités.

La SCCV Eveil Urbain a déposé le permis de construire de l'îlot D le 1er Août 2016, représentant :

- 33 logements sociaux, cédés en VEFA à Gironde Habitat,
- 539 m² SDP de commerces, soit deux cellules commerciales.

Le permis de construire a été délivré le 12 Janvier 2017 et les travaux de construction ont démarré en Novembre 2017.

La SCCV Eveil Urbain a déposé le permis de construire de l'îlot E en Décembre 2016, pour la réalisation de :

- 9 logements en accession abordable,
- 54 logements en accession libre,
- 542 m² SP de commerces et activités, soit deux cellules ayant vocation à accueillir l'agence bancaire La Poste et un centre de distribution du courrier.

Le permis de construire a été délivré le 29 Mai 2017 et les travaux de démolition des bâtiments existants ont démarré en Décembre 2017.

La phase 1 des travaux s'est poursuivie en 2018 et 2019, l'îlot D ayant été livré en septembre 2019. L'îlot E a été livré au mois de septembre 2020.



Crédits photo La Fab

Concernant les ilots A,B,C, un permis de construire a été déposé le 27 Juillet 2018 par le groupement se composant de l'agence d'architecture Charles Henri Tachon et le groupement Lamotte/Idéal/Aquipierre/Gironde Habitat pour la maîtrise d'ouvrage. Il a ensuite été délivré le 20 mars 2019.

La programmation est la suivante :

- 68 logements, soit 4 914 m² SP, dont 31 logements sociaux, 14 logements en accession abordable et 23 logements en accession libre,
- 982 m² SP de commerces.

Le travail de coordination avec les opérateurs et la Ville de Villenave d'Ornon s'est poursuivi en 2020, la programmation ayant été adaptée afin de permettre aux opérateurs de faire face à l'augmentation des coûts travaux.

Fin 2021, les opérateurs ont démarré les travaux de démolition des anciens bâtiments de La Poste et de la BNP.

Les travaux de construction des bâtiments A,B et C ont été engagés en 2022 et se sont terminés en décembre 2023.



Photos chantier septembre 2023 - Ilot Aristide Briand phase 2 – Crédits photo Luc Chery

d) Ilot L1

La Fab a lancé en avril 2017 une consultation opérateurs et concepteurs en vue de la réalisation de l'îlot L1, à Villenave d'Ornon.

Elle a été attribuée au groupement Le Col/La Nouvelle Agence en Septembre 2017 pour la programmation suivante :

- 34 logements représentant 2530 m² SP en accession sociale,
- 127 m² de commerces.

Le Col a proposé un montage permettant l'acquisition du foncier par un office foncier solidaire puis la mise en place d'un bail réel solidaire dans le cadre de l'acquisition des logements en accession sociale.

Le travail de mise au point du projet immobilier a ainsi démarré au dernier trimestre 2017 et le permis de construire a été déposé en décembre 2018 et délivré le 17 juillet 2019.

Le DCE de l'îlot L1 a été adressé par le groupement d'opérateurs à l'aménageur pour validation et avis de la maîtrise d'œuvre avant le lancement de la consultation des entreprises.

Le Col en ensuite lancé un appel d'offres travaux, infructueux. En 2020, La Fab a accompagné Le Col sur la question de l'optimisation des coûts de construction. Ce travail s'est conclu fin 2020 par une validation Ville/Fab de la réduction du nombre de places de stationnement (soit 1,2 places de stationnement par logement au lieu de 1,4).

La consultation travaux a été relancée sur cette base en 2021 par Le COL et attribué en novembre 2021.

Les travaux de terrassements ont démarrés en novembre 2022. Ils ont été suspendus par l'entreprise de gros œuvre en janvier 2023 à la suite de difficultés de réalisation de chantier. Le COL a constaté l'abandon de chantier à l'été 2023 et a recontratualisé avec une nouvelle entreprise. Les travaux ont repris en novembre 2023.



Perspective concours L1 – La nouvelle Agence

e) Ilot CA4

Cet îlot se situe au Sud de l'Avenue Promenade, sur la future Placette Aurélie Ducros.

La Fab a engagé les discussions avec la banque Crédit Agricole, propriétaire de la parcelle AO29, et l'opérateur Crédit Agricole Immobilier, en vue d'une mutation du foncier pour y accueillir un programme de logements et la banque Crédit Agricole en rez-de-chaussée. L'opération porterait également sur la parcelle AO 560, appartenant à Bordeaux Métropole.

La programmation prévisionnelle est la suivante :

- 27 logements, soit 2072 m² SP, dont 37 % en locatif social et 63 % en accession libre,
- 561 m² d'activités.

L'opérateur a sollicité La Fab en 2020 sur la question de l'optimisation de la constructibilité de l'îlot, afin de valider un bilan prévisionnel avant tout lancement de la consultation d'architectes.

En 2021, la banque a indiqué ne plus souhaiter une relocalisation sur l'îlot CA4, afin d'éviter un double déménagement. Des hypothèses de transfert sur d'autres îlots (CA1, Pagès) ont ainsi été étudiées en 2022. Ces solutions de transfert ont été refusées par le Crédit Agricole en septembre 2022. Plusieurs réunions ont eu lieu en 2023, sans permettre de débloquer la situation.

f) Ilot CA1

Une consultation d'opérateurs/architectes a été lancée par La Fab en juin 2019 à l'issue de laquelle sera retenu un groupement. Il est prévu, dès l'origine, que Domofrance fera l'acquisition en VEFA, des logements sociaux réalisés.

A l'issue de la consultation, ont été retenus, en juin 2020, l'opérateur Lamotte et l'équipe de maîtrise d'œuvre se composant notamment de l'agence d'architecture Djamel Klouche et de la paysagiste Sabine Haristoy.

La programmation prévisionnelle est la suivante :

- 79 logements représentant 5299 m² SP, dont 24 % de logements sociaux, 24 % de logements en accession abordable et 46 % de logements en accession libre,
- 5299 m² d'activités, incluant commerces et bureaux.

La phase de mise au point du permis de construire a démarré à l'automne 2020.

Des ateliers de mise au point du projet se sont tenus en 2021 ainsi qu'un travail sur une évolution de la programmation intégrant une offre de bureaux. En effet, à l'issue d'une augmentation de l'estimation du coût de construction en phase APS, l'opérateur a sollicité La Fab sur une adaptation de la programmation. Les échanges sur l'adaptation de la programmation et le bilan de l'opérateur se sont poursuivis en 2023. Une reprise des plans de logements est en cours.



Perspective Ilot CA1- Agence Djamel Klouche

g) Ilot CA3

Sur cet îlot, sur proposition de La Fab, la Ville de Bègles avait validé une programmation mixte:

- 550 m² en RDC dédié à des consultations de jour de l'Hôpital de Cadillac,
- 628 m² pour une pension de famille dont le futur gestionnaire sera Habitat et Humanisme

Domofrance réalisera cette opération mixte sous sa maîtrise d'ouvrage.

En 2020, un travail a été engagé avec Habitat et Humanisme ainsi qu'avec l'Hôpital de Cadillac pour affiner les besoins et la programmation. A l'issue de ce travail, l'hôpital de Cadillac a manifesté son souhait de se désengager en 2021.

Sur cette base, la programmation de l'îlot est adaptée en 2021, en dédiant la totalité de l'îlot à la pension de famille et quelques logements PLAI complémentaires.

Un projet de convention de partenariat et une fiche de lot ont été transmis en novembre 2022 à Domofrance afin de préparer le lancement d'une consultation de maîtrise d'œuvre.

Le concours de maîtrise d'œuvre a permis la désignation fin 2023 de l'équipe lauréate formée par le cabinet d'architecture A6A et par le paysagiste Let's Grow.

2.8 Commercialisation des terrains, participations constructeurs et produits divers

a) Ilot Aristide Briand

L'assiette foncière des îlots D et E a été cédée à la SCCV Eveil Urbain, se composant des opérateurs immobiliers Lamotte/Idéal/Aquipierre.

L'assiette foncière de l'îlot D a ainsi été cédée pour un montant de 575 868 € TTC dans le cadre de la conclusion de la vente en date du 26 Septembre 2017.

Les charges foncières cédées correspondent à :

- 2 157 m² SP de logement social pour un montant de 180 €/m² SP
- 539 m² SP de commerces pour un montant de 170 €/m² SP

L'assiette foncière de l'îlot E a également été cédée pour un montant de 1 138 955 € TTC dans le cadre de la conclusion de la vente en date du 12 Décembre 2017.

Les charges foncières cédées correspondent à :

- 945,90 m² SP de logement abordable pour un montant de 200 €/m² SP
- 2 836,70 m² SP de logement en accession libre pour un montant de 304 €/m²
- 502,40 m² SP de commerces et d'activités pour un montant de 170 €/m² SP

L'assiette foncière des îlots A/B/C phase 2 a été cédée à Eveil Urbain pour un montant de 1 721 208,60 € TTC dans le cadre de la conclusion de la vente en date du 18 décembre 2020.

Les charges foncières cédées correspondent à :

- 2 002,90 m² SDP en logement locatif social pour un montant de 180 €/m² SDP,
- 1 412,50 m² SDP en logement abordable pour un montant de 200 €/m² SDP,
- 1 534,85 m² SDP en logement en accession libre pour un montant de 410 €/m² SDP,
- 982 m² SDP de commerces et activités pour un montant de 165 €/m² SDP.

b) Ilot L1

Le foncier de l'îlot L1 a été cédé au COL pour un montant de 858 277 € TTC dans le cadre de la conclusion de la vente le 29 décembre 2021.

Les charges foncières cédées correspondent à :

- 2530 m² SDP en accession sociale dans le cadre d'un bail réel solidaire pour un montant de 312 €/m² SDP, ledit montage ayant permis d'adapter le montant des charges foncières par rapport à un montage PSLA classique,
- 127 m² SDP de commerces ,soit 165 €/m² SDP.

c) Ilot Labro

Des loyers ont été perçus sur le premier trimestre, versés par l'entreprise La Seigneurie. La Fab a ensuite stoppé les appels de loyers, considérant que La Seigneurie occupe le site sans droit ni titre.

d) Ilot Bourlaux Méliès

Des loyers ont été perçus, versés par le restaurant l'Orientail, le magasin de cigarettes électroniques Bord'O2, et les exploitants du 509 Route de Toulouse, retenus dans le cadre de l'AMI réalisé en 2022.

e) Ilot Pagès

Des loyers ont été perçus, versés par A.F Auto, vendeur de voitures d'occasion.

2.9 Communication / information

Les sociétés Deux Degrés et Néorama ont été missionnées pour accompagner l'aménageur sur l'animation, la médiation et l'information sur le projet de ZAC pour une durée de 6 ans, dans les 3 temporalités suivantes : la phase amont au démarrage des travaux, la phase des travaux, l'accompagnement des premiers habitants de la ZAC.

En 2022, un nouveau marché de médiation/communication a été attribué à la société Deux Degrés.

De manière générale, nombre d'actions de médiation ou d'animation sont menées en sein du Café de la Route qui se situe dans un bâtiment acquis par La Fab, l'ancien bar Le Dominique, au sein du futur îlot Méliès, aménagé pour accueillir du public, mutualisant la fonction de Maison du Projet et de lieu d'animation pour le quartier. Sur l'animation du quartier, ce sont les centres sociaux de Bègles et Villenave d'Ornon qui se chargent de faire vivre ce lieu, qui accueille de nombreux visiteurs et habitués.

En 2023, La Fab s'est à cet égard mobilisée sur la question du montage juridique économique en vue de l'implantation du café de la route en tant qu'équipement intercommunal pérenne au sein du futur parc de la promenade de l'estey.



En 2023, Deux Degrés a été mobilisé sur les actions suivantes : définition d'un plan d'actions sur le volet communication/médiation, mise-à-jour des documents de communication (kit de projet, maquette), création et animation d'une page sur les réseaux sociaux.



Crédit photo La Fab – Luc Cherry

3. Actions à mener en 2024

3.1 Procédures administratives

a) Déclaration d'Utilité Publique et procédure devant le Juge de l'Expropriation

La Fab poursuivra les actions en cours devant le juge de l'expropriation pour la fixation du prix de plusieurs fonciers, notamment :

- à Bègles, en cassation, sur le foncier de Mme Coronas, assiette foncière foncière du futur espace public de la promenade de l'estey,
- à Bègles, en appel, procédure d'expulsion de la société PPG sur l'ilot Labro et lancement d'un recours indemnitaire contre PPG
- engagement éventuel de procédures d'expropriation complémentaires sur l'ilot Méliés en lien avec l'acquisition des fonciers non maîtrisés par La Fab

3.2 Etudes

a) Etudes de maîtrise d'œuvre urbaine

L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, finalisera l'étude capacitaire et la fiche de lot des îlots Bourlaux Méliés et CA5, préalablement au lancement de consultations ou à l'accompagnement de projets immobiliers.

L'équipe participera aux ateliers de définition des permis de construire dans le cadre des îlots Labro, CA1, CA1', CA3 et CA5.

b) Mission d'OPC-IC

L'OPCIC, WSP, poursuivra sa mission de coordination des chantiers des opérateurs immobiliers et des espaces publics sous maîtrise d'ouvrage de La Fab.

c) Etudes techniques et environnementales

ENVOLIS définira avec La Fab une stratégie Eviter Réduire Compenser actualisée à l'échelle du projet de ZAC, avec la participation d'EVINERUDE sur le volet « milieu naturel ».

La société MAGEO sera mobilisée sur des missions de géomètre préalablement à l'acquisition ou à la cession de certains îlots.

d) Mobilité

Auxilia et Nova7 réaliseront une enquête auprès des nouveaux habitants de l'ilot ABC sur leurs usages et leurs attentes en termes de mobilité. Auxilia et Deux Degrés réaliseront avec les habitants un « kit mobilité » à destination des nouveaux arrivants dans le quartier.

Une expérimentation vélo sera également mise en place, avec un dispositif de prêt de vélos de courte durée (vélos à assistance électrique, vélos musculaires, long tails).

3.3 Acquisitions foncières et évictions

a) Ilot Bourlaux Méliès / Villenave d'Ornon

La Fab poursuivra les négociations amiables avec l'ensemble des propriétaires des îlots Bourlaux Méliès.

Si le transfert du traiteur asiatique intervient en 2024, la Fab versera une indemnité de transfert de l'activité commerciale.

b) Espaces publics Terre Sud / Bègles

En vue de la réalisation des espaces publics de la Promenade de l'Estey, La Fab poursuivra en 2024 la procédure d'expulsion en cassation visant à la libération de la parcelle BD 142 (2 928 m²) appartenant anciennement à Mme Coronas.

La procédure d'expropriation de fixation du prix fait l'objet d'un renvoi après cassation à la cour d'appel de Toulouse. La cour de cassation a cassé l'arrêt de la cour d'appel et rejette la qualification de terrain à bâtir du foncier détachable du bâti car la parcelle était classée par le PPRI en zone inconstructible. Une restitution des sommes allouées en 2^{ème} instance est attendue.

c) Ilot CA3

La Fab engagera auprès de Bordeaux Métropole les démarches d'acquisition du foncier du lot CA3 (bornage, promesse de vente...) afin de préparer la mise en œuvre du programme de construction sur cet îlot.

d) Ilot Labro

Lors du départ de la Seigneurie et de la libération du foncier, la FAB versera, en fonction de la décision du juge de l'expropriation, une indemnisation à l'ancien occupant.

3.4 Etudes liées aux acquisitions foncières, libération du foncier et gestion des biens

a) Ilot Labro

En cas de libération du terrain par La Seigneurie, La Fab engagera en 2024 la démolition du bâtiment existant et la fin des travaux de dépollution des sols.

b) Ilot Bourlaux Méliès

La Fab poursuivra les actions liées à la gestion, le bon fonctionnement et l'entretien des locaux du Café de la Route et du 509 Route de Toulouse.

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

a) Etudes de maîtrise d'œuvre

L'équipe de maîtrise d'œuvre des espaces publics sera chargée de mettre au point un dossier de consultation des entreprises (DCE) pour la réalisation de la promenade de l'estey et des jeux pour enfants.

Elle accompagnera également la réalisation des travaux de la placette Aurélie Ducros.

b) Travaux d'aménagement des espaces publics sous maîtrise d'ouvrage La Fab

Sur Villenave d'Ornon, les travaux de revêtement et plantations de la phase 2 de la Place Aristide Briand débuteront au premier semestre 2023. L'opportunité de réaliser une partie des travaux de revêtements et de plantation de la placette Aurélie Ducros fin 2023 sera étudiée par La Fab.

3.6 Accompagnement des projets immobiliers

a) Ilot Aristide Briand phase 2 – Ilot L1

La Fab participera à la coordination des travaux de construction de l’îlot L1.

b) Ilot CA1’

La Fab accompagnera la mise en œuvre ou la reprise du projet immobilier suite à l’obtention d’un permis de construire en 2023, dont la réalisation est remise en cause par Pichet.

c) Ilot CA1

La Fab accompagnera, avec la maîtrise d’œuvre urbaine le travail de mise au point du permis de construire qui sera déposé courant 2024.

d) Ilot CA3

La Fab accompagnera, avec la maîtrise d’œuvre urbaine le travail de mise au point du permis de construire qui sera déposé courant 2024.

e) Ilot CA3’

La Fab se rapprochera de bailleurs sociaux susceptibles de pouvoir mettre en œuvre le programme de construction de cet îlot, comprenant une part de réhabilitation.

f) Ilot CA4

La Fab poursuivra ses échanges avec le groupe Crédit Agricole afin de définir les conditions de réalisation d’un projet immobilier.

g) Ilot CA5

La Fab finalisera une fiche de lot sur l’îlot CA5 et accompagnera l’opérateur immobilier identifié jusqu’au dépôt d’un permis de construire. Une convention de partenariat sera signée avec l’opérateur.

h) Ilot Labro

La Fab accompagnera, avec la maîtrise d’œuvre urbaine le travail de mise au point du permis de construire qui sera déposé courant 2024.

3.7 Commercialisation des terrains : cessions foncières et participations constructeurs

a) Ilot CA1

Une promesse de vente sera signée avec l’opérateur lauréat de la consultation, menée au titre de l’îlot CA1.

b) Ilot CA1’

Les opérateurs en charge du programme verseront à La Fab des participations constructeurs, une fois le permis de construire purgé. Le montant de ces participations est estimé à 709 992 € TTC, dont la moitié devrait être versée en 2024.

c) Ilot Labro

Une promesse de vente sera signée avec le groupement d’opérateurs lauréat de la consultation.

3.8 Communication / animation / information

Deux Degrés poursuivra les actions de médiation et d’animation du projet urbain et sera mobilisé notamment sur des actions pédagogiques et d’animation :

- la tenue de permanences du projet,

- la création, l’animation et l’alimentation de pages dédiées au projet urbain sur les réseaux sociaux
- l’organisation d’événements

Un travail d’actualisation du récit du projet urbain sera initié en 2024 afin de redynamiser la communication sur le projet (actualisation des ambitions environnementales, effort sur les mobilités) et de préparer des actions de médiation en lien avec les constructions et aménagements futurs. Ce récit actualisé devra être co-construit avec Bordeaux Métropole et les communes de Bègles et de Villenave d’Ornon.

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 :

- Actualisation graphique du plan guide ;
- Avis sur permis de construire sur l’ilot CA1’ et l’ilot patrimonial ;
- Mission d’accompagnement des projets immobiliers sur l’ilot Labro ;
- Mission de coordination inter maîtrise d’ouvrage par la société WSP ;
- Actualisation du diagnostic « 4 saisons » par la société EVINERUDE ;
- Relevés topographiques et bornages sur les ilots CA3’ et Labro.
- Diagnostic géotechnique sur l’ilot CA3 et analyses HAP sur enrobés
- Indemnisation des architectes dans le cadre du concours sur l’ilot Labro

Le poste Etudes représente 126 536€ TTC.

FONCIER :

- Acquisition des parcelles constituant l’emprise de l’ilot CA1 auprès de Bordeaux Métropole ;
- Indemnités d’éviction sur l’ilot CA1, auprès de Reclus et Moreau
- Diagnostics techniques sur les bâti à démolir ou à conserver ;
- Expertises juridiques et foncières dans le cadre de la libération des fonciers ;
- Frais d’entretien des biens : frais liés au Café de la Route, sécurisation et entretien des biens libérés sur l’ilot CA1 ou l’ilot Méliés, frais de vidéosurveillance et de gardiennage;
- Impôts fonciers
- Travaux et frais de dépollution des sols sur les ilots Labro et L1

Le poste foncier représente 1 366 899 € TTC.

TRAVAUX INFRASTRUCTURES ET HONORAIRES TECHNIQUES :

- Honoraires de la maîtrise d’œuvre des espaces publics ;
- Travaux sous maîtrise d’ouvrage La Fab sur la place Aristide Briand;
- Travaux sous maîtrise d’ouvrage Enedis sur la Place Aristide Briand.

Le poste travaux infrastructures et honoraires techniques représente 1 340 472 € TTC.

HONORAIRES DE CONCESSION : Rémunération forfaitaire annuelle

Le poste Honoraires de Concession représente 270 000 € TTC.

FRAIS DE COMMUNICATION : Mission d’AMO pour l’animation, la médiation et l’information sur le projet réalisée par Deux Degrés et frais d’entretien du café de la Route.

Le poste représente 27 937 € TTC.

FRAIS DIVERS : Frais de gestion bancaires

Le poste représente 497 € TTC.

Le poste TVA encaissée/reversée représente 129 138 €.

Ces dépenses s'élèvent à un montant global de 3 261 479 € TTC.

Les recettes pour l'année 2023 correspondent à :

PRODUITS DIVERS :

- Loyers versés par La Seigneurie sur l'îlot Labro, et par les locataires suivants : Take a Breathe, l'Oriental, crêp'art, Goût et Créations, Au goût d'Eden, AF Auto;
- Produits financiers.

Le poste Produits divers représente 84 674 € TTC.

Ces recettes s'élèvent à un montant global de 84 674 € TTC.

4.2 Prévisions des dépenses et des recettes en 2024

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2024 correspondent à :

ETUDES :

- Déclinaison des fiches de lots des îlots CA3', CA5,
- Etude capacitaire sur les îlots Bourlaux Méliés
- Mission d'accompagnement des projets immobiliers des îlots CA1, Labro, CA3, CA5;
- Actualisation du DCE sur les espaces publics de l'avenue promenade ;
- Mission de coordination des maîtrises d'ouvrage par l'OPC IC, société Louis Berger ;
- Les missions géomètre et études géotechniques ;
- Actualisation du iagnostic faune flore
- Actualisation de la stratégie Eviter Réduire Compenser

FONCIER :

- Acquisition du foncier Bordeaux Métropole sur l'îlot CA3
- Acquisitions sur l'assiette de l'îlot Bourlaux Méliés (Kim Tao, époux Doré)
- Versement d'une indemnité d'éviction pour la Seigneurie;
- Frais d'entretien des biens et impôts fonciers
- Démolition du bâtiment de la Seigneurie et dépollution des sols sur l'îlot Labro
- Expertises foncières sur les fonciers non maîtrisés par La Fab

TRAVAUX INFRASTRUCTURES ET HONORAIRES TECHNIQUES :

- Honoraires de la maîtrise d'œuvre des espaces publics ;
- Travaux Place Aristide Briand et placette Aurélie Ducros.

AMENAGEUR : Rémunération forfaitaire dont le montant est recalé en fonction de l'avancement de l'opération

Ces dépenses s'élèvent prévisionnellement à 1 754 304 € TTC.

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2024 :

PARTICIPATION CONSTRUCTEURS :

Versement de la participation constructeur de l'îlot CA1'

SUBVENTIONS :

Versement des subventions obtenues dans le cadre du plan de relance et la mise en œuvre de l'enveloppe « fonds friches – recyclage foncier » sur les îlots Labro et L1.

PRODUITS DIVERS :

Reversement des dépôts de garantie perçus par La Fab dans le cadre du bon achèvement des îlots de la place Aristide Briand.

Ces recettes prévisionnelles s'élèvent prévisionnellement à 1 128 065 € TTC.

4.3 Participation du concédant

Le montant initial de la participation du concédant a été entièrement versé par le concédant à l'issue de l'exercice 2022 pour un montant global de 22 204 548 € TTC.

Le montant de la participation du concédant et son rythme de versement sont modifiés selon l'avenant 3 au traité de concession. Le nouvel échéancier est le suivant :

2025 : 1 529 675 € TTC

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

Au 31 décembre 2023, la trésorerie présente un solde positif de 10 810 443 € TTC et un solde prévisionnel de 11 284 204 € TTC au 31 Décembre 2024.

Conformément à la convention d'avance de trésorerie, le concédant a versé une avance de 6 100 000 € en 2016 dès la notification de la concession et 7 800 000 € en 2017. Ce CRFA s'accompagne d'un avenant n° 5 à la convention d'avance de trésorerie qui modifie les modalités de versement et de remboursement de l'avance de trésorerie. Cet avenant prévoit un versement de 1 100 000 € en 2024 et un remboursement prévisionnel de 5 000 000 € en 2030 et 10 000 000 € en 2031.

Conformément à l'article 15.7 du traité de concession, le concessionnaire peut effectuer des mouvements de trésorerie entre les différentes opérations concédées par la Métropole dans l'intérêt de chaque opération. 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.

Aucun emprunt bancaire n'est prévu à ce jour.

4.5 Evolution du bilan prévisionnel – commentaires des principaux écarts

Le détail des écarts est commenté en annexe par poste de dépenses et de recettes.

- Concernant les dépenses prévisionnelles :

ETUDES : Sur le poste «Accompagnement des projets immobiliers », le bilan est actualisé par une augmentation de 194 546 € HT, correspondant à l'augmentation prévisionnelle du coût de la mission d'architecte urbaniste. Celle-ci tient compte des missions et réunions d'accompagnement nécessaires à la reprise d'études sur les îlots bloqués, ceci afin de permettre le dépôt d'un permis de

construire dans les meilleurs délais. Le poste « Autres études », est augmenté de 53 356 € HT, correspondant aux dépenses prévisionnelles d'indemnités de concours et d'expérimentations mises en place sur le thème de la mobilité.

FONCIER : Au global, ce poste prévisionnel augmente de 1 005 871 € HT qui intègre une hausse de 577 900 € HT du coût d'acquisition des fonciers non maîtrisés par l'aménageur ; une augmentation de 332 891 € HT des frais (frais notariés, sécurisation de site) et notamment des impôts fonciers ; ainsi qu'une augmentation des indemnités d'évictions de 95 080 € HT.

PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS : Le bilan est diminué 172 000 € HT pour tenir compte de la suppression de la participation prévue pour la réalisation d'un équipement petite enfance sur la commune de Bègles.

HONORAIRES CONCESSION :

Le montant global des honoraires de concession est réévalué pour un montant de 1 000 000 € pour prendre en compte la prolongation de la concession de 5 ans ;

FRAIS DE COMMUNICATION : Ce poste est actualisé à la hausse à hauteur de 562 158 € HT, comprenant une augmentation de 82 158 € HT des frais de communication eu égard à la prolongation de la durée de la concession d'aménagement et une augmentation de 480 000 € HT correspondant au coût prévisionnel des frais d'aménagement du Café de la Route.

▪ Concernant les recettes prévisionnelles :

CHARGES FONCIERES : Les recettes prévisionnelles issues des charges foncières sont augmentées de 818 482 € HT, pour tenir compte d'une augmentation de la charge foncière du logement libre à un niveau de 550€/m² sur les îlots Bourloux, Méliés, Simply et Pagès. Cette actualisation tient compte des évolutions en cours sur la programmation, notamment de la baisse de la part d'abordable au profit du locatif social et du BRS.

PARTICIPATIONS CONSTRUCTEUR : Les recettes évoluent à la hausse d'environ 12 915 € HT en lien avec l'actualisation de la programmation sur les îlots CA1', L4 et CA5.

PARTICIPATION METROPOLITAINE : La participation de Bordeaux Métropole évolue à la hausse de 1 500 000 € HT.

AUTRES RECETTES : Ce poste est actualisé à la hausse de 312 534 € HT, pour tenir compte de la future cession du nouvel équipement du Café de la Route aux communes de Bègles et Villenave d'Ornon ainsi que des loyers perçus par La Fab en 2024.

- **Pour assurer l'équilibre du bilan prévisionnel il est proposé la passation d'un avenant (n°3) en vue d'adapter les équipements publics et d'augmenter :**
 - la durée de la concession pour 5 années supplémentaires,
 - la participation du concédant pour un montant de 1 500 000 € HT soit 1 351 625 € HT de participation d'équilibre et 148 376 € HT de participation pour remise d'ouvrage.

Le détail des autres écarts est commenté en annexe 5 par poste de dépenses et de recettes.

Annexes

Annexe 1	Bilan consolidé
Annexe 2 A	Bilan prévisionnel actualisé
Annexe 2 B	Bilan prévisionnel état d'avancement
Annexe 2 C	Bilan prévisionnel TTC actualisé échelonné dans le temps
Annexe 3	Tableau des acquisitions et cessions
Annexe 4 A	Programme global de construction actualisé
Annexe 4 B	Programme global de construction état d'avancement
Annexe 4 C	Programme global de construction échelonné dans le temps
Annexe 5	Bilan comparé
Annexe 6	Suivi des factures
Annexe 7	Suivi des clauses d'insertion