

Compte-rendu financier et d'activités

Année 2023

**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
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 2023.....	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 : maîtrise d'œuvre et travaux.....	6
2.6	Commercialisation des terrains : cessions foncières et suivi des permis de construire.....	6
2.7	Communication / information	6
3.	Actions à mener en 2024.....	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 : maîtrise 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	8
4.1	Etat des dépenses et des recettes réglées au cours de l'année 2023	8
4.2	Prévisions des dépenses et des recettes en 2024	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	9

1. Présentation de l'opération d'aménagement

1.1 Préambule

Le projet Libération centre-ville a pour objectifs 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, ainsi qu'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.

Enfin 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.

Ce CRFA s'accompagne d'un avenant n°6 au traité de concession qui a pour objet de prolonger d'une année la durée de la concession d'aménagement et d'augmenter par conséquent la rémunération du concessionnaire. Au regard des dernières réserves de travaux à réaliser et considérant les délais administratifs de clôture postérieurement à la remise des ouvrages à la Métropole, il est proposé de prolonger la durée de la concession d'une année, soit jusqu'au 15 décembre 2025.

De plus ce CRFA s'accompagne d'un avenant n° 2 à la convention d'avance de trésorerie qui prolonge la durée de la convention.

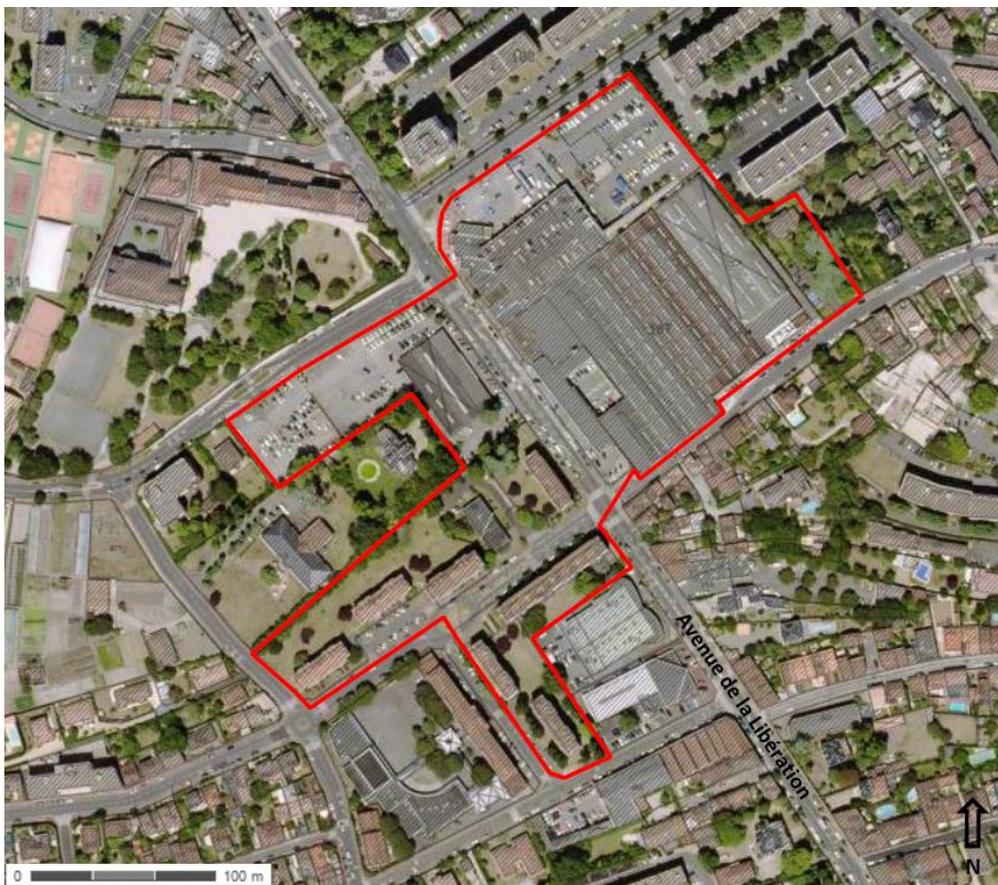
Pour rappel, cette opération se réalise hors procédure de ZAC, dans le respect du droit commun des divisions foncières.

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'ilot 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



2. Actions menées du 1^e janvier au 31 décembre 2023

2.1 Procédures administratives

Sans objet

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 2023.

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

En 2023 la totalité des travaux d'aménagement des espaces publics ont été réalisés et remis à la Métropole.

Une inondation du local technique de la fontaine (miroir d'eau) a été constatée au mois de mars 2022. Les équipements du local sont endommagés et doivent être remplacés. Une procédure a été engagée auprès des assureurs de l'entreprise de fontainerie et du fontainier (maitre d'œuvre) avec intervention d'experts afin de déterminer les responsabilités de ce sinistre et les éventuelles prises en charge des réparations. Le rapport d'expertise ayant été rendu, l'assurance de l'entreprise de fontainerie a versé une indemnité de 18 459,49 € à l'aménageur.

De plus une fuite a été détectée au niveau de la sortie d'eau. Les travaux de réparation doivent être réalisés par l'entreprise responsable lorsque le local technique sera réparé.

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

L'ensemble des permis de construire ont été délivrés et les cessions foncières régularisées. La quasi-totalité des logements et surfaces commerciales est occupée.

2.7 Communication / information

Aucune action de communication ou d'information sous maîtrise d'ouvrage de la Fab n'a été nécessaire en 2023.

3. Actions à mener en 2024

3.1 Procédures administratives

Aucune procédure administrative n'est envisagée par la Fab sur 2024.

3.2 Etudes

Aucune étude n'est programmée pour l'année 2024.

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

Afin d'effectuer les travaux de réparation de la fontaine et de son local technique, la durée de la concession est prolongée d'une année.

Les périodes de confortement et de parachèvement des travaux d'espaces verts arrivant à échéance, les espaces seront remis aux services gestionnaires de la Métropole.

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 2023

Les dépenses pour l'année 2023 correspondent à :

TRAVAUX INFRASTRUCTURES ET HONORAIRES TECHNIQUES : travaux de VRD (confortement des espaces verts), abonnements eau et électricité, frais de géomètre (rétrocession foncière)

AMENAGEUR : rémunération forfaitaire annuelle

FRAIS DIVERS : Frais de gestion bancaire

Ces dépenses s'élèvent à 83 977 € TTC.

Les recettes pour l'année 2023 correspondent à :

L'indemnisation de l'assurance de l'entreprise de fontainerie dans le cadre du sinistre du local technique

Ces recettes s'élèvent à 18 459 € TTC.

4.2 Prévisions des dépenses et des recettes en 2024

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2024 correspondent à :

Les honoraires de maîtrise d'œuvre des espaces publics.

Les travaux de réparation de la fontaine.

La rémunération forfaitaire de l'aménageur.

Les frais divers.

Le reversement prévisionnel de la TVA

Ces dépenses s'élèvent prévisionnellement à – 201 562 € TTC.

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2024 correspondent à :

La participation financière du concédant au titre de l'année 2024.

Ces recettes s'élèvent prévisionnellement à 360 000 € TTC.

4.3 Participation du concédant

Le rythme de versement de la participation restante est inchangé :

2024 : 360 000 € versée en 2024 au titre de la participation 2023

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

Au 31 décembre 2023, la trésorerie présente un solde négatif de 249 442 € TTC et un solde prévisionnel positif de 312 120 € TTC au 31 décembre 2024.

Conformément à la convention d'avance de trésorerie, le concédant a versé une avance de 299 500 € en 2014. Ce CRFA s'accompagne d'un avenant n° 2 à la convention d'avance de trésorerie qui modifie la durée de l'avance de trésorerie. Le remboursement de l'avance interviendra à la clôture de l'opération en 2025.

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. L'excédent de trésorerie couvrira les besoins éventuels de certaines opérations concédées.

4.5 Evolution du bilan prévisionnel – commentaires des principaux écarts

Le détail des écarts est commenté en annexe.

La variation totale des dépenses et recettes entre le CRFA 2022 et celui de 2023 s'élève à + 18 459 € HT.

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



Annexes

Le plan de trésorerie actualisé au 31/12/2023

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

