

BILAN de la ZAC DE PESSAC Centre Ville au 31/12/2011

CRAC 2011

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
1- Études de définition et de suivi de l'opération	468 343	87 450	555 793	1- Cessions	7 070 665	1 043 234	8 113 899
2- frais d'acquisition et de libération des sols	12 913 888	218 587	13 132 475	1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	124 394	6 842	131 235
2.1- Acquisitions foncières	11 594 415	22 690	11 617 105	1-2. PLS	522 399	36 568	558 967
- acquisition CUB	1 484 335	13 750	1 500 085	1-3. Accession aidée	-	-	-
- acquisition Commune	587 144	-	587 144	1-4. Accession libre	3 256 814	638 336	3 895 150
- reste à acquérir	9 522 936	8 940	9 529 876	1-5. Commerces et services	1 078 586	201 448	1 280 034
2.2- Frais	311 662	20 478	332 140	1-6. Programmes tertiaires	286 800	56 213	343 013
2.3- Libération des terrains	1 007 810	175 419	1 183 229	1-7. Cessions diverses	1 801 672	103 828	1 905 500
3 - Frais d'aménagement	1 411 085	240 784	1 651 869	2-Participation constructeurs	213 430	-	213 430
3.1.- Études liées aux travaux (dont maîtrise d'œuvre)	98 156	19 238	117 394	(le cas échéant pour les terrains non maîtrisés par l'aménageur)	-	-	-
3.2.- Travaux et aliés	1 312 930	221 545	1 534 475	3- Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (< 50 %)	-	-	-
3.3.- Autres frais	-	-	-	4- Subventions	-	-	-
4- Participation équip. publics	1 341 312	-	1 341 312	5- Participation communautaire éventuelle au titre de :	7 020 048	-	7 020 048
4.1. Participation aux équipements scolaires propres à l'opération	1 169 471	-	1 169 471	5-1. participation globale	5 850 577	-	5 850 577
4.2 Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage CUB (VRD)	-	-	-	5-2. équipements scolaires	1 169 471	-	1 169 471
4.3. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville	171 841	-	171 841	6- Participation communale éventuelle	1 250 000	-	1 250 000
5 - Honoraires concession	1 298 592	222 000	1 520 592	7 - Autres recettes	2 444 087	407 650	2 851 737
6 - Frais de communication	126 834	24 859	151 693	-	-	-	-
7- Frais divers	438 178	657 204	1 095 381				
frais divers	438 178	390	438 568				
TVA encaissée / reversée	-	656 814	656 814				
TOTAL DEPENSES BILAN ZAC	17 998 230	1 450 884	19 449 115	TOTAL RECETTES BILAN ZAC	17 998 230	1 450 884	19 449 115
- dont bilan aménageur	16 828 759	1 450 884	18 279 644	- dont bilan aménageur	16 828 759	1 450 884	18 279 644
- dont hors aménageur (= 4.1.)	1 169 471	-	1 169 471	- dont hors aménageur (= 5.4.)	1 169 471	-	1 169 471

BILAN CONSOLIDE POUR LA CUB

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Au titre du bilan Aménageur							
Acquisitions foncières	1 484 335	-	1 484 335	Recettes de cessions des réserves foncières CUB à l'aménageur (partie du poste 2.1. dépenses du bilan aménageur)	1 484 335	15 750	1 500 085
Participation aux équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (poste 3 recettes bilan aménageur)	-	-	-				
Participation communautaire éventuelle au titre de (poste 5 recettes du bilan am.)	7 020 048	-	7 020 048				
5-1. participation globale	5 850 577	-	5 850 577				
5-2. équipements scolaires	1 169 471	-	1 169 471				
SOUS TOTAL D1	8 504 383	-	8 504 383	SOUS TOTAL R1	1 484 335	15 750	1 500 085
Au titre des équipements structurants							
Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage	394 814	77 383	472 197	Recettes de cessions foncières aux constructeurs	-	-	-
VRD sous MOA de la CUB	15 970 152	3 130 150	19 100 302	Participation de l'aménageur aux équipements publics d'intérêt général sous MOA de la CUB (poste 4.2. du bilan aménageur)	-	-	-
- acquisitions foncières	1 839 270	360 497	2 199 767				
- études - travaux - MOE - SPS	14 130 882	2 769 653	16 900 535				
- fonds de concours à la Commune pour éclairage public				Participation ville (conventions) sur travaux compétence communale espaces emblématiques	1 157 784	226 926	1 384 710
SOUS TOTAL D2	16 364 966	3 207 533	19 572 499	SOUS TOTAL R2	1 157 784	226 926	1 384 710
TOTAL DES DEPENSES : D1+D2 = D3	24 869 349	3 207 533	28 076 882	TOTAL DES RECETTES : R1+R2 = R3	2 642 119	242 676	2 884 795
BILAN CONSOLIDE POUR LA CUB : R3-D3				-25 192 087 € TTC			

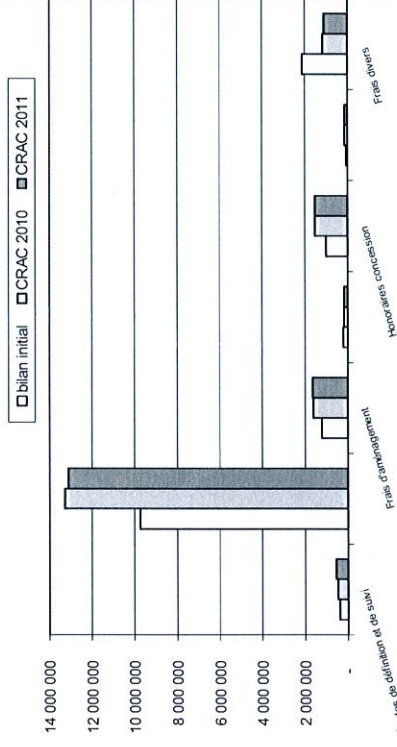
BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Au titre du bilan Aménageur							
Acquisitions foncières	587 144	-	587 144	Recettes de cessions des réserves foncières de la Commune à l'aménageur (partie du poste 2.1. dépenses du bilan aménageur)	587 144	-	587 144
Participation éventuelle (poste 6 recettes bilan aménageur)	1 250 000	-	1 250 000				
SOUS TOTAL D1'	1 837 144	-	1 837 144	SOUS TOTAL R1'	587 144	-	587 144
Au titre des équipements communaux							
Equipement sous MOA Commune (a) crèche trx vrd - EV - Eclairage Cinéma	9 584 654 869 565 976 645 7 738 444	1 878 592 170 435 191 423 1 516 735	11 463 247 1 040 000 1 168 068 9 255 179	Participation de l'aménageur aux équipements communaux ss MOA Commune	171 841	-	171 841
Equipements scolaires sous MOA Commune (b) réhabilitation du Groupe scolaire	6 350 334 6 350 334	1 244 665 1 244 665	7 594 999 7 594 999	Participation CUB équip. scolaires	1 169 471	-	1 169 471
Communication	17 559	3 442	21 001				-
Participation ville (conventions) sur travaux compétence communale espaces emblématiques	1 157 784	226 926	1 384 710				
SOUS TOTAL D2'	17 110 331	3 353 625	20 463 956	SOUS TOTAL R2'	1 341 312	-	1 341 312
TOTAL DES DEPENSES : D1'+D2' = D3'	18 947 475	3 353 625	22 301 100	TOTAL DES RECETTES : R1'+R2' = R3'	1 928 456	-	1 928 456
BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE : R3-D3				-20 372 644 € TTC			

DEPENSES en € TTC

	BILAN INITIAL	(1)	(2)	(2-1)
	valor	valor	valor	variati* en %
1- Etudes de définition et de suivi	351 114	473 359	555 793	17%
2- Frais d'acquisition/libération sols	9 747 388	13 288 862	13 132 475	-1%
2.1- Acquisitions foncières	8 029 649	12 057 188	11 617 105	-4%
- acquisition CUB (valeur venale)		1 536 135	1 500 085	-2%
- reste à acquier		587 144	587 144	0%
2.2- Frais	8 029 649	9 533 908	9 529 876	-4%
2.3- Libération des terrains	424 610	366 579	332 140	-9%
2.3.1- Etudes liés aux travaux	1 293 129	865 096	1 183 229	37%
2.3.2- Travaux et aléas	1 212 217	1 631 880	1 651 869	1%
2.3.3 - Honoraires	72 932	62 856	117 394	87%
2.3.4 - Autres frais	1 139 285	1 569 024	1 534 475	-2%
3- Participation aux équipements publics	200 562	171 841	171 841	0%
4.1. Participation aux équipements scolaires propres à l'opération				
4.2 Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage CUB (VRD)	200 562	171 841	171 841	0%
4.3. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville				
5- Honoraires concession	1 006 061	1 532 760	1 520 592	-1%
6- Frais de communication	72 932	151 693	151 693	0%
7- Frais divers	2 119 433	1 151 576	1 095 381	-5%
7.1. Frais divers (frais financiers, impôt locaux, entretien immeuble,...)	586 865	441 963	438 568	-1%
7.2.TVA encassee/reversée	1 532 568	709 613	656 814	-7%
TOTAL DEPENSES	14 739 707	18 402 001	18 279 644	-1%

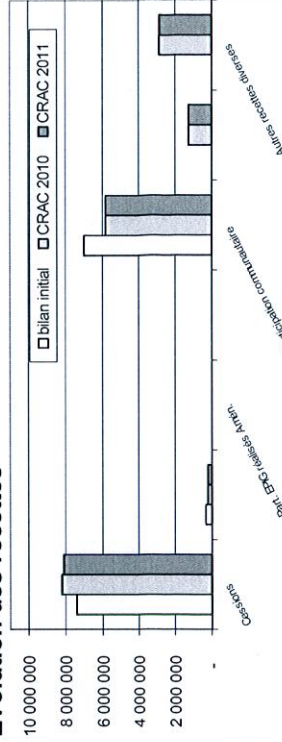
Evolution des dépenses



RECETTES en € TTC

	BILAN INITIAL	(1)	(2)	(2-1)
	valor	valor	valor	variati* en %
1- Cessions	7 414 222	8 216 433	8 113 899	-1%
1-1. Localif social (PLUS-PLAI)		131 235	131 235	0%
1-2. PLS		540 413	558 967	3%
1-3. Accession libre				0.0%
1-4. Accession libre	5 032 464	3 975 880	3 895 150	-2%
1-5. Commerces et services	804 072	1 863 405	1 280 034	-23%
1-6. Programmes tertiaires			343 013	0%
1-7. Cessions diverses	1 577 686	1 905 500	1 905 500	0%
2- Participation des constructeurs	328 194	213 430	213 430	0%
3- Part. EPIG réalisés Amén.				
4- Subventions				
5- Participation communautaire	6 987 291	5 850 577	5 850 577	0%
6- Participation communale éventuelle		1 250 000	1 250 000	0%
7- Autres recettes diverses		2 871 562	2 851 737	-1%
TOTAL RECETTES	14 739 707	18 402 001	18 279 644	-1%

Evolution des recettes



	CRAC 2011 valeur recalée	%	Etat d'avancement	
			réalisé valeur	reste à réaliser valeur
			%	%

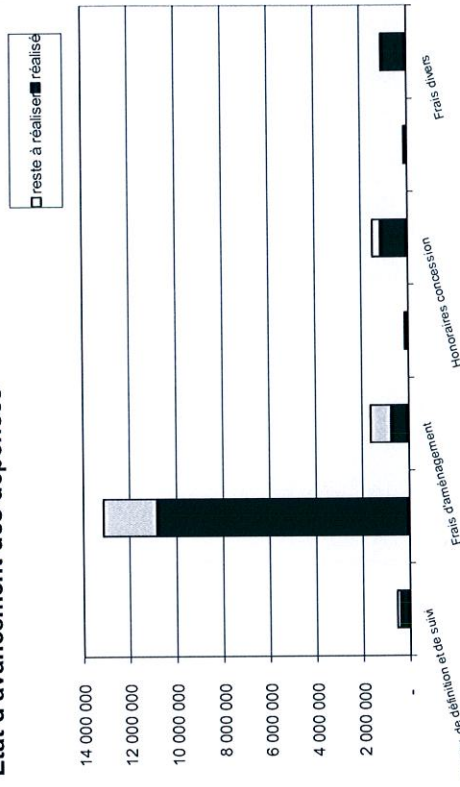
DEPENSES en € TTC

1- Etudes de définition et de suivi	555 793	3%	412 122	74%	143 671	26%
2- Frais d'acquisition/libération sols	13 132 475	72%	10 834 834	83%	2 297 641	17%
2.1- Acquisitions foncières	11 617 105	64%	9 883 146	85%	1 733 959	15%
- acquisition CUB (valeur venale)	1 500 085		1 039 335	69%	460 750	31%
- acquisition Commune (valeur venale)	587 144		587 144	100%	-	0%
- reste à acquérir	9 529 876		8 256 667	87%	1 273 209	13%
2.2- Frais	332 140		263 602	79%	68 538	21%
2.3- Libération des terrains	1 183 229		688 085	58%	495 144	42%
3- Frais d'aménagement	1 651 869	9%	772 056	47%	879 813	53%
3.1.- Etudes liées aux travaux	117 394		85 844	73%	31 550	27%
3.2.- Travaux et aléas	1 534 475		740 507	48%	793 968	52%
3.3.- Honoraires	-		-		-	
3.4.- Autres frais	-		-		-	
4- Participation aux équipements publics	171 841	1%	171 841	100%	-	0%
4.1. Participation aux équipements scolaires propres à l'opération	-		-		-	
4.2 Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage CUB (VRD)	-		-		-	
4.3. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville	171 841		171 841	100%	-	0%
5- Honoraires concession	1 520 592	8%	1 176 342	77%	344 250	23%
6- Frais de communication	151 693	1%	121 282	80%	30 412	20%
7- Frais divers	1 095 381	6%	1 057 831	97%	37 551	3%
7.1. Frais divers (frais financiers, impôts locaux, fr d'entretien immeuble)	438 568		253 997	58%	184 570	42%
7.2 TVA encaissée/reversée	656 814		803 833	122%	-147 020	-22%
TOTAL DEPENSES	18 279 644	100%	14 546 307	80%	3 733 338	20%

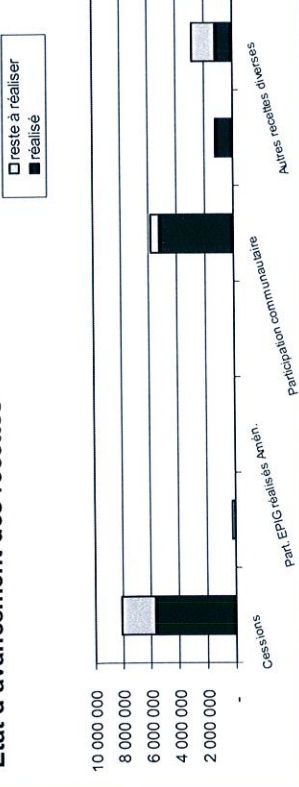
RECETTES en € TTC

1- Cessions	8 113 899	44%	5 713 750	70%	2 400 150	30%
1-1. Localif social (PLUS-PLAI)	131 235	1%	131 235	100%	-	0%
1-2. PLS	558 967	3%	-	0%	558 967	100%
1-3. Accession aidée	-	0%	-		-	
1-4. Accession libre	3 895 150	21%	2 977 997	76%	917 153	24%
1-5. Commerces et services	1 280 034	7%	699 018	55%	581 017	45%
1-6. Programmes tertiaires	343 013	2%	-	0%	343 013	100%
1-7. Cessions diverses	1 905 500	10%	1 905 500	100%	-	0%
2- Participation des constructeurs	213 430	1%	36 222	17%	177 208	83%
3- Part. EPIC réalisés Amén.	-	0%	-		-	
4- Subventions	-	0%	-		-	
5- Participation communautaire	5 850 577	32%	5 259 019	90%	591 558	10%
6- Participation communale éventuelle	1 250 000	7%	1 250 000	100%	-	0%
7- Autres recettes diverses	2 851 737	16%	1 218 428	43%	1 633 309	57%
TOTAL RECETTES	18 279 644	100%	13 477 420	74%	4 802 225	26%

Etat d'avancement des dépenses



Etat d'avancement des recettes



PESSAC - ZAC "CENTRE-VILLE"

Programme global de construction actualisé

Etat d'avancement : 3

Date d'actualisation : 08 2012

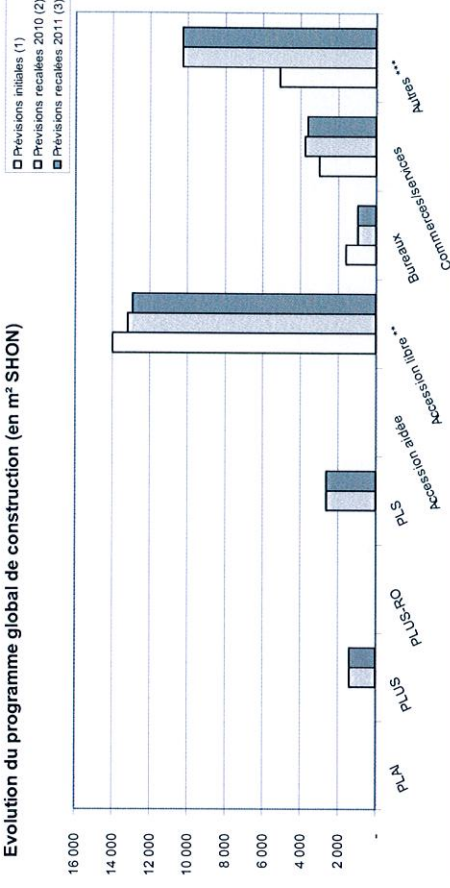
Description du programme de construction (en m² SHON et %)						
Nature du programme	Prévisions initiales (1)		Prévisions recalées 2010 (2)		Prévisions recalées 2011 (3)	
	m² SHON	%	m² SHON	%	m² SHON	%
1 - BILAN AMENAGEUR						
PLAI		0%		0%		0%
PLUS		0%	995	7%	995	7%
PLUS-RO		0%		0%		0%
PLS		0%	2 632	19%	2 632	19%
Accession aidée		0%		0%		0%
Accession libre	9 480	100%	10 281	74%	10 011	73%
Sous-Total logement	9 480	100%	13 908	100%	13 638	100%
Logements	9 480	67%	13 908	75%	13 638	76%
Bureaux	1 600	11%	956	5%	956	5%
Commerces/services	3 020	21%	3 576	19%	3 428	19%
Autres		0%		0%		0%
Sous-Total (1)	14 100	100%	18 440	100%	18 022	100%
2- HORS BILAN AMENAGEUR						
Lgt Accession libre **	4 500	47%	2 906	21%	2 906	21%
Lgt locatif social **	-		401	3%	401	3%
Commerces/services **	-		193	1%	193	1%
Autres ***	5 100	53%	10 272	75%	10 272	75%
Sous-Total (2)	9 600	100%	13 772	100%	13 772	100%
TOTAL (1) + (2)	23 700	100%	32 212	100%	31 794	100%
dont TOTAL LOGEMENT	13 980	59%	17 215	53%	16 945	53%
Détail du programme de construction (en nombre de logements)						
1-Bilan +hors bilan	Prévisions initiales (1)		Prévisions recalées 2010 (2)		Prévisions recalées 2011 (3)	
	en %		en %		en %	
1 - BILAN AMENAGEUR						
PLAI						
PLUS			11	7%	11	7%
PLUS-RO						
PLS			33	20%	33	20%
Accession aidée						
Accession libre	119	100%	124	74%	121	73%
Sous-Total (1)	119	100%	168	100%	165	100%
2 - HORS BILAN AMENAGEUR						
Accession libre **	56	100%	39	89%	39	89%
locatif social **			5	11%	5	11%
Sous-Total (2)	56	100%	44	100%	44	100%
TOTAL (1) + (2)	175	100%	212	100%	209	100%
dont Accession libre **	175	100%	163	77%	160	77%
TOTAL (1) + (2) + (3)						
TOTAL (1) + (2)						
dont Accession libre **						

(1) Dossier de création/réalisation de la ZAC

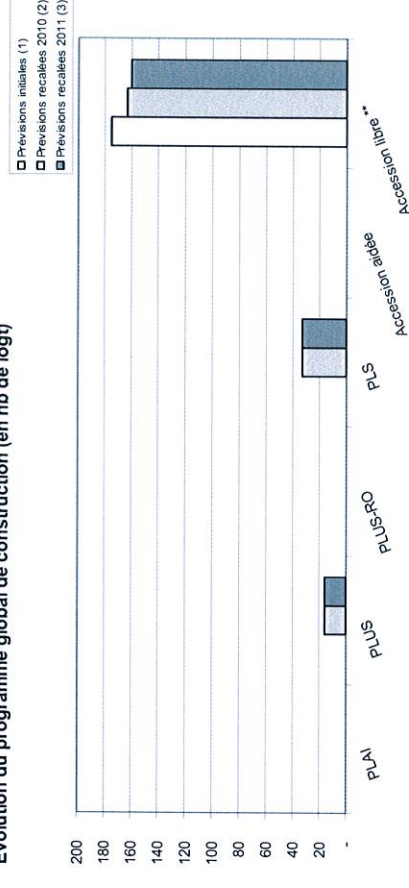
** 3 500 m² (2906+401+193) SHON de droits à construire pour les "existants" ouvrant droit à participation ce qui est équivalent à 44 logements estimés (ratio 80 m² par logement)

***10272 m² SHON dont 5100 m² pour les équipements publics (école, cinéma,...) et 5172 m² pour les autres équipements (lycée privé, équipement sportif/associatif)

Evolution du programme global de construction (en m² SHON)



Evolution du programme global de construction (en nb de logt)



PESSAC - ZAC "CENTRE-VILLE"

Programme global de construction - Etat d'avancement *

Etat d'avancement : 3

Date d'actualisation : 08 2012

Description du programme de construction (en m² SHON et %)*					
Nature du programme	Prévisions recalculées 2011		Réalisé		Reste à réaliser
	m² SHON	%	m² SHON	%	
1 - BILAN AMENAGEUR					
PLAI		0%		0%	0%
PLUS	995	7%	995	100%	0
PLUS-RO		0%		0%	0%
PLS	2 632	19%		0%	2 632
Accession aidée		0%		0%	0%
Accession libre	10 011	73%	7 820	78%	2 191
Sous-Total logement	13 638	100%	8 815	65%	4 823
Logements	13 638	76%	8 815	65%	4 823
Bureaux	956	5%	-	0%	956
Commerces/Services	3 428	19%	2 040	59%	1 388
Autres		0%		-	-
Sous-Total (1)	18 022	100%	10 855	60%	7 168
2 - HORS BILAN AMENAGEUR					
Lgt Accession libre **	2 906	21%	-	0%	2 906
Lgt locatif social **	401	3%	401	100%	-
commerces/services **	193	1%	193	100%	-
Autres ***	10 272	75%	10 272	100%	-
Sous-Total (2)	13 772	100%	10 866	79%	2 906
TOTAL (1) + (2)	31 794	100%	21 721	68%	10 074
dont TOTAL LOGEMENT	16 945	53%	9 216	54%	7 729
					46%

Détail du programme de construction (en nombre de logements)			
Nature du programme	Prévisions recalculées 2011	Etat d'avancement	
		Réalisée (en nb log)	Reste à réaliser (en nb log)
1 - BILAN AMENAGEUR			
PLAI	-		-
PLUS	11	11	-
PLUS-RO	-		-
PLS	33		33
- Accession aidée	-		-
Accession libre	121	95	26
Total logement bilan aménageur	165	106	59
2 - HORS BILAN AMENAGEUR			
Accession libre **	39	-	39
locatif social **	5	5	-
Total logement hors bilan aménageur	44	5	39

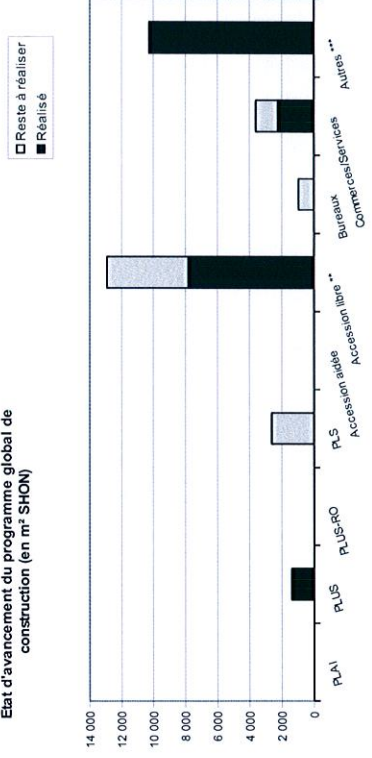
TOTAL (1) + (2)	209	111	98
dont Accession libre **	160	95	65

* Etat de la commercialisation des charges foncières (compromis signé)

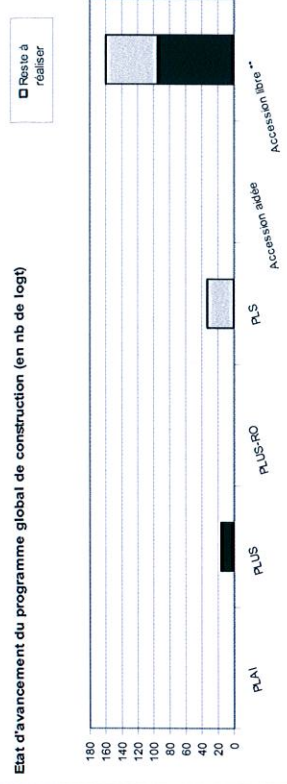
** 3 500 m² (2906+401+193) SHON de droits à construire pour les "existants" ouvrant droit à participation (ratio 80 m² par logement)

***10272 m² SHON dont 5100 m² pour les équipements publics (école, cinéma...) et 5172 m² pour les autres équipements (cyclo privé, équipement sportif/associatif)

Etat d'avancement du programme global de construction (en m² SHON)



Etat d'avancement du programme global de construction (en nb de logt)



PESSAC - ZAC "CENTRE-VILLE"

Programme global de construction échelonné dans le temps *



Etat d'avancement : 3

Date d'actualisation : 08/2012

Détail des produits "logements"

Nature du programme	Prév. Rec. 2011 par m² SHON	Echelonnement prévisionnel																		Verification total m² SHON	Verification total nb de logements					
		CUMUL FIN 2003 : m² SHON	2004 : m² SHON	2004 : Nb de log	2005 : m² SHON	2005 : Nb de log	2006 : m² SHON	2006 : Nb de log	2006 : Nb de log	2007 : m² SHON	2007 : Nb de log	2008 : m² SHON	2008 : Nb de log	2009 : m² SHON	2009 : Nb de log	2010 : m² SHON	2010 : Nb de log	2011 : m² SHON	2011 : Nb de log			2012 : m² SHON	2012 : Nb de log	2013 : m² SHON	2013 : Nb de log	
1 - BILAN AMENAGEUR																										
PLAI	-																								0	
PLUS	995									995	11														995	11
PLUS-RO	-																								0	
PLS	2 632																				2 632	33			2 632	33
Accession aidée	-																								0	
Accession libre	10 011					1 877	23	1 235	11	-		4 708	61								2 191	26			10 011	121
Sous-Total logement	13 638	-	-	-	-	1 877	23	1 235	11	995	11	4 708	61	-	-	-	-	-	-	-	4 823	59	-	-	13 638	165
Sous-Total logement	13 638	-	-	-	-	1 877	23	1 235	11	995	11	4 708	61	-	-	-	-	-	-	-	4 823	59	-	-	13 638	165
Bureaux	956																				956				956	
Commerces/Services	3 428									310		1 730									1 388				3 428	
Autres																										
Sous-Total (1)	18 022	-	-	-	-	1 877	23	1 235	11	1 305	11	6 438	61	-	-	-	-	-	-	-	7 167	59	0	0	18 022	
2 - HORS BILAN AMENAGEUR																										
Log accession libre	2 906																				859	11	2 047	28	2 906	39
Log loc social	401																								401	5
commerces/services	193																								193	
Autres	10 272																								10 272	
Sous-Total (2)	13 772	-	-	-	-	-	-	5 100	-	-	-	-	-	5 766	5	-	-	-	-	-	859	11	2 047	28	13 772	
TOTAL (1) + (2)	31 794	-	-	-	-	1 877	23	6 335	11	1 305	11	6 438	61	5 766	5	-	-	-	-	-	8 026	70	2 047	28	31 794	209
dont TOTAL LOGEMENT	16 945	-	-	-	-	1 877	23	1 235	11	995	11	4 708	61	401	5	-	-	-	-	-	5 682	70	2 047	28	16 945	
Commercialisation et mise sur le marché des charges foncières																										

* Commercialisation et mise sur le marché des charges foncières