

BILAN de la ZAC actualisé CRAC 2011

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
1- Études de définition et de suivi de l'opération	1 521 409	298 197	1 819 606	1- Cessions	69 894 430	12 004 229	81 898 659
		-		1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	6 387 177	422 666	6 809 844
		-		1-2. PLS	2 302 873	139 834	2 442 707
2- frais d'acquisition et de libération des sols	26 409 230	5 602 148	32 011 378	1-3.1. Accession modérée	3 158 610	619 087	3 777 697
2.1- Acquisitions foncières	26 000 000	-		1-3.2. Accession sociale	3 153 941	220 776	3 374 716
- acquisition CUB	26 000 000	5 528 678	31 528 678	1-4. Accession libre	29 163 030	5 715 954	34 878 984
- acquisition Commune	-	-	-	1-5. Résidence service / EPHAD	2 091 360	409 907	2 501 267
- reste à acquérir	-	-	-	1-6.1- Pôle commercial	17 471 100	3 424 336	20 895 436
2.2- Frais	409 230	73 470	482 700	1-6.2- Commerces de proximité	1 077 575	211 205	1 288 780
2.3- Libération des terrains	-	-	-	1-7. Bureaux/activités	5 088 764	840 465	5 929 229
		-	-	1-8. Equipements publics	-	-	-
3 - Frais d'aménagement	28 614 310	5 608 405	34 222 715	2-Participation constructeurs	3 490 401	684 118	4 174 519
3.1.- Travaux et aléas	24 759 318	4 852 826	29 612 144			-	
3.2.- Honoraires de maîtrise d'œuvre	2 605 644	510 706	3 116 350	3- Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur	693 445	-	693 445
3.3.- Assurances	679 708	133 223	812 931			-	
3.4.- Autres frais	191 308	37 496	228 804			-	
3.5.- Préfinancement	378 332	74 153	452 485	4- Subventions	15 000	-	15 000
		-				-	
4- Participation équip. publics	13 445 000	-	13 445 000	5- Participation communautaire au titre du foncier	1 250 000	-	1 250 000
sous maîtrise ouvrage Ville		-				-	
5 - Frais de communication	1 135 000	209 168	1 344 168	6- Participation communale au titre du foncier	1 000 000	-	1 000 000
		-				-	
6 - Honoraires concession	4 676 767	-	4 676 767			-	
		-				-	
7- Frais financiers	862 892	-	862 892	7 - Autres recettes	378 332	74 153	452 485
		-		remboursement préfinancement	378 332	74 153	452 485
8- impots et taxes	57 000	-	57 000				
		-					
9- TVA encaissée/reversée		543 879	543 879				
TOTAL DEPENSES BILAN ZAC	76 721 608	12 261 797	88 983 405	TOTAL RECETTES BILAN ZAC	76 721 608	12 762 500	89 484 108

	v vénale	v historique	
Acquisition à la CUB			
Acquisition à la Commune			
total	-	-	

La participation "maîtrise foncière" apportée par la CUB au bilan est financée :

- à 75 % par la recette de cession du foncier CUB pour sa valeur vénale ;
- à 25 % par les crédits CUB affectés aux opérations d'aménagement

Vérification

SHON totale	
Coût de revient HT	
Coût de revient TTC	

BILAN CONSOLIDE POUR LA CUB

CRAC 2011

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Au titre du bilan Aménageur							
Acquisitions foncières à la valeur historique	4 172 240	326 759	4 498 999	Recettes de cessions des réserves fon- cières CUB à l'aménageur (partie du poste 2.1. recettes du bilan aménageur)	26 000 000	5 528 678	31 528 678
Participation aux équipements d'intérêt gé- néral réalisés par l'aménageur (poste 3 re- cettes bilan aménageur)	693 445	-	693 445				
Participation communautaire éventuelle au titre de (poste 5 recettes du bilan am.)	1 250 000	-	1 250 000				
- logement social	-	-	-				
- restructuration urbaine	-	-	-				
- développement durable	-	-	-				
- équipements scolaires	-	-	-				
- maîtrise foncière	1 250 000	-	1 250 000				
SOUS TOTAL D1	6 115 685	326 759	6 442 444	SOUS TOTAL R1	26 000 000	5 528 678	31 528 678
Au titre des équipements structurants							
VRD sous MOA de la CUB	-	-	-	Participation de l'aménageur aux équipements publics d'intérêt général sous MOA de la CUB (poste 4.2. du bilan aménageur)	-	-	-
études travaux MOE SPS	738 000	144 648	882 648				
DT Bordeaux	518 000	101 528	619 528				
Mission Tramway	220 000	43 120	263 120				
SOUS TOTAL D2	738 000	144 648	882 648	SOUS TOTAL R2	-	-	-
TOTAL DES DEPENSES : D1+D2 = D3	6 853 685	471 407	7 325 092	TOTAL DES RECETTES : R1+R2 = R3	26 000 000	5 528 678	31 528 678
BILAN CONSOLIDE POUR LA CUB : R3-D3				24 203 586 € TTC			

BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE

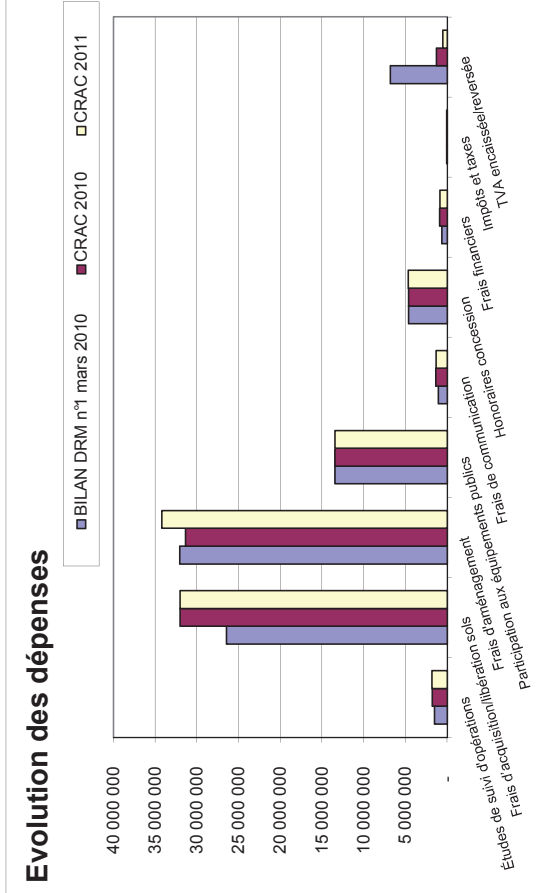
CRAC 2011

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Au titre du bilan Aménageur							
Participation éventuelle (poste 6 recettes bilan aménageur)	1 000 000	-	1 000 000	Recettes de cessions des réserves foncières de la Commune à l'aménageur (partie du poste 2.1. recettes du bilan aménageur)	-	-	-
SOUS TOTAL D1'	1 000 000	-	1 000 000	SOUS TOTAL R1'	-	-	-
Au titre des équipements communaux							
Equipements sous MOA Commune	13 445 000	2 635 220	16 080 220	Participation de l'aménageur aux équipements communaux sous MOA Commune	13 445 000	-	13 445 000
				Participation CUB équip. scolaires		-	
SOUS TOTAL D2'	13 445 000	2 635 220	16 080 220	SOUS TOTAL R2'	13 445 000	-	13 445 000
TOTAL DES DEPENSES : D1'+D2' = D3'	14 445 000	2 635 220	17 080 220	TOTAL DES RECETTES : R1'+R2' = R3'	13 445 000	-	13 445 000
BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE : R3-D3				-3 635 220			

	BILAN DRM n°1 mars 2010 valeur	%	CRAC 2010 valeur	(1) %	CRAC 2011 valeur	(2) %	(2-1) variat° en %
--	--------------------------------------	---	------------------------	----------	------------------------	----------	--------------------------

DEPENSES en € TTC

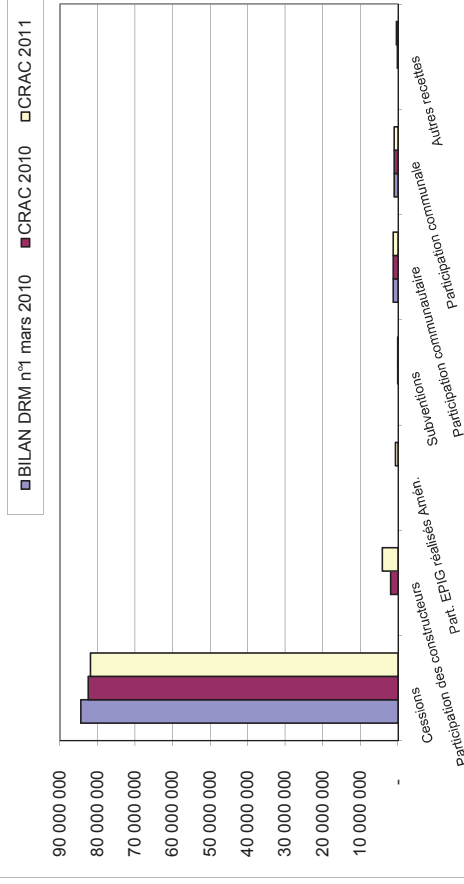
1- Études de suivi d'opérations	1 515 520	1,7%	1 805 136	2,1%	1 819 606	2,0%	0,8%
2- Frais d'acquisition/libération sols	26 446 290	30,4%	32 011 378	36,8%	32 011 378	36,0%	0,0%
2.1- Acquisitions foncières	26 000 000		31 528 678		31 528 678		0,0%
- acquisition CUB	26 000 000		31 528 678		31 528 678		0,0%
- acquisition Commune	-						
- reste à acquérir	-						
2.2- Frais	446 290		482 700		482 700		0,0%
2.3- Libération des terrains	-		-		-		
3- Frais d'aménagement	32 076 336	36,9%	31 363 572	36,1%	34 222 715	38,5%	9,1%
3.1.- Travaux et aléas	28 337 553		27 226 114		29 612 144		8,8%
3.2 - Honoraires maîtrise d'oeuvre	2 697 048		2 895 392		3 116 351		7,6%
3.3 - Assurances	812 931		812 931		812 931		0,0%
3.4- Autres frais	228 804		228 804		228 804		0,0%
3.5- Remboursement préfinancement	-		200 330		452 485		125,9%
4- Participation aux équipements publics	13 445 000	15,5%	13 445 000	15,5%	13 445 000	15,1%	0,0%
sous maîtrise ouvrage Ville	13 445 000		13 445 000		13 445 000		0,0%
5- Frais de communication	1 076 400	1,2%	1 357 460	1,6%	1 344 168	1,5%	-1,0%
6- Honoraires concession	4 641 267	5,3%	4 641 267	5,3%	4 676 767	5,3%	0,8%
7- Honoraires financiers	640 486	0,7%	916 894	1,1%	862 892	1,0%	-5,9%
8- Impôts et taxes	57 000	0,1%	57 000	0,1%	57 000	0,1%	0,0%
9- TVA encaissée/reversée	6 803 088	7,8%	1 312 904	1,5%	543 879	0,6%	-56,6%
TOTAL DEPENSES	86 701 387	99,8%	86 910 611	100,0%	88 983 405	100,0%	2,4%



RECETTES en € TTC

1- Cessions	84 451 387	97,4%	82 510 153	94,9%	81 898 659	91,5%	-0,7%
1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	5 997 574		6 075 889		6 809 844		12,1%
1-2. PLS	2 590 753		2 521 777		2 442 707		-3,1%
1-3. Accession modérée	3 876 864		3 833 389		3 777 697		-1,5%
1-4. Accession sociale	2 885 938		3 360 568		3 374 716		0,4%
1-5. Accession libre	38 568 241		36 110 785		34 878 984		-3,4%
1-6. Commerces et services	21 909 694		22 184 126		22 184 215		0,0%
1-7. Bureaux	6 086 444		5 922 353		5 929 229		0,1%
1-8. Résidence service	2 535 879		963 498		963 498		0,0%
1-9. Equipements publics	-		-		-		
1-10. EHPAD	-		1 537 769		1 537 769		0,0%
2- Participation des constructeurs	-	0,0%	1 935 128	2,2%	4 174 519	4,7%	115,7%
3- Part. EPIG réalisés Amén.	-	0,0%	-	0,0%	693 445	0,8%	
4- Subventions	-	0,0%	15 000	0,0%	15 000	0,0%	0,0%
5- Participation communautaire	1 250 000	1,4%	1 250 000	1,4%	1 250 000	1,4%	0,0%
maîtrise foncière	1 250 000		1 250 000		1 250 000		0,0%
6- Participation communale	1 000 000	1,2%	1 000 000	1,2%	1 000 000	1,1%	0,0%
maîtrise foncière	1 000 000		1 000 000		1 000 000		0,0%
7- Autres recettes	-	0,0%	200 330	0,2%	452 485	0,5%	125,9%
remboursement préfinancement	-		200 330		452 485		
TOTAL RECETTES	86 701 387	100,0%	86 910 611	100,0%	89 484 108	100,0%	3,0%

Evolution des recettes



Bilan prévisionnel : état d'avancement

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

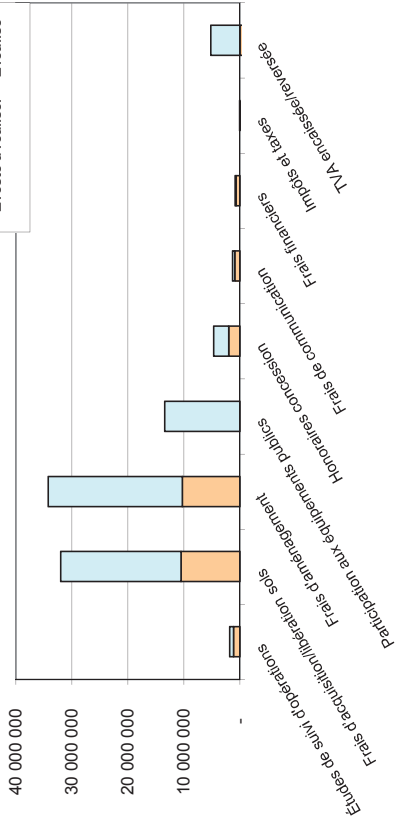
DEPENSES en € TTC

1- Études de suivi d'opérations	1 819 606	2,0%	1 136 328	62%	683 278	38%
2- Frais d'acquisition/libération sols	32 011 378	36,0%	10 511 378	33%	21 500 000	67%
2.1- Acquisitions foncières	31 528 678	35,4%	10 028 678	32%	21 500 000	68%
- acquisition CUB (valeur vénale)	31 528 678	35,4%	10 028 678	32%	21 500 000	68%
- acquisition Commune (valeur vénale)	-	0,0%	-	-	-	-
- reste à acquérir	-	0,0%	-	-	-	-
2.2- Frais	482 700	0,5%	482 700	100%	-	0%
2.3- Libération des terrains	-	0,0%	-	-	-	-
3- Frais d'aménagement	34 222 715	38,5%	10 307 516	30%	23 915 199	70%
3.1 - Travaux et aléas	29 612 144	33,3%	7 988 467	27%	21 623 677	73%
3.2 - Honoraires maîtrise d'oeuvre	3 116 351	3,5%	1 974 457	63%	1 141 894	37%
3.3 - Assurances	812 931	0,9%	260 673	32%	552 258	68%
3.4- Autres frais	228 804	0,3%	83 919	37%	144 885	63%
3.5- Remboursement préfinancement	452 485	0,5%	-	0%	452 485	100%
4- Participation aux équipements publics	13 445 000	15,1%	-	0%	13 445 000	100%
sous maîtrise ouvrage Ville	13 445 000	15,1%	-	0%	13 445 000	100%
5- Frais de communication	1 344 168	1,5%	932 976	69%	411 192	31%
6- Honoraires concession	4 676 767	5,3%	2 036 805	44%	2 639 962	56%
7- Frais financiers	862 892	1,0%	727 892	84%	135 000	16%
8- Impôts et taxes	57 000	0,1%	-	0%	57 000	100%
9- TVA encaissée/reversée	543 879	0,6%	4 699 265	-864%	5 243 144	964%
TOTAL DEPENSES	88 983 405	100,0%	20 953 630	24%	68 029 774	76%

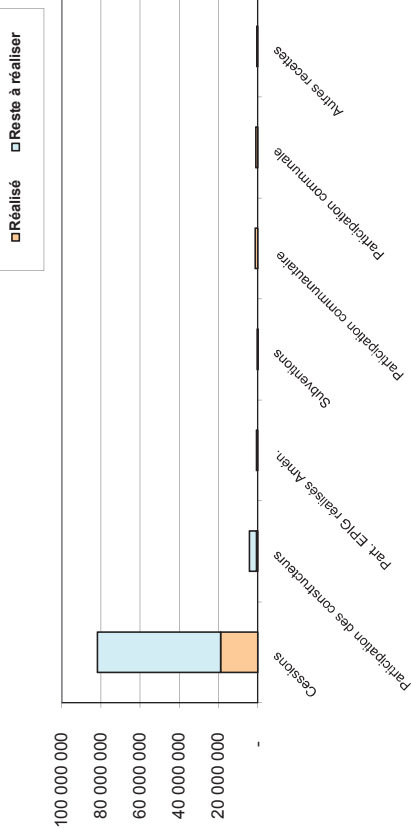
RECETTES en € TTC

1- Cessions	81 898 659	91,5%	18 869 333	23%	63 029 326	77%
1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	6 809 844		1 718 694	25%	5 091 150	75%
1-2. PLS	2 442 707		1 502 834	62%	939 873	38%
1-3. Accession modérée	3 777 697		1 448 321	38%	2 329 376	62%
1-4. Accession sociale	3 374 716		-	0%	3 374 716	100%
1-5. Accession libre	34 878 984		11 884 208	34%	22 994 776	66%
1-6. Commerces et services	22 184 215		1 131 061	5%	21 053 155	95%
1-7. Bureaux	5 929 229		1 174 215	20%	4 755 014	80%
1-8. Résidence service	963 498		-	0%	963 498	100%
1-9. Equipements publics	-		-	-	-	-
1-10. EHPAD	1 537 769		-	-	1 537 769	100%
2- Participation des constructeurs	4 174 519	5%	569 312	14%	3 605 207	86%
3- Part. EPIC réalisés Amén.	693 445	1%	-	0%	693 445	100%
4- Subventions	15 000	0%	9 000	60%	6 000	40%
5- Participation communautaire	1 250 000	1%	1 250 000	100%	-	0%
maîtrise foncière	1 250 000		1 250 000		-	
6- Participation communale	1 000 000	1%	1 000 000	100%	-	0%
maîtrise foncière	1 000 000		1 000 000		-	
7- Autres recettes	452 485	1%	-	0%	452 485	100%
remboursement préfinancement	452 485		-	-	452 485	
TOTAL RECETTES	89 484 108	100,0%	21 697 645	24%	67 786 464	76%

Etat d'avancement des dépenses au 31/12/11



Etat d'avancement des recettes au 31/12/11



DEPENSES en € TTC

[illegible]

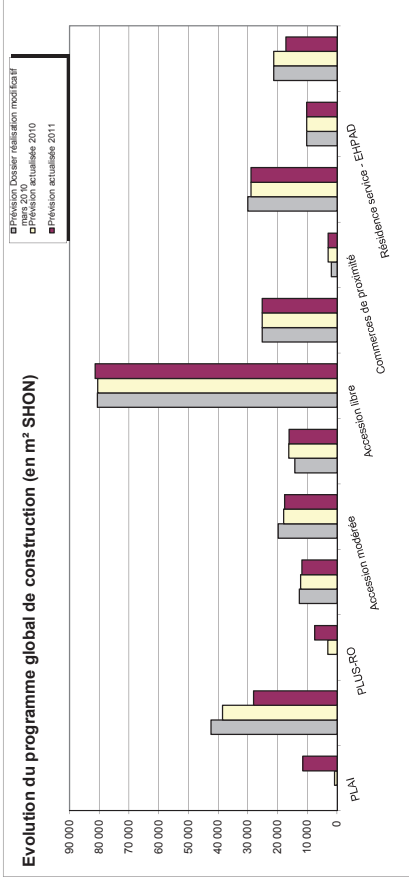
RECETTES en € TTC

[illegible][illegible]

Description du programme de construction (en m² SHON et %)

Nature du programme	Prévision Dossier réalisation modificatif mars 2010		Prévision actualisée 2010		Prévision actualisée 2011		Variation bilan actualisé / bilan dossier réalisation (en %)
	m² SHON	%	m² SHON	%	m² SHON	%	
PLAI	-	0%	891	1%	11 558	7%	
PLUS	42 450	25%	38 586	23%	28 082	16%	-33,8%
PLUS-RO	-	0%	3 160	2%	7 532	4%	
PLS	12 735	8%	12 334	7%	11 859	7%	-6,9%
Accession modérée	19 774	12%	17 962	11%	17 723	10%	-10,4%
Accession sociale	14 186	8%	16 316	10%	16 155	9%	14%
Accession libre	80 654	47%	80 550	47%	81 445	47%	1,0%
Total logement	169 799	65,65%	169 799	65,65%	174 353	67,29%	2,7%
Bureaux	25 180	9,73%	25 180	9,73%	25 180	9,72%	0%
Commerces de proximité	2 000	0,77%	3 000	1,16%	3 000	1,16%	50%
Commerces ilot C2	30 000	11,60%	29 000	11,21%	29 000	11,19%	-3,3%
Résidence service - EHPAD	10 300	3,95%	10 300	3,95%	10 300	3,98%	0%
Autres	21 380	8,27%	21 380	8,27%	17 262	6,66%	-19%
Total	258 659	100,00%	258 659	100,00%	259 095	100,00%	0,2%

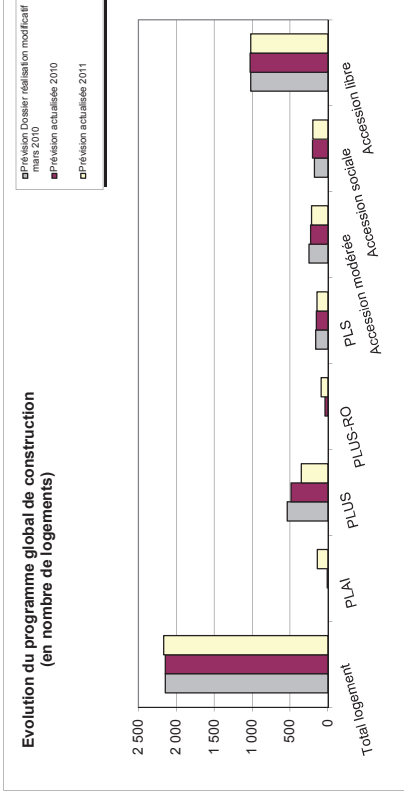
Evolution du programme global de construction (en m² SHON)



Détail du programme de construction (en nombre de logements)

Nature du programme	Prévision initiale Nb de logements	Prévision actualisée 2010 Nb de logements	Prévision actualisée 2011 Nb de logements	Variation bilan actualisé / bilan dossier réalisation (en %)
PLAI	-	11	142	>
PLUS	537	487	352	-34,45%
PLUS-RO	-	40	91	>
PLS	161	152	145	-9,94%
Accession modérée	250	228	219	-12,40%
Accession sociale	180	204	199	10,56%
Accession libre	1 021	1 027	1 019	-0,20%
Total logement	2 149	2 149	2 167	0,84%

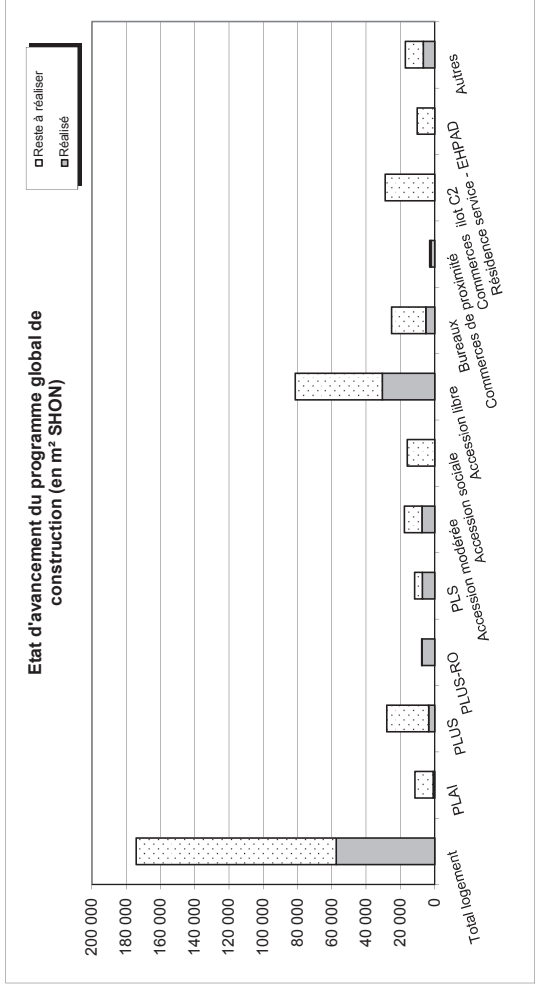
Evolution du programme global de construction (en nombre de logements)



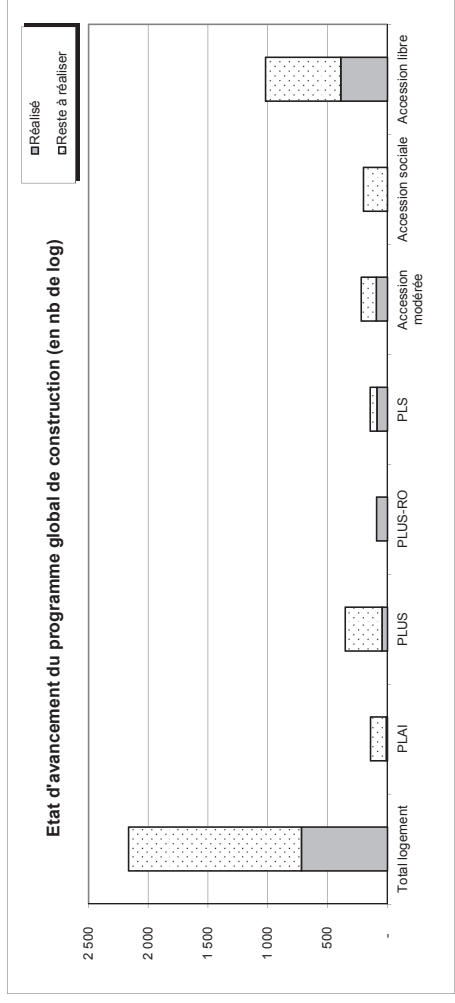
données initiales : dossier de réalisation validé
données recalculées : au vu des permis de construire

Programme global de construction - Etat d'avancement *

Description du programme de construction (en m² SHON et %)					
Nature du programme	Prévisions recalculées CRAC 2011		Etat d'avancement		
			Réalisé		Reste à réaliser
	m² SHON	%	m² SHON	%	m² SHON
PLAI	11 558	4,46%	892	7,72%	10 666
PLUS	28 082	10,84%	3 647	12,99%	24 435
PLUS-RO	7 532	2,91%	7 532	100,00%	0
PLS	11 859	4,58%	7 357	62,04%	4 502
Accession modérée	17 723	6,84%	7 436	41,96%	10 287
Accession sociale	16 155	6,24%	-	0,00%	16 155
Accession libre	81 445	31,43%	30 636	37,62%	50 809
Total logement	174 353	67,29%	57 500	32,98%	116 853
Bureaux	25 180	9,72%	5 300	21,05%	19 880
Commerces de proximité	3 000	1,16%	2 340	78,00%	660
Commerces Ilot C2	29 000	11,19%	-	0,00%	29 000
Résidence service - EHPAD	10 300	3,98%	-	0,00%	10 300
Autres	17 262	6,66%	6 777	39,28%	10 485
Total	259 095	100,00%	71 917	27,76%	187 178



Détail du programme de construction (en nombre de logements)			
Nature du programme	Prévisions recalculées CRAC 2011 (en nb log)		Reste à réaliser (en nb log)
	Réalisé	(en nb log)	
	(en nb log)		
PLAI	142	11	131
PLUS	352	45	307
PLUS-RO	91	91	-
PLS	145	89	56
Accession modérée	219	94	125
Accession sociale	199	-	199
Accession libre	1 019	391	628
Total logement	2 167	721	1 446



Programme global de construction actualisé échelonné dans le temps

Détail des produits "logements"

Nature du programme	Prévision actualisée 2011 par m² SHON		2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		vérif total nb		vérif total m² SHON	
	Nb	m² SHON	Nb	m² SHON	Nb	m² SHON	Nb	m² SHON	Nb	m² SHON	Nb	m² SHON	Nb	m² SHON	Nb	m² SHON	Nb	m² SHON				
PLAI							11	892	8	682	44	3 574	-	-	44	3 476	35	2 934	142		11 558	
PLUS							45	3 647	16	1 365	204	16 197			67	5 293	20	1 580	352		28 082	
PLUS-RO							91	7 532	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	91		7 532	
PLS							30	2 432	56	4 502	-	-	-	-	-	-	-	-	145		11 859	
Accession modérée							58	4 668	21	1 835	59	4 896	-	-	25	1 975	20	1 580	219		17 722	
Accession sociale							-	-	-	-	92	7 360	-	-	80	6 662	27	2 133	199		16 155	
Accession libre							204	16 289	151	12 124	311	25 148	-	-	144	11 810	22	1 727	1 019		81 445	
Total logement	-	-	-	-	299	23 982	422	33 518	252	20 508	710	57 175	-	-	360	29 216	124	9 954	2 167		174 353	

Détail des autres produits

en m² SHON

Bureaux	25 180	-	-	-	5 300	-	-	-	1 183	-	11 860	-	6 597	-	240	-	-	-	-	25 180
Commerces de proximité	3 000				922	1 418			495		165				-				-	3 000
Commerces lot C2	29 000	-	-	-						-			11 600		11 600		5 800		29 000	
Résidence service - EHPAD	10 300								6 272		4 028		-						10 300	
Autres	17 262	-	-	-		6 777	-			-	2 415		5 600		-		2 470		17 262	
Total	84 742	-	-	-	6 222	8 195	-		7 950	-	18 468	-	23 797	-	11 840	-	8 270	-	84 742	

Total	259 095	-	-	-	299	30 204	422	41 713	252	28 458	710	75 643	-	23 797	360	41 056	124	18 224	2 167		259 095	
-------	---------	---	---	---	-----	--------	-----	--------	-----	--------	-----	--------	---	--------	-----	--------	-----	--------	-------	--	---------	--

Sources : données des permis de construire

