

LE TAILLAN MEDOC - Concession Cœur de Bourg

ANNEXE N° 01

Etat d'avancement des cessions foncières

CRAC 2012

14/02/2013

type de produits	affectation		SHON en m²		Acquéreurs	taux de TVA	DETAIL DES CESSIONS (commercialisations)																TOTAL DES CESSIONS REALISEES et PREVUES		SHON PC	Prix de cession														
	nombre initial	nombre recalé 2012	initiale	recalé 2012			en 2009				en 2010				en 2011				en 2012				total HT	total TTC		en m²	en € HT		en € TTC											
							en HT / m²	en TTC/m²	total HT	total TTC	en HT / m²	en TTC/m²	total HT	total TTC	en HT / m²	en TTC/m²	total HT	total TTC	en HT / m²	en TTC/m²	total HT	total TTC																		
lot	1		6 378																			787 678	833 258	6 378	787 678	833 258														
Bureaux/activités						7,00%																																		
Commerces/services				2 657	1 270																	139 700	149 479				1 270,00	139 700	149 479											
Logements :																																								
PLAI		11		676		7,00%																77 848	83 298				676,00	77 848	83 298											
PLUS - DO	45	46	3 580	3 219		7,00%																370 700	396 649				3 219,00	370 700	396 649											
PLUS RO																																								
PLS																																								
Accession aidée	15	14	1 228	1 100		t					170	tva/marge	187 000	190 532								187 000	190 532				1100	187 000	190 532											
Accession libre																																								
Autres:salle municipale				113		7,00%																12 430	13 300				113	12 430	13 300											
lot	7		3 633																			1 150 000	1 375 400	3 633,00	1 150 000	1 375 400														
Bureaux/activités																																								
Commerces/services				865	1 011	19,60%		317	379	320 074	382 809											320 074	382 809				1 011,00	320 074	382 809											
Logements :																																								
PLAI																																								
PLUS - DO																																								
PLUS RO																																								
PLS																																								
Accession aidée																																								
Accession libre collectif	24	38	1 664	2 622		19,60%		317	379	829 926	992 591										829 926	992 591				2 622,00	829 926	992 591												
Accession libre individuel	3	0	240	0		19,60%																0	0																	
Autres: crèche et salle municipale						7,00%																																		
Bureaux/activités				3 522	2 281						382 809	382 809										459 774	532 288				10 011,00	1 937 678	2 208 658											
Commerces/services																																								
Logements :																																								
PLAI		11		676		7,00%																																		
PLUS - DO	45	46	3 580	3 219		7,00%																																		
PLUS RO						7,00%																																		
PLS						7,00%																																		
Accession aidée	15	14	1 228	1 100		7,00%																																		
Accession libre collectif	24	38	1 664	2 622		19,60%							992 591	992 591								187 000	190 532				1 100,00	187 000	190 532											
Accession libre individuel	3	0	240	0		19,60%																829 926	992 591				2 622,00	829 926	992 591											
Autres: crèche et salle municipale				113		7,00%																12 430	13 300				113	12 430	13 300											

1 . Marchés notifiés travaux terminés - en cours - devant commencer

N° de marché	Libellés	Titulaires	Dates		Montants € HT - M° (MI et avenants)	mois réf. des prix M°	durée en mois	Observations
			pub.	notif.				
2008/72	Maîtrise d'Œuvre VRD	EGIS		28/03/08	> 42728 en MI > 6095 en avenant n°1 > 38119 en avenant n°2	2008-02	jusqu'à achèvement de l'opération	
2008/133	Démolition	BORDEAUX DEMOLITION SERVICES		19/06/09	Maxi : 400 000	2008-04	48 m	
2012/43	Travaux vrd	CMR		01/03/12	682 369,47	2012-01	17 m	
2011/288	OPC	INGEROP		26/07/11	> 9900 en MI > 18720 en avenant n°1	2011-06	6 m	avenant n°1 en 2012 pour 18720 E HT notifié le 14/02/2012
2010/322	communication	O TEMPORA		23/12/10	maxi:190 000	2010-09	12 m + prologation 12	

CONCESSION DU TAILLAN MEDOC

ANNEXE N° 03 : Etat des acquisitions foncières

CRAC 2012

D. U /D.T.O.

Parcelles				Acquisitions réalisées		Acquisitions restant à réaliser		Commentaires éventuels (type procédures ...)
sect ZAC	réf. cadastre	Noms prop.	m² surface	en (années)	pour en € HT	prévues en (années)	pour en € HT (estimations)	

1. Parcelles propriétés de la CUB

	AM 2		624	2011				
	AM 10		14	2011				
	AM 11		272	2011				
	AM 9		231	2011				
	AM 96		667	2011				
	Domaine Public		277	2012				
	sous total 1		2 085,00		226 655,00			

2. Parcelles propriétés de la Commune

	AM 277		813	2 011	146 340,00			
	AM 21		4 897	2 011	563 155,00			
	sous total 2		5 710		709 495,00			

3. Parcelles propriétés d'autres tiers privés

	AM 128	SCI de la Sablière	209	2012	131 500,00	2013	538 500,00	procédure d'expropriation en cours, 670 000 E globalement provisionné, indemnisation de 2 occupants en 2012 (48500+83000) en 2012.
	AM 130		275					
	AM 1	Crédit Agricole	324	2 011	500 000,00			acte en 2011, règlement en 2 fois (250 000 E en 2011 et 250 000 E en 2012)
	AM75		190					
	AM78		75					
	AM 5	Lafon - Lamigou	433					propriété non prise en compte dans le périmètre définitif
	AM 299		200					
	AM296		99					
	AM 6	Da Ros	262	2010	203 917,00			paiement du prix d'acquisition par dation d'une maison à construire: 203 917 E HT en prix de revient (ou 230 724 E TTC), valeur acte 180000 E (valeur vénale)
	AM 97	SCI Delaunay	12	2009	27000			puits+source
	sous total 3		1 347,00		862 417,00		538 500,00	
	TOTAL parcelles opération (1+2+3)		9 142,00		1 798 567,00		538 500,00	

1 400 917,00

2 337 067,00

- dont hors aménageur (= 4.1.)	-	-	-	- dont hors aménageur (= 5.4.)	-
--------------------------------	---	---	---	--------------------------------	---

OA Le Taillan Médoc Coeur de Bourg - CRAC 2010 V2

TVA	€ TTC
270 979	2 208 658
31 398	479 947
-	-
3 532	190 532
162 665	992 591
73 384	545 588
-	-
-	-
-	637 415
-	-
-	-
-	1 895 619
-	576 000
-	1 319 619
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
270 979	4 741 692
270 979	4 741 692

-	-
---	---

CONCESSION LE TAILLAN MEDOC Cœur de Bourg - BILAN AMENAGEUR

Bilan prévisionnel actualisé

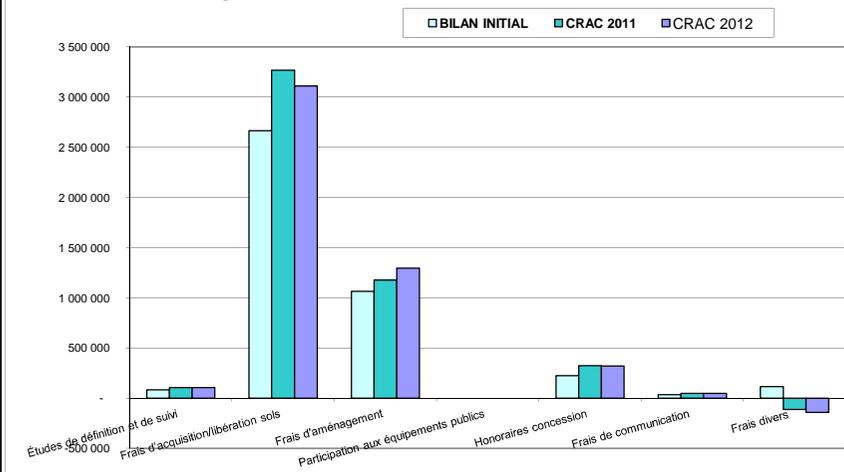
V2 06/11/2013

	BILAN INITIAL		(1) CRAC 2011		(2) CRAC 2012		(2-1) variat° en %
	valeur	%	valeur	%	valeur	%	

DEPENSES en € TTC

1- Études de définition et de suivi	84 581	2,02%	107 216	2,2%	107 216	2,26%	0,00%
2- Frais d'acquisition/libération sols	2 663 911	63,56%	3 268 614	61,1%	3 110 439	65,60%	-4,84%
2.1- Acquisitions foncières	2 223 620	53,06%	2 234 179	48,2%	2 363 874	49,85%	5,81%
- acquisition CUB	295 185	7,04%	216 960	4,7%	226 655	4,78%	-4,47%
- acquisition Commune	709 495	16,93%	709 495	17,7%	709 495	14,96%	0,00%
- reste à acquérir	1 218 940	29,08%	1 307 724	25,8%	1 427 724	30,11%	9,18%
2.2- Frais et aléas fonciers	298 207	7,12%	489 059	7,8%	229 739	4,85%	-53,02%
2.3- Libération des terrains	142 084	3,39%	545 376	5,1%	516 826	10,90%	-5,23%
3- Frais d'aménagement	1 064 481	25,40%	1 175 366	35,0%	1 294 195	27,29%	10,11%
3.1.- Études liées aux travaux	77 666	1,85%	187 164	2,0%	194 675	4,11%	4,01%
3.2.- Travaux et aléas	986 815	23,55%	988 201	33,0%	1 099 520	23,19%	11,26%
3.3 - Honoraires		0,00%		0,0%		0,00%	
3.4.- Autres frais		0,00%		0,0%		0,00%	
4- Participation aux équipements publics	-	0,00%	-	0,0%	-	0,00%	
4.1. Participation aux équipements scolaires propres à l'opération		0,00%		0,0%		0,00%	
4.2 Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage CUB (VRD)		0,00%		0,0%		0,00%	
4.3. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville		0,00%		0,0%		0,00%	
5- Honoraires concession	225 918	5,39%	324 956	6,8%	321 715	6,78%	-1,00%
6- Frais de communication	35 880	0,86%	47 840	1,0%	47 840	1,01%	0,00%
7- Frais divers	116 235	2,77%	110 850	-6,2%	139 713	-2,95%	26,04%
7.1. Frais divers	152 528	3,64%	-	0,0%	-	0,00%	
7.2. TVA encaissée/reversée	-36 293	-0,87%	-110 851	-6,2%	-139 714	-2,95%	26,04%
TOTAL DEPENSES	4 191 006	100,0%	4 813 141	100,0%	4 741 691	100,0%	-1,48%

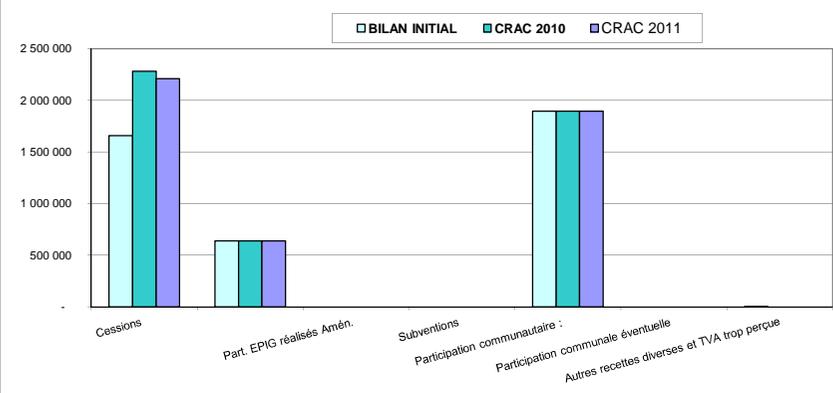
Evolution des dépenses



RECETTES en € TTC

1- Cessions	1 657 970	39,56%	2 280 107	47,23%	2 208 658	46,58%	-3,13%
1-1. Locatif social (PLUS-PLA)	415 494	9,91%	516 297	10,60%	479 947	10,12%	-7,04%
1-2. PLS	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	
1-3. Accession aidée	249 629	5,96%	200 090	4,11%	190 532	4,02%	-4,78%
1-4. Accession libre	529 493	12,63%	992 591	20,68%	992 591	20,93%	0,00%
1-5. Commerces et services	463 354	11,06%	571 129	11,84%	545 588	11,51%	-4,47%
1-6. Programmes tertiaires	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	
1-7. Cessions diverses	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	
2- Participation communautaire au titre du PAE (part constructeurs)	637 415	15,21%	637 415	13,28%	637 415	13,44%	0,00%
3- Part. EPIG réalisés Amén.		0,00%		0,00%		0,00%	
4- Subventions		0,00%		0,00%		0,00%	
5- Participation communautaire :	1 895 619	45,23%	1 895 619	39,49%	1 895 619	39,98%	0,00%
5-1. logement social	576 000	13,74%	576 000	12,00%	576 000	12,15%	0,00%
5-2. restructuration urbaine	1 319 619	31,49%	1 319 619	27,49%	1 319 619	27,83%	0,00%
5-3. développement durable		0,00%		0,00%		0,00%	
5-4. équipements scolaires		0,00%		0,00%		0,00%	
5-5. maîtrise foncière		0,00%		0,00%		0,00%	
6- Participation communale éventuelle	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	
6.1 maîtrise foncière		0,00%		0,00%		0,00%	
7- Autres recettes diverses	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	
TOTAL RECETTES	4 191 006	100,0%	4 813 141	100,0%	4 741 691	100,0%	-1,48%

Evolution des recettes



CONCESSION LE TAILLAN MEDOC Cœur de Bourg - BILAN AMENAGEUR

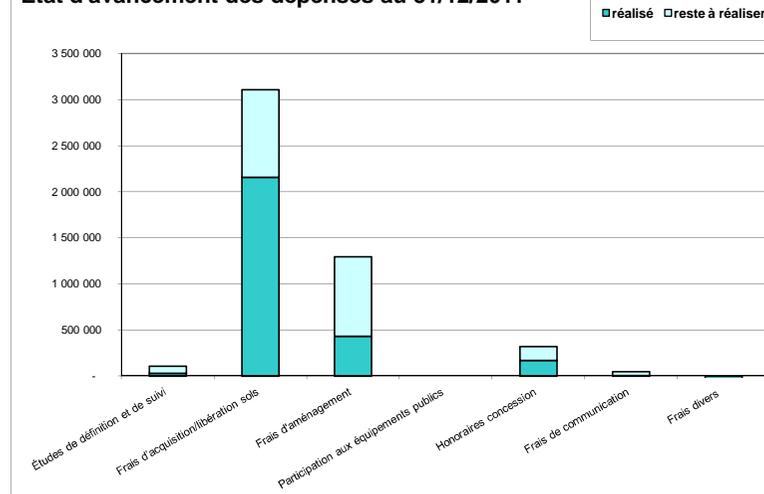
Bilan prévisionnel : état d'avancement

V2 06/11/2013

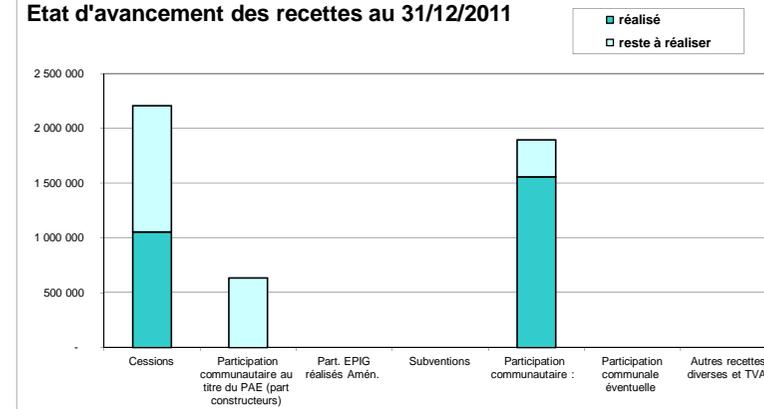
	CRAC 2012		Etat d'avancement			
	valet recalée	%	réalisé		reste à réaliser	
	valet	%	valet	%	valet	%
DEPENSES en € TTC						
1- Etudes de définition et de suivi	107 216	2,26%	30 468	28,42%	76 748	71,58%
2- Frais d'acquisition/libération sols	3 110 439	65,60%	2 158 083	69,38%	952 357	30,62%
2.1- Acquisitions foncières	2 363 874	49,85%	1 825 374	77,22%	538 500	22,78%
- acquisition CUB (valeur vénale)	226 655		226 655	100,00%	-	0,00%
- acquisition Commune (valeur vénale)	709 495		709 495	100,00%	-	0,00%
- reste à acquérir	1 427 724		889 224	62,28%	538 500	37,72%
2.2- Frais et aléas fonciers	229 739		30 806	13,41%	198 933	86,59%
2.3- Libération des terrains	516 826		301 902	58,41%	214 923	41,59%
3- Frais d'aménagement	1 294 195	27,29%	433 697	33,51%	860 498	66,49%
3.1.- Etudes liées aux travaux	194 675		79 445	40,81%	115 231	59,19%
3.2.- Travaux et aléas	1 099 520		354 253	32,22%	745 267	67,78%
3.3 - Honoraires	-		-		-	
3.4.- Autres frais	-		-		-	
4- Participation aux équipements publics	-	0,00%	-		-	
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	-		-		-	
5- Honoraires concession	321 715	6,78%	169 726	52,76%	151 988	47,24%
6- Frais de communication	47 840	1,01%	5 352	11,19%	42 488	88,81%
7- Frais divers	139 713	-2,95%	37 606	26,92%	102 106	73,08%
7.1. Frais divers	-		-		-	
7.2. TVA encaissée/reversée	- 139 714		- 37 606	26,92%	- 102 107	73,08%
7.3. TVA trop perçue	-		-		-	
TOTAL DEPENSES	4 741 691	100,0%	2 759 720	58,20%	1 981 971	41,80%

RECETTES en € TTC						
	valet recalée	%	réalisé	%	reste à réaliser	%
1- Cessions	2 208 658	46,58%	1 055 032	47,77%	1 153 626	52,23%
1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	479 947	10,12%	-	0,00%	479 947	100,00%
1-2. PLS	-		-		-	
1-3. Accession aidée	190 532	4,02%	190 532	100,00%	-	0,00%
1-4. Accession libre	992 591	20,93%	623 888	62,85%	368 704	37,15%
1-5. Commerces et services	545 588	11,51%	240 612	44,10%	304 976	55,90%
1-6. Programmes tertiaires	-		-		-	
1-7. Cessions diverses	-		-		-	
2- Participation communautaire au titre du PAE (part constructeurs)	637 415	13,44%	-	0,00%	637 415	100,00%
3- Part. EPIG réalisés Amén.	-		-		-	
4- Subventions	-		-		-	
5- Participation communautaire :	1 895 619	39,98%	1 558 500	82,22%	337 119	17,78%
5-1. logement social	576 000	12,15%	76 000	13,19%	500 000	86,81%
5-2. restructuration urbaine	1 319 619	27,83%	1 482 500	112,34%	- 162 881	-12,34%
5-3. développement durable	-		-		-	
5-4. équipements scolaires	-		-		-	
5-5. maîtrise foncière	-		-		-	
6- Participation communale éventuelle	-		-		-	
6.1 maîtrise foncière	-		-		-	
7- Autres recettes diverses et TVA	-		-		-	
TOTAL RECETTES	4 741 691	100,00%	2 613 532	55,12%	2 128 159	44,88%

Etat d'avancement des dépenses au 31/12/2011



Etat d'avancement des recettes au 31/12/2011



Le Taillan Médoc : concession d'aménagement « Cœur de Bourg »

CRAC 2012

(Comptes arrêtés à fin décembre 2012)



**Concession d'aménagement
Le Taillan Médoc « Cœur de Bourg »
CRAC 2012 (Comptes arrêtés à fin Décembre 2012)**

A - INTRODUCTION	3
B - AVANCEMENT OPERATIONNEL ANNEE 2012	5
I. DEPENSES 2012	
1. ETUDES DE DEFINITION ET DE SUIVI (2556 EUROS TTC)	5
2. FRAIS D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES SOLS (452 258 EUROS TTC)	5
3. FRAIS D'AMENAGEMENT (376 385 EUROS TTC).....	6
3.1) Etudes liées aux travaux (29 520 Euros TTC).....	6
3.2) TRAVAUX ET ALEAS (346 865 EUROS TTC):.....	7
4. PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS : SANS OBJET.....	7
5. HONORAIRES AMENAGEUR (47 130 EUROS TTC):	7
6. FRAIS DE COMMUNICATION	9
7. FRAIS DIVERS (-76 514 €TTC).....	9
II. RECETTES 2012	
1. CESSIONS (190 532 EUROS TTC).....	9
2. PARTICIPATION CONSTRUCTEURS.....	10
3. PARTICIPATION EPIG REALISES AMENAGEMENT : SANS OBJET	10
4. SUBVENTIONS : SANS OBJET	10
5. PARTICIPATION COMMUNAUTAIRE	10
6. PARTICIPATION COMMUNALE : SANS OBJET	10
7. AUTRES RECETTES DIVERSES : SANS OBJET	10
8. TROP PERÇU DE TVA/PARTICIPATION CUB : SANS OBJET	10
C - DEROULEMENT OPERATIONNEL PREVISIONNEL	11
I. DEPENSES 2013	
1. ETUDES DE DEFINITION ET DE SUIVI (38 374 EUROS TTC SUR 2013)	11
2. FRAIS D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES SOLS (911 627 TTC SUR 2013)	11
3. FRAIS D'AMENAGEMENT (704 330 EUROS TTC SUR 2013)	12
3.1) ETUDES LIEES AUX TRAVAUX (97 355 EUROS TTC)	12
3.2) TRAVAUX ET ALEAS (606 975 EUROS TTC)	12
4. PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS : SANS OBJET.....	12
5. HONORAIRES AMENAGEUR (125 973 €TTC SUR 2013)	12
6. FRAIS DE COMMUNICATION (21 244 €TTC SUR 2013).....	13
7. FRAIS DIVERS (-51 331 €TTC SUR 2013).....	13
II. RECETTES 2013	
1. CESSIONS (€TTC SUR 2013).....	13
2. PARTICIPATION CONSTRUCTEURS.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
3. PARTICIPATION EPIG REALISES AMENAGEMENT : SANS OBJET	13
4. SUBVENTIONS : SANS OBJET	13
5. PARTICIPATION COMMUNAUTAIRE	14
6. PARTICIPATION COMMUNALE : SANS OBJET	14
7. AUTRES RECETTES DIVERSES : SANS OBJET	14
8. TROP PERÇU TVA/PARTICIPATION CUB : SANS OBJET	14
D - ACTUALISATION DU BILAN FINANCIER.....	14
E - PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL :	16
F - BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2012.....	17
G - ANNEXES	18

A - INTRODUCTION

I. HISTORIQUE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

- **Rappel :**

Le traité de concession d'aménagement « Cœur de Bourg » du Taillan Médoc a été conclu entre la Communauté Urbaine de Bordeaux, le concédant, et AQUITANIS Office Public de l'Habitat, le concessionnaire, en vertu d'une délibération n°2007/0665 en date du 21 septembre 2007 du Conseil Communautaire.

La signature du traité de concession est intervenue le 10 décembre 2007.

La concession a été conclue pour une durée de 6 ans à partir de sa notification au concessionnaire.

- **Le projet, ses objectifs :**

L'opération d'aménagement « Cœur de Bourg » s'inscrit dans le cadre plus élargi du Projet Urbain du centre bourg qui s'appuie sur un plan de référence et un Programme d'Aménagement d'Ensemble validés par le Conseil Communautaire du 19 Octobre 2004, et propose :

- un réaménagement des espaces et équipements publics,
- une vocation pour les emprises foncières encore mutables
- un programme prévisionnel de construction.

Dans ce contexte, afin de garantir une cohérence programmatique et une qualité architecturale des îlots centraux, la Communauté Urbaine de Bordeaux a envisagé l'opération d'aménagement « Cœur de Bourg » sur un périmètre plus restreint et sur la base d'un programme d'équipements publics et de constructions.

- **Le programme :**

L'opération d'aménagement porte sur la réalisation :

- d'un programme d'équipements publics comprenant l'aménagement d'une place publique et d'une voie nouvelle A (dévoisement de la rue de la Maison des Jeunes, devenue rue François Mitterrand),

- d'un programme de construction sur les îlots 1 et 7 en lien avec les espaces publics précités, destinés à recevoir des logements, des commerces et des services, en maintenant sur site les commerces et services existants.

Le programme initial prévoyait une SHON globale d'environ 10 234 m² dont 3 580 m² réservés au logement social PLUS. Lors du Comité de suivi du 30 Octobre 2009, cette programmation a été actualisée à 10 722 m² SHON dont 4 190 m² en logement social PLUS.

Et en 2012, la SHON globale de l'opération ressort à 10 011 m² dont 3895 m² en logement PLUS et PLAI.

Dans le traité de concession, il était prévu :

- pour l'îlot 1: une programmation intégrant des logements sociaux PLUS, des logements en accession sociale, des activités et des commerces en rez-de-chaussée, ainsi que la médiathèque et l'école de musique municipale,

- pour l'îlot 7 en lien direct avec la future place publique : des logements en accession libre et des commerces et services en rez-de-chaussée.

Entre temps, courant 2008, puis en 2012 la programmation des services municipaux de l'îlot 1 a été modifiée sur demande de la Ville ; en effet, les services programmés aujourd'hui sur cet îlot consiste en une salle municipale (et non plus la médiathèque, l'école de musique et la crèche).

II. PRESENTATION DU CRAC

Conformément à l'article L 300-5 du code de l'urbanisme, le présent compte rendu à la collectivité retrace les principaux événements de la concession d'aménagement « Cœur de Bourg » qui se sont déroulés au cours de l'année 2012.

Le CRAC est établi sur la base d'une comptabilité arrêtée au 31 décembre 2012.

Le document présente :

- L'avancement opérationnel en 2012
- Le déroulement opérationnel prévisionnel et les perspectives opérationnelles pour 2013
- Le bilan financier prévisionnel actualisé
- Le plan de trésorerie prévisionnel actualisé
- Le bilan des acquisitions et cessions immobilières réalisées en 2012

B - AVANCEMENT OPERATIONNEL ANNEE 2012

I – DEPENSES 2012

1. Etudes de définition et de suivi (2556 Euros TTC)

- **Géomètre (2464 Euros TTC):**

Il s'agit de missions de bornage, de contrôle altimétrique et d'implantation planimétrique avant travaux.

- **Frais administratifs (92 Euros TTC):**

Ces frais correspondent à la duplication de dossiers d'étude (PRO DCE).

2. Frais d'acquisition et de libération des sols (452 258 Euros TTC)

2.1) Acquisitions foncières (391 195 Euros TTC)

- **Ilot 1 et voie A :**

> Propriété SCI Sablières :

Rappel : une ordonnance d'expropriation a été prononcée le 29/11/2011 pour la propriété SCI Sablières, dernière propriété restant à acquérir par l'aménageur.

Courant 2012, l'aménageur a saisi le juge pour la fixation du prix d'acquisition et du montant des indemnités d'éviction des occupants pour la propriété SCI Sablières.

Face au blocage des négociations amiables, l'aménageur a transmis en 2012 des offres d'indemnisation judiciaires au propriétaire et aux occupants de l'immeuble SCI Sablières (pizzeria, auto-école, caviste).

Deux d'entre elles ont abouti : il s'agit des offres d'indemnisation auprès de la pizzeria et de l'auto-école. Ces deux activités ne se relocaliseront pas sur site ; en conséquence, les exploitants ont perçu une indemnité d'éviction pour quitter les lieux ; les indemnités correspondent aux montants suivants :

- 83 000 Euros pour la pizzeria,
- 48 500 euros pour l'auto-école.

- **Ilot 7 et Place Publique :**

> Propriété Crédit Agricole (CRCAM) :

Il est prévu une relocalisation directe du Crédit Agricole, en tant que propriétaire occupant, dans l'opération de construction de l'îlot 7 dont la réalisation est programmée, de ce fait, en deux phases (la propriété se situe sur l'emprise de l'îlot et de la future place publique).

En février 2011, le Crédit Agricole a cédé son immeuble à l'aménageur et s'est rendu propriétaire d'un local commercial en VEFA auprès du promoteur de l'îlot 7. La relocalisation du Crédit Agricole a eu lieu en novembre 2012.

Dans le cahier des charges de consultation des promoteurs de l'îlot 7, l'aménageur avait intégré les éléments financiers et techniques de cette relocalisation qui ont été pris en compte par le promoteur désigné en 2010 pour l'îlot 7.

Le prix d'acquisition de la propriété Crédit Agricole s'est élevé à 500 000 Euros. Le paiement du prix est intervenu en deux fois : 250 000 Euros en 2011, et le solde de 250 000 Euros lors de la libération des lieux en 2012.

> Propriétés CUB :

En 2012 une emprise du Domaine Public déclassé a été achetée à la CUB pour un montant de 9695 Euros.

Il s'agit d'une acquisition complémentaire par rapport à celles réalisées auprès de la CUB en 2011.

2.2) Frais d'acquisition (10 357 Euros TTC)

Ces frais correspondent aux acquisitions et indemnités pré-citées. Ils incluent les diagnostics techniques, les proratas de taxes foncières,...

2.3) Frais de libération des sols (50 706 Euros TTC)

Ces frais correspondent :

- > aux dévoiements de réseaux et déplacements de branchements sur l'emprise de l'îlot 7 et de la future place, ainsi que sur l'emprise de l'îlot 1,
- > au démarrage de la démolition du bâtiment du Crédit Agricole

Sont compris aussi dans ces frais, la réalisation de diagnostics amiantes préalables à la démolition.

3. Frais d'aménagement (376 385 Euros TTC)

3.1) Etudes liées aux travaux (29 520 Euros TTC)

> Mission de maîtrise d'œuvre VRD et paysagère, paysagiste et bureau d'étude technique (EGIS AMENAGEMENT/URBANISME ET ACOUSTIQUE) :

8997 Euros TTC en 2012.

Le marché d'un montant de 51 102 Euros TTC, a été notifié le 28 Mars 2008 / durée de la mission : jusqu'à la fin de l'opération.

1^{er} avenant d'un montant de 7290 Euros TTC, notifié le 17 août 2010, qui concerne les études complémentaires nécessitées par l'ajout d'un giratoire sur la voie A, non prévu au programme initial.

2^{ème} avenant en 2012 d'un montant de 45 590 Euros TTC qui concerne :

- les études complémentaires nécessitées par l'ajout des aménagements liés au marché, chiffrés au stade AVP mais initialement non prévus au bilan aménageur,
- l'allongement des délais d'étude et du délai global du chantier,
- la prise en compte au niveau des études et des documents de consultation d'un découpage du chantier en 5 phases opérationnelles, avec des aménagements provisoires.

L'équipe de maîtrise d'œuvre a poursuivi en 2012 la phase PRO DCE du projet.

L'appel d'offres travaux a été lancé le 23/12/2011. L'entreprise CMR a été désignée. Le marché de travaux a été notifié le 01/03/2012.

Avancement des facturations au 31/12/2012 sur ce marché+avenants : 69,9%

> Mission D'OPC (INGEROPCONSEIL ET INGENIERIE) : 20 523 Euros TTC en 2012

Le marché d'un montant de 11 840, 40 Euros TTC, a été notifié le 26/07/2011.

Durée de la mission : 6 mois.

1^{er} avenant d'un montant de 22 389,12 Euros TTC, notifié le 14/02/2012, qui concerne une prolongation de la durée de la mission.

Avenant à prévoir en 2013 pour proroger la mission si nécessaire.

Cette mission OPC apparaît essentielle pour cette opération de Centre Ville comportant des phasages précis et des emprises chantiers évolutives.

Avancement des facturations au 31/12/2012 sur ce marché+avenants : 94,5%

3.2) Travaux et aléas (346 865 Euros TTC):

Les travaux sont estimés globalement à 916 266 Euros TTC hors aléas et actualisations sur la base :

- du marché de travaux CMR dont le montant est de 816 113,89 E TTC (682 369,47 Euros HT),

- de l'avenant à prévoir pour travaux supplémentaires estimé à 44 169, 48 Euros TTC (36 931 Euros HT) ; ces travaux concerne essentiellement les postes suivants :

> réintervention nécessitée sur le parvis pour rattrapage de l'altimétrie des façades et prise en compte des contraintes d'accessibilité,

> changement de couleur du béton sur la bande roulante du parvis (demande de la Ville),

> prestations et équipements nécessités par l'organisation du chantier et l'ouverture du parvis en phase provisoire : balisettes, barrières levantes, contrôle d'accès provisoire,

> giratoire : remplacement de la résine par pavés girpav (demande de la CUB en cours de chantier).

- des dépenses liées aux concessionnaires estimées à 48 595,51 Euros TTC (40 631, 7 Euros HT)

- dépenses de travaux déjà réalisés en 2009 pour 7388 Euros TTC (frais de réseaux et terrassement),

Les aléas sont estimés à 183 253 Euros TTC tiennent compte principalement des surcoûts éventuels liés à la nécessité d'aménager le périmètre en cinq phases (dont place publique en deux phases) en respectant une période transitoire pour la démolition de bâtis et la relocalisation d'activités sur le site.

En 2012, les travaux ont portés sur réalisation partielle de la place publique en lien avec l'îlot 7.

4. Participation aux équipements publics : sans objet

5. Honoraires aménageur (47 130 Euros TTC):

Conformément au traité de concession et au bilan de l'année 2011, les honoraires aménageur de l'année 2011 correspondent à :

- des honoraires sur frais d'acquisition de de 5% du montant HT des frais

d'acquisition des propriétés privées (388 501,03 Euros HT de frais en 2012),

- des honoraires sur frais d'acquisition de 2% du montant HT des frais d'acquisition des propriétés publiques (11 121,55 Euros HT de frais en 2012),

- des honoraires sur conduite d'opération de 5,5% des frais d'aménagement HT, hors rémunération de l'aménageur, frais financiers et solde TVA (359 355,16 Euros HT de frais en 2012),
 - des honoraires sur commercialisation de 6% des frais de cession HT hors frais de cession à aquitanis ou axanis (groupe aquitanis), (0 Euros HT de frais en 2012),
- Soit globalement Euros 39 406,51 HT d'honoraires aménageur :

REMUNERATION AMENAGEUR
2012

Elément	Base	Coéf.	Montant
1°) Honoraires sur frais d'acquisition			
ACQUISITION CREDIT AGRICOLE-ILOT 7	253 801,03	5%	12 690,05
INDEMNISATION COMMERCE AUTO EC	50 100,00	5%	2 505,00
INDEMNITE EVICTION M.BARRERE	84 600,00	5%	4 230,00
ACQUISITION VILLE ILOT 1 ET 7 REGUL TVA	1 411,55	2%	28,23
ACQUISITION ILOT 7 COEUR DE B	9 710,00	2%	194,20
2°) Honoraires sur conduites d'opération			
	359 255,16	5,50%	19 759,03
3°) Honoraires sur commercialisation			
VENTE A AXANIS	0,00	6%	0,00
			0,00
	Total HT		39 406,51
	TVA	19,60%	7 723,67
	Total TTC		47 130,18

Détail de la base HT de 359 255 Euros pour le calcul des honoraires sur conduite d'opération, soit en référence au plan en Euros HT, colonne « année 2012 » de l'aménageur :

- Etudes : 2137
- Démolition : 42 415
- Travaux : 290 021
- Frais de maîtrise d'œuvre : 7522
- OPC : 17 160

TOTAL = 359 255 Euros HT

6. Frais de communication

En 2012, aucun frais de communication n'a été comptabilisé.

Cependant, une action de communication sur les espaces publics en cours de réalisation a été préparée avec la Ville pour une mise en œuvre après l'achèvement des aménagements et des constructions; il s'agit d'une action en partenariat avec l'Ecole des Beaux Arts de Bordeaux, visant à la réalisation d'une œuvre ayant pour sujet le réaménagement du centre ville et destinée à être exposée sur le site.

Par ailleurs, le panneau déjà installé sur site (6x2) a été actualisé en ce qui concerne sa partie évolutive (actualisation du phasage de l'opération).

Enfin, l'habillage des barrières de chantier sera étudié en 2013.

7. Frais divers (-76 514 € TTC)

Ces frais correspondent au montant de la TVA encaissée/reversée

II- RECETTES 2012

1. Cessions (190 532 Euros TTC)

Ce montant correspond à la cession de l'îlot 1.1 à AXANIS opérateur en accession sociale dont le permis de construire a été délivré le 14/03/2011.

La typologie des logements de ce programme de 14 logements se répartit comme suit :

- T2 : 6
- T3 : 6
- T4 : 2

Le démarrage des travaux de cette opération est intervenu courant novembre 2012. La livraison est prévue au 1^{er} trimestre 2014.

Concernant les autres îlots :

> Ilot 1.2 :

Cet îlot a été commercialisé en 2011 auprès de AQUITANIS. Un permis de construire a été déposé le 7/08/2012.

La typologie des logements de ce programme de 57 logements, avec commerces et services en RDC, se répartit comme suit :

- T2 : 31
- T3 : 22
- T4 : 4

Les travaux de cet îlot démarreront mi 2013 sous réserve de la libération de l'immeuble SCI Sablières (indemnisation du propriétaire et des occupants en cours).

> Ilot 7 :

Suite au lancement de la commercialisation fin 2009, le groupe PICHET a été désigné en 2010.

Cet îlot génère une recette globale de 1 150 000 Euros HT correspondant au prix d'acquisition du promoteur, établi pour une shon de 3633 m², dont 1011 m² d'activités /commerces, et 2622 m² de logements en accession libre ou investisseurs. Le prix HT ramené à la shon s'élève ainsi à environ 316,60 Euros HT/m² shon.

La cession de cet îlot au promoteur est intervenue en juillet 2011 une fois les conditions suspensives d'acquisition levées (PC délivré et purgé de tout recours, atteinte d'un taux de pré-commercialisation minimum par le promoteur,...)

Le paiement du prix (1 375 400 Euros TTC) par le promoteur est prévu en deux temps en cohérence avec le phasage de l'opération imposé par l'aménageur :

> phase 1 : paiement à l'acte intervenu en juillet 2011 pour un montant de 864 500 Euros TTC

> phase 2 : paiement du solde prévu en 2013 pour 510 900 Euros TTC, après relocalisation du Crédit Agricole sur l'îlot 7 et démolition par l'aménageur des anciens locaux du Crédit Agricole.

La livraison du programme de construction est prévue fin 2013 ; la livraison de la phase 1 est intervenue en novembre 2012.

La typologie des logements de ce programme de 38 logements, avec commerces en RDC, se répartit comme suit :

- T1 : 2
- T2 : 16
- T3 : 18
- T4 : 1
- T5 : 1

2. Participation communautaire au titre des participations constructeurs du PAE

Aucune participation n'a été perçue.

3. Participation EPIG réalisés aménagement : sans objet

4. Subventions : sans objet

5. Participation communautaire autre que celle au titre du PAE

Aucune participation n'a été perçue en 2012.

6. Participation communale : sans objet

7. Autres recettes diverses : sans objet

8. Trop perçu de TVA/Participation CUB : sans objet

C - DEROULEMENT OPERATIONNEL PREVISIONNEL

L'achèvement des aménagements (place publique-voie nouvelle) est maintenu en 2013, même si l'achèvement des opérations de construction de l'îlot 1.2 (dernier îlot commercialisé) interviendra en octobre 2014.

Le déroulement opérationnel s'articule autour de l'îlot 7, pivot du projet dans la mesure où la relocalisation de La Poste y a été prévue pour libérer l'emprise de l'îlot 1. 2.

Suite aux négociations foncières et relocalisations abouties, la libération des sols de l'îlot 7 est achevée, et la première partie de cet îlot a été livrée en novembre 2012.

La libération de l'îlot 1 (partie 1.2) est en cours : relocalisation de La Poste effectuée en 2012 sur l'îlot 7, expropriation en cours de la propriété SCI Sablières.

De manière globale, au 31/12/2012, le programme de l'opération est en phase de réalisation avancée avec :

- les travaux préparatoires effectués: dévoiement de réseaux, démolitions (sauf celles liées aux activités en cours de relocalisation ou à la propriété en cours d'expropriation),
- les travaux d'aménagement en cours de réalisation sur 2012 et 2013,
- l'aboutissement des commercialisations (îlot 7, îlot 1.1, îlot 1.2),
- les constructions en cours en 2012 : démarrage des travaux sur îlot 1.1, et livraison de la phase 1 de l'îlot 7 qui a permis la relocalisation de La Poste et du Crédit Agricole,
- la maîtrise foncière quasi achevée ; une seule propriété reste à acquérir (SCI Sablières sur le secteur de l'îlot 1) pour laquelle une ordonnance d'expropriation a été prononcée et dont une partie des occupants commerçants a accepté en 2012 l'indemnité d'éviction.

I – DEPENSES 2013

1. Etudes de définition et de suivi (38 374 Euros TTC sur 2013)

- **Géomètre**

Il établira les documents d'arpentage et de bornage nécessaires aux futures démolitions et cessions. Il établira les implantations des futurs espaces publics.

2. Frais d'acquisition et de libération des sols (911 627 TTC sur 2013)

2.1) Acquisitions foncières (538 500 Euros TTC sur 2013

- **Îlot 1 et voie nouvelle:**

En 2013, est prévu le paiement du prix d'acquisition par voie d'expropriation de la propriété SCI SABLIERES ainsi que l'éviction du dernier occupant commercial (caviste) de cet immeuble.

Compte tenu des éléments chiffrés issus de la procédure en cours de fixation du prix et des indemnités, le montant inscrit au bilan pour l'acquisition de l'immeuble et l'indemnisation du caviste commerçants est de **538 500 Euros**.

- **Îlot 7 et place publique :**

Toutes les acquisitions ont été réalisées sur ce secteur.

2.2) Frais d'acquisition et aléas (158 204 Euros TTC sur 2013)

Il s'agit des frais directement liés aux acquisitions (frais de mutations, frais d'avocat,...) ainsi qu'une provision pour aléas liée à l'incertitude concernant le prix d'acquisition et les indemnités dus pour la propriété SCI Sablières.

2.3) Frais de libération des sols (214 923 Euros TTC sur 2013)

En 2013, l'aménageur procèdera à la démolition des constructions suivantes:

- > bâti anciennement occupé par le Crédit Agricole (poursuite de la démolition démarrée fin 2012)
- > bâti anciennement occupé par La Poste,
- > immeuble SCI Sablières.

3. Frais d'aménagement (704 330 Euros TTC sur 2013)

3.1) Etudes liées aux travaux (97 355 Euros TTC)

Les frais d'étude correspondent :

- aux missions à mener par la maîtrise d'œuvre pour l'analyse des offres des entreprises et le suivi du chantier,
- à la mission OPC sur l'ensemble de l'opération : articulation des phasages et des prestations, réunion mensuelle avec les maîtres d'ouvrages (aménageur, CUB, promoteurs îlots), Ville, concessionnaires, futurs occupants des commerces.

3.2) Travaux et aléas (606 975 Euros TTC)

Les travaux d'aménagement place+voie nouvelle se poursuivront sur 2013.

4. Participation aux équipements publics : sans objet

5. Honoraires aménageur (125 973 € TTC sur 2013)

Conformément à la convention publique d'aménagement, les honoraires HT (TVA en sus), ont été calculés pour chaque année du bilan prévisionnel sur la base de :

- des honoraires sur frais d'acquisition de 5% du montant HT des frais d'acquisition des propriétés privées,
- des honoraires sur frais d'acquisition de 2% du montant HT des frais d'acquisition des propriétés publiques,
- des honoraires sur conduite d'opération de 5,5% des frais d'aménagement HT, hors rémunération de l'aménageur, frais financiers et solde TVA ,
- des honoraires sur commercialisation de 6% des frais de cession hors îlot 1 conservé par le groupe Aquitanis.

Le détail du calcul de ces honoraires prévisionnels apparaît sur le tableau « plan financier HT », colonne année 2012, ligne « honoraires aménageur ».

6. Frais de communication (21 244 € TTC sur 2013)

Le budget global affecté à la communication sur 2013 et 2014 est de 42 488 Euros TTC, soit 21 344 Euros TTC sur chacune des années.

Les actions de communication prévues en 2013 et 2014 sont les suivantes :

- > actualisation si nécessaire du panneau sur site 6X2 m présentant l'opération d'aménagement Cœur de bourg et intégrant une partie évolutive pour présenter les différentes phases de l'opération,
- > habillage des barrières de chantier,
- > partenariat avec l'Ecole des Beaux Arts de Bordeaux pour la réalisation d'œuvre par les élèves et exposition de cette oeuvre sur le site à la fin de l'opération.

7. Frais divers (-51 331 € TTC sur 2013)

Ces frais correspondent au montant de la TVA encaissée/reversée.

II- RECETTES 2013

1. Cessions (1 153 626 € TTC sur 2013)

Ilot 7 :

La cession de cet îlot au promoteur, est intervenue en 2011

Le paiement du prix (1 375 400 Euros TTC) par le promoteur était prévu en deux temps en cohérence avec le phasage de l'opération imposé par l'aménageur :

- > phase 1 : paiement à l'acte du 28/07/2011 d'un montant de 864 500 Euros TTC
- > phase 2 : paiement du solde prévu en 2013 pour **510 900 Euros TTC**, après démolition par l'aménageur des locaux actuels du Crédit Agricole.

La livraison du programme de construction est prévue fin 2013.

Ilot 1 :

Ilot 1.2 : le démarrage de cet îlot affecté aux logement locatif social, commerces et services, est aujourd'hui conditionné par l'acquisition de la propriété SCI Sablières et libération des lieux par ses occupants. De ce fait, l'opération de l'îlot 1.2 pourrait démarrer mi 2013 pour une livraison en octobre 2014. La cession de cet îlot est inscrite au bilan en 2012 pour **642 726 Euros TTC**.

2. Participation communautaire au titre des participations constructeurs du PAE

Le montant total de cette participation (637 415 Euros) est inscrit en 2013.

3. Participation EPIG réalisés aménagement : sans objet

4. Subventions : sans objet

5. Participation communautaire autre que celle au titre du PAE

Le solde de cette participation est inscrit en 2013 pour 190 119 Euros.

6. Participation communale : sans objet

7. Autres recettes diverses : sans objet

8. Trop perçu TVA/Participation CUB : sans objet

Ainsi, à fin 2012, il reste à engager 66% des frais d'aménagement et % des frais de libération des sols.

De même 23% du montant des acquisitions foncières reste à réaliser.

De manière globale à fin 2012, 58% des dépenses ont été réalisées et 55% des recettes ont été perçues.

D - ACTUALISATION DU BILAN FINANCIER

I – BILAN DEPENSES

Sur la base des comptes arrêtés à fin Décembre 2012, le montant total des dépenses s'élève à 4 741 691 € TTC et reste donc relativement stable par rapport à 2011 (-1,48%).

Parmi les postes de dépenses, des évolutions significatives peuvent être pointées :

Une forte baisse des frais et aléas fonciers (-53,02% soit - 259 320 Euros TTC) s'explique par l'avancement de la procédure d'expropriation en cours portant sur la dernière propriété à acquérir (SCI Sablières) et sur l'indemnisation de ses occupants commerçant ; un accord est notamment intervenu pour l'indemnisation de deux des trois occupants.

Une augmentation des acquisitions foncières (+5,81 % soit +129 695 Euros TTC) qui s'explique par une augmentation du montant des acquisitions CUB (+4%) lié à l'acquisition du Domaine Public déclassé, et par une augmentation des acquisitions privées (+9%) liée à l'actualisation de ce poste au regard de l'avancement de la procédure d'expropriation.

Une augmentation des travaux d'aménagement et aléas (+11,26% soit +111 319 Euros TTC) qui s'explique par l'intégration à ce budget de frais d'aménagement supplémentaires non prévus initialement (travaux supplémentaires entreprise, travaux concessionnaires) ; ces travaux sont détaillés dans la présente note (chapitre « dépenses 2012 »).

II – BILAN RECETTES

Le bilan recettes TTC baisse globalement de 1,48%.

Cette faible baisse est liée à deux facteurs :

- > une baisse légère, en phase PC (et par rapport à la faisabilité initiale de l'îlot), de la surface de plancher de l'îlot 1.2 à construire par aquitanis promoteur s'expliquant par un travail d'insertion architecturale côté place (percée piétonne sur la façade côté place),
- > une baisse de la TVA, par l'application de la TVA sur marge), du prix de cession de l'îlot 1.1 à Axanis, sans que le HT ne soit modifié .

La participation de la Communauté Urbaine de Bordeaux est de 1 895 619 Euros.

La participation liée aux recettes du PAE à percevoir par la CUB et à régler par anticipation à l'aménageur reste fixée à 637 415 Euros.

E - PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL :

Pour 2013, le montant des dépenses prévisionnelles, hors frais financiers, s'établit à 1 743 217 € TTC; le montant des recettes prévisionnelles s'élève quant à lui à 1 981 160 € TTC.

En conséquence, la trésorerie de l'opération sera la suivante (après application du reversement des avances sur commercialisation):

☞ Trésorerie annuelle = +237 943 €

☞ Trésorerie cumulée = +238 754 €

Et, aucun frais financier ne sera généré sur l'exercice.

F - BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2012

Voir tableau ci-après.

G - ANNEXES

LE TAILLAN MEDOC - CONCESSION Cœur de Bourg

Programme global de construction actualisé

Etat d'avancement : 3
Date d'actualisation :

14-févr-13

Nature du programme	Description du programme de construction (en m² SHON et %)						Variation (3/2)%
	Prévisions initiales (1)		Previsions recalées 2011 (2)		Previsions recalées 2012 (3)		
	m² SHON	%	m² SHON	%	m² SHON	%	

1 - BILAN AMENAGEUR

PLAI	-	0%	-	0%	676,00	9%	
PLUS	3 580,00	53%	4 190,00	53%	3 219,00	42%	-23,2%
PLUS-RO		0%		0%		0%	
PLS		0%		0%		0%	
Accession aidée	1 228,00	18%	1 100,00	14%	1 100,00	14%	0,0%
Accession libre	1 904,00	28%	2 622,00	33%	2 622,00	34%	0,0%
Sous-Total logement	6 712,00	66%	7 912,00	75%	7 617,00	76%	-3,7%

Logements	6 712,00	66%	7 912,00	75%	7 617,00	76%	-3,7%
Bureaux		0%		0%		0%	
Commerces/services	3 522,00	34%	2 611,00	25%	2 394,00	24%	-8,3%
Autres		0%		0%		0%	
Sous-Total (1)	10 234,00	100%	10 523,00	100%	10 011,00	100%	-4,9%

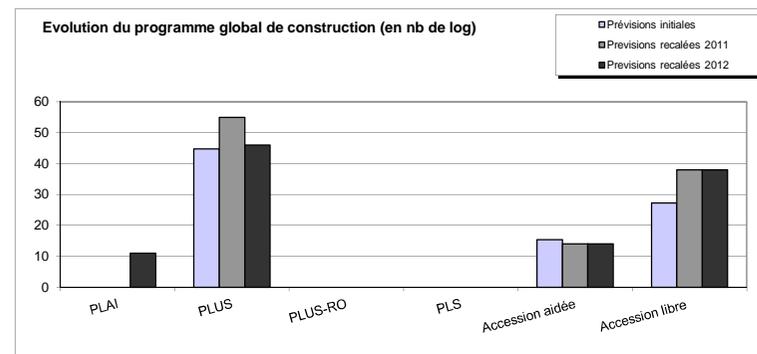
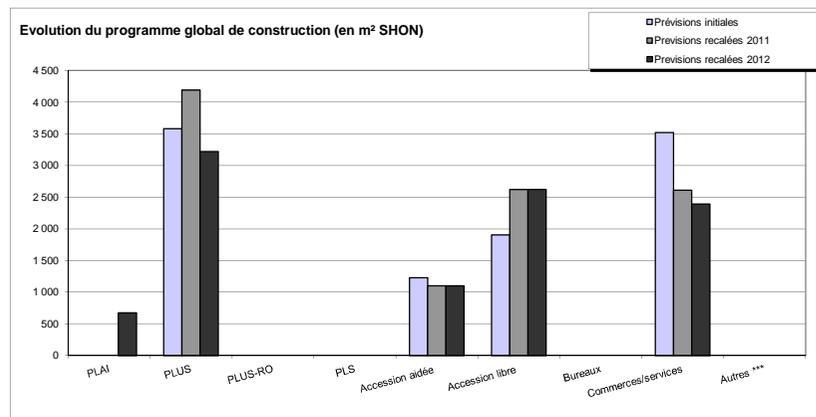
Nature du programme	Détail du programme de construction (en nombre de logements)						Variation (3/2)%
	Prévisions initiales (1)		Previsions recalées 2011 (2)		Previsions recalées 2012 (3)		
	en %	en %	en %	en %	en %	en %	

1 - BILAN AMENAGEUR

PLAI					11	10%	
PLUS	45	51%	55	51%	46	42%	-16%
PLUS-RO				0%		0%	
PLS				0%		0%	
Accession aidée	15	18%	14	13%	14	13%	0%
Accession libre	27	31%	38	36%	38	35%	0%
Total logement	87	100%	107	100%	109	100%	25%

PLUS - PLAI	45	51%	55	51%	46	42%
--------------------	-----------	------------	-----------	------------	-----------	------------

(1) Délibération CUB n° 2007/665 du 21/09/2007



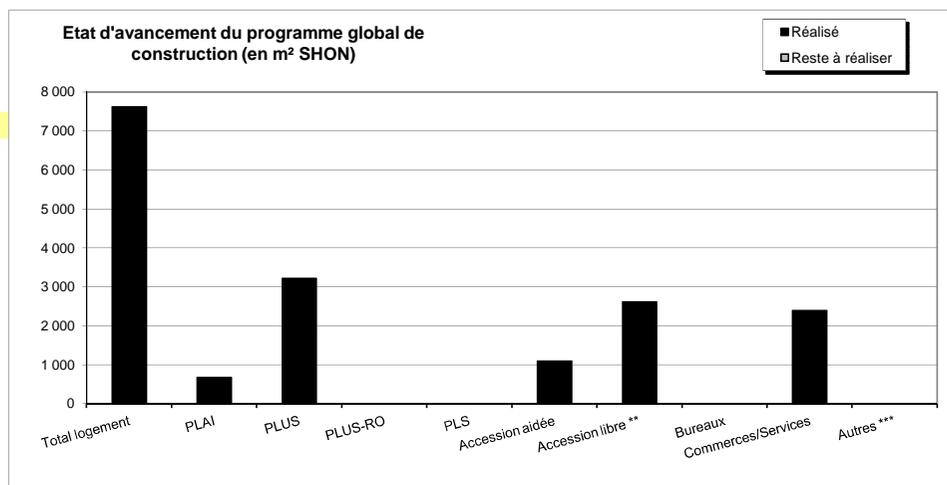
LE TAILLAN MEDOC - CONCESSION Cœur de Bourg

Programme global de construction - Etat d'avancement *

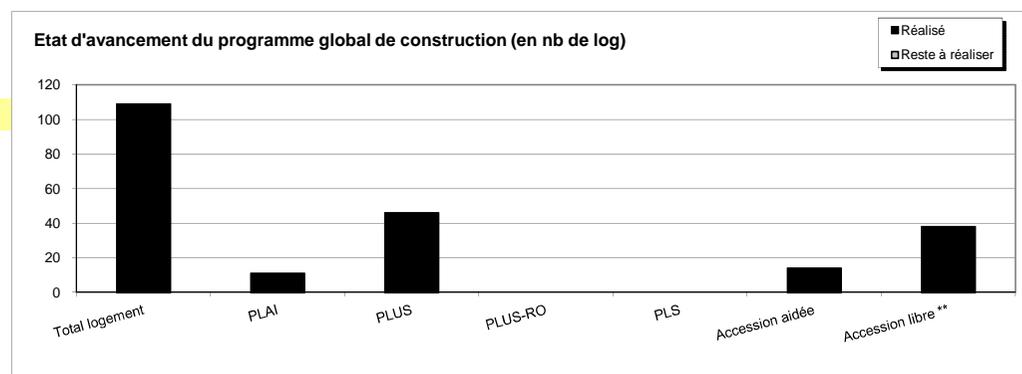
Etat d'avancement : 3

Date d'actualisation : 14-févr-13

Description du programme de construction (en m ² SHON et %)*						
Nature du programme	Prévisions recalées 2012		Etat d'avancement			
	m ² SHON	%	Réalisé		Reste à réaliser	
			m ² SHON	%	m ² SHON	%
1 - BILAN AMENAGEUR						
PLAI	676,00		676,00			
PLUS	3 219,00	42%	3 219,00	100%	-	0%
PLUS-RO	-	0%			-	-
PLS	-	0%			-	-
Accession aidée	1 100,00	14%	1 100,00	100%	-	0%
Accession libre	2 622,00	34%	2 622,00	100%	-	0%
Sous-Total logement	7 617,00	76%	7 617,00	100%	-	0%
Logements						
Logements	7 617,00	76%	7 617,00	100%	-	0%
Bureaux	-	0%	-		-	-
Commerces/Services	2 394,00	24%	2 394,00	100%	-	0%
Autres	-	0%			-	-
Sous-Total (1)	10 011,00	100%	10 011,00	100%	-	0%



Détail du programme de construction (en nombre de logements)				
Nature du programme	Prévisions recalées 2012	Etat d'avancement		
		Réalisé (en nb log)	Reste à réaliser (en nb log)	
1 - BILAN AMENAGEUR				
PLAI	11	11	-	
PLUS	46	46	-	
PLUS-RO	-	-	-	
PLS	-	-	-	
Accession aidée	14	14	-	
Accession libre	38	38	-	
Total logement bilan aménageur	109	109	-	



* Mise sur le marché des charges foncières (lancement commercialisation)

LE TAILLAN - CONCESSION Cœur de Bourg

Programme global de construction échelonné dans le temps *

Etat d'avancement : 3
Date d'actualisation : 11/02/2013

1 - BILAN AMENAGEUR

Détail des produits "logements"

Nature du programme	Prév. Rec. 2011 par m² SHON	Echelonnement prévisionnel																Vérification total m² SHON	Vérification total nb de logements
		t0	CUMUL FIN 2008 : m² SHON	CUMUL FIN 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	2014 : m² SHON	2014 : Nb de log	2015 : m² SHON		
PLAI	676,00							676,00	11									676,00	11
PLUS	3 219,00				-	0		3 219,00	46									3 219,00	46
PLUS-RO	-				-	0												-	0
PLS	-																	-	0
Accession aidée	1 100,00						1 100,00	14										1 100,00	14
Accession libre	2 622,00						2 622,00	38		0								2 622,00	38
Sous-Total logement	7 617,00	-	-	-	-	0	3 722,00	52	3 895,00	57	-	-	-	-	-	-	-	7 617,00	109

Détail des autres produits

																				Vérification m² SHON
Sous-Total logement	7 617,00	-	-	-	-	0	3 722,00	52	3 895,00	57	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Bureaux	-																			
Commerces/Services	2 394,00						1 011,00		1 383,00											2 394,00
Autres	-																			
Sous-Total (1)	10 011,00	-	-	-	-	0	4 733,00	52	5 278,00	57	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10 011,00

* Commercialisation et mise sur le marché des charges foncières

Commune du Taillan Médoc
Aménagement du Centre Ville
Plan de financement prévisionnel HT

CRAC 2012 V2
06/11/2013

EQUIPEMENTS PROPRES A LA ZAC SOUS MAITRISE D'OUVRAGE AMENAGEUR														
Dépenses (D) en € H.T.														
ANNEES DESIGNATION	BILAN initial	BILAN actualisé 2008	BILAN actualisé 2009	BILAN actualisé 2010	BILAN actualisé 2011	BILAN actualisé 2012	###	2 008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
ETUDES DE DEFINITION ET DE SUIVI	70 720	70 720	70 720	89 800	89 800	89 800		1 680	7 250	8 371	6 192	2 137	32 085	32 085
ILOT 1														
FONCIER														
Foncier CUB	455	455	0	0	0	-					0	0		
Foncier VILLE	673 960	673 960	673 960	673 960	673 960	673 960					673 960			
Foncier Privés	300 080	400 000	480 000	480 000	550 000	670 000						131 500	538 500	109 937
Evictions - aléas	45 012	165 092	163 359	140 420	202 481	109 937							109 937	16 155
Frais sur acquisitions	30 585	37 185	39 520	38 831	42 793	43 617					6 060	6 003	8 078	15 399
Frais d'avocat	15 293	18 593	19 760	19 416	21 397	21 808							114 550	13 731
DEMOLITIONS - DEVOIEMENTS RESEAUX ET ACCES	32 400	30 000	30 000	60 000	204 000	120 000						5 450		
TOTAL ILOT 1	1 097 785	1 325 285	1 406 599	1 412 627	1 694 631	1 639 322	0	0	0	0	680 020	142 952	787 220	29 130
ILOT 7														
FONCIER														
Foncier CUB	294 730	228 510	226 655	226 655	216 960	226 655					216 960	9 695		
Foncier VILLE	35 535	35 535	35 535	35 535	35 535	35 535								
Foncier Privés	918 860	614 466	527 000	527 000	527 000	527 000					250 000	250 000		
Frais de réalisation maison Da Ros (pour dation)			202 371	203 917	203 917	203 917			27 000					
Evictions - aléas	137 829	104 497	140 370	120 846	162 687				144 874	59 043				
Frais sur acquisitions	41 609	29 490	33 958	33 419	34 383	29 793		462	1 256	41	12 066	2 425	13 543	
Frais d'avocat	20 804	14 745	16 979	16 709	17 191	14 897							7 448	7 448
DEMOLITIONS - DEVOIEMENT RESEAUX ET ACCES	86 400	35 000	35 000	145 000	252 000	312 697				39 600	170 981	36 965	65 152	
TOTAL ILOT 7	1 535 767	1 062 243	1 217 867	1 309 081	1 449 674	1 350 494	0	462	173 130	98 684	685 542	299 085	86 143	7 448
EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE (globalisé pour Crac 2011)														
Place publique, voie et giratoire, réseaux	763 977	941 815	970 705	1 070 764	688 546	766 109			6 177			290 021	422 920	46 991
Aléas	61 118	80 545	103 570	255 153	137 709	153 222							84 584	68 638
MAITRISE d'ŒUVRE (globalisé depuis CRAC 2011)	64 938	64 938	71 033	78 711	109 152	109 152			24 301		7 541	7 522	62 809	6 979
OPC (globalisé depuis CRAC 2011)						53 620					9 900	17 160	18 592	7 968
FRAIS DE COMMUNICATION	30 000	30 000	30 000	40 000	40 000	40 000					4 475	0	17 763	17 763
HONORAIRES CONCESSION	188 895	199 161	225 344	272 419	271 702	268 992	#	115	10 732	5 593	86 065	39 407	105 328	21 752
FRAIS FINANCIERS	152 528	150 898	0	0	0	-	#	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses/année ss frais financiers							#	2 257	221 590	112 647	1 479 736	798 284	1 617 444	238 754
TOTAL DEPENSES	3 965 728	3 925 604	4 095 839	4 528 555	4 528 554	4 470 711	#	2 257	221 590	112 647	1 479 736	798 284	1 617 444	238 754
	3 965 728	3 925 604	4 095 839	4 528 555								758 878		
Recettes(R) en € H.T.														
ANNEES DESIGNATION	BILAN initial	BILAN actualisé 2008	Bilan actualisé 2009	BILAN actualisé 2010	BILAN actualisé 2011	BILAN actualisé 2012	###	2 008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
CESSIONS CHARGES FONCIERES														
ILOT 1	894 824	854 700	840 325	845 520	845 520	787 678								
Locatif social PLUS													448 548	
Accession aidée												187 000		
Equipements publics													12 430	
Commerces et services													139 700	
ILOT 7	537 870	537 870	722 480	1 150 000	1 150 000	1 150 000								
Accession libre														
Commerces et services											521 645		308 281	
											201 181		118 893	
Participation communautaire au titre du PAE (parts constructeurs PAE)	637 415	637 415	637 415	637 415	637 415	637 415							637 415	
Recettes/année							#	-	-	-	722 826	187 000	1 665 267	-
TOTAL RECETTES	2 070 109	2 029 985	2 200 220	2 632 935	2 632 935	2 575 093								
Participation communautaire	1 895 619	1 895 619	1 895 619	1 895 619	1 895 619	1 895 619	#	-	500 000	1 058 500	147 000	-	190 119	-
Dépenses/année			4 095 839	4 528 554	4 528 554	4 470 712	#	2 257	221 590	112 647	1 479 736	798 284	1 617 444	238 754
Recettes/année					0	1	#	-	-	-	722 826	187 000	1 665 267	-
Participation à l'équilibre									500 000	1 058 500	147 000		190 119	
Avance CUB														
Remboursement avance CUB														
Avance sur commercialisation														
Recette commercialisation comptabilisée														
Situation trésorerie annuelle							#	- 2 257	278 410	945 853	- 609 910	- 611 284	237 943	- 238 754
Report solde trésorerie précédente							#	-	-	2 257	276 153	1 222 006	612 096	811
Base calcul frais financiers							#	- 2 257	276 153	1 222 006	612 096	811	238 753	-
Frais financiers réels		0					#	-	-	-	-	-	-	-
Solde trésorerie cumulée							#	- 2 257	276 153	1 222 006	612 096	811	238 753	-

Commune du Taillan Médoc
Aménagement du Centre Ville
Plan de financement prévisionnel TTC

CRAC 2012 V2
06/11/2013

43 899

EQUIPEMENTS PROPRES A LA ZAC SOUS MAITRISE D'OUVRAGE AMENAGEUR

Dépenses (D) en € T.T.C.

ANNEES DESIGNATION	BILAN initial	BILAN actualisé 2008	BILAN actualisé 2009	BILAN actualisé 2010	BILAN actualisé 2011	BILAN actualisé 2012	#	2 008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
ETUDES DE DEFINITION ET DE SUIVI	84 581	84 571	84 581	107 228	107 216	107 216	#	1 999	8 671	9 838	7 404	2 556	38 374	38 374
ÎLOT 1							#							
FONCIER							#							
Foncier CUB	455	455	0	0	0	-	#	0	0	0	0	0	0	0
Foncier VILLE	673 960	673 960	673 960	806 056	673 960	673 960	#	0	0	0	673 960	0	0	0
Foncier Privés	300 080	400 000	480 000	480 000	550 000	670 000	#	0	0	0	0	131 500	538 500	0
Evictions - aléas	45 012	165 092	163 359	140 420	202 481	109 937	#	0	0	0	0	0	109 937	0
Frais sur acquisitions	30 585	37 185	39 520	38 831	42 793	43 637	#	0	0	0	6 060	6 023	16 155	15 399
Frais d'avocat	18 290	22 237	23 633	23 221	25 590	26 083	#	0	0	0	0	0	9 661	16 422
DEMOLITIONS - CONFORTATIONS	38 750	35 880	35 880	71 760	243 984	143 520	#	0	0	0	0	6 518	137 002	0
							#	0	0	0	0	0	0	0
							#	0	0	0	0	0	0	0
							#	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL ÎLOT 1	1 107 132	1 334 809	1 416 352	1 560 288	1 738 809	1 667 137	#	0	0	0	680 020	144 041	811 255	31 821
ÎLOT 7							#							
FONCIER							#							
Foncier CUB	284 730	228 510	226 655	226 655	216 960	226 655	#	0	0	0	216 960	9 685	0	0
Foncier VILLE	35 835	35 835	35 535	42 500	35 535	35 535	#	0	0	0	35 535	0	0	0
Foncier Privés	918 860	614 466	527 000	527 000	527 000	527 000	#	0	27 000	0	250 000	250 000	0	0
Frais de réalisation maison Da Ros (pour dation)			229 178	230 724	230 724	230 724	#	0	160 412	70 312	0	0	0	0
Evictions - aléas	137 829	104 497	140 370	120 846	162 687	0	#	0	0	0	0	0	0	0
Frais sur acquisitions	41 609	29 490	34 009	33 470	34 946	32 286	#	513	1 256	41	12 579	4 334	13 543	0
Frais d'avocat	24 882	17 635	20 307	19 984	20 561	17 816	#	0	0	0	0	0	8 908	8 908
DEMOLITIONS - CONFORTATIONS	103 334	41 860	41 860	173 420	301 392	373 306	#	0	0	47 361	203 835	44 188	77 921	0
							#	0	0	0	0	0	0	0
							#	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL ÎLOT 7	1 556 779	1 071 993	1 254 913	1 374 599	1 529 806	1 443 302	#	513	188 668	117 715	718 908	308 218	100 373	8 908
EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE (globalisé pour Crac 2011)							#							
Place publique, voie et giratoire, réseaux	913 717	1 126 410	1 160 963	1 280 633	823 501	916 266	#		7 388			346 865	505 812	56 201
Aléas	73 098	96 332	123 870	305 163	164 700	183 253	#						101 162	82 091
MAITRISE d'OEUVRE (globalisé pour CRAC 2011)	77 666	77 666	84 955	94 138	130 546	130 546	#		29 065		9 019	8 997	75 119	8 347
OPC (globalisé pour CRAC 2011)					56 619	64 130	#				11 840	20 523	22 236	9 530
FRAIS DE COMMUNICATION	35 880	35 880	35 880	47 840	47 840	47 840	#				5 352		21 244	21 244
HONORAIRES CONCESSION	225 918	238 196	269 512	325 814	324 956	321 715	#	138	12 835	6 689	102 934	47 130	125 973	26 016
FRAIS FINANCIERS	152 528	150 898	0	0	0	0	#							
TVA reversée / encaissée	-36 293	-138 720	-147 364	-295 245	-110 851	139 714	#	393	25 037	21 594	85 932	76 514	58 331	43 778
Dépenses/année ss frais financiers							#	2 257	221 590	112 647	1 621 410	801 816	1 743 217	238 754
TOTAL DEPENSES	4 191 005	4 078 035	4 283 663	4 800 458	4 813 140	4 741 691	#	2 257	221 590	112 647	1 621 410	801 816	1 743 217	238 754
	4 191 006						#					878 330		

Recettes(R) en € T.T.C.

ANNEES DESIGNATION	BILAN initial	BILAN actualisé	BILAN actualisé	BILAN actualisé	BILAN actualisé	BILAN actualisé	#	2 008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
CESSIONS CHARGES FONCIERES							#							
ÎLOT 1	1 014 679	901 709	886 543	892 024	904 707	833 258	#							
Locatif social PLUS							#							
Accession aidée							#					190 532	479 947	
Equipements publics							#						13 300	
Commerces et services							#						149 479	
ÎLOT 7	643 293	643 293	864 086	1 375 400	1 375 400	1 375 400	#							
Accession libre							#				623 888		368 704	
Commerces et services							#				240 612		142 196	
Participation communautaire au titre du PAE (part constructeurs PAE)	637 415	637 415	637 415	637 415	637 415	637 415	#						637 415	
Recettes/année							#				864 500	190 532	1 791 041	
TOTAL RECETTES	2 295 387	2 182 416	2 388 044	2 904 839	2 917 522	2 846 073	#							
Participation communautaire	1 895 619	1 895 619	1 895 619	1 895 619	1 895 619	1 895 619	#		500 000	1 058 500	147 000		190 119	
Dépenses/année			4 283 663	4 800 458	4 813 141	4 741 692	#	2 257	221 590	112 647	1 621 410	801 816	1 743 217	238 754
Recettes/année							#				864 500	190 532	1 791 041	
Participation à l'équilibre							#		500 000	1 058 500	147 000		190 119	
Recette commercialisation comptabilisée							#							
Situation trésorerie annuelle							#	- 2 257	278 410	945 853	- 609 910	- 611 284	237 943	- 238 754
Report solde trésorerie précédente							#		- 2 257	276 153	1 222 006	612 096	811	238 753
Base calcul frais financiers							#	- 2 257	276 153	1 222 006	612 096	811	238 753	
Frais financiers réels		0					#							
Solde trésorerie cumulée							#	- 2 257	276 153	1 222 006	612 096	811	238 753	