

Commune de Talence
ZAC Centre Ville

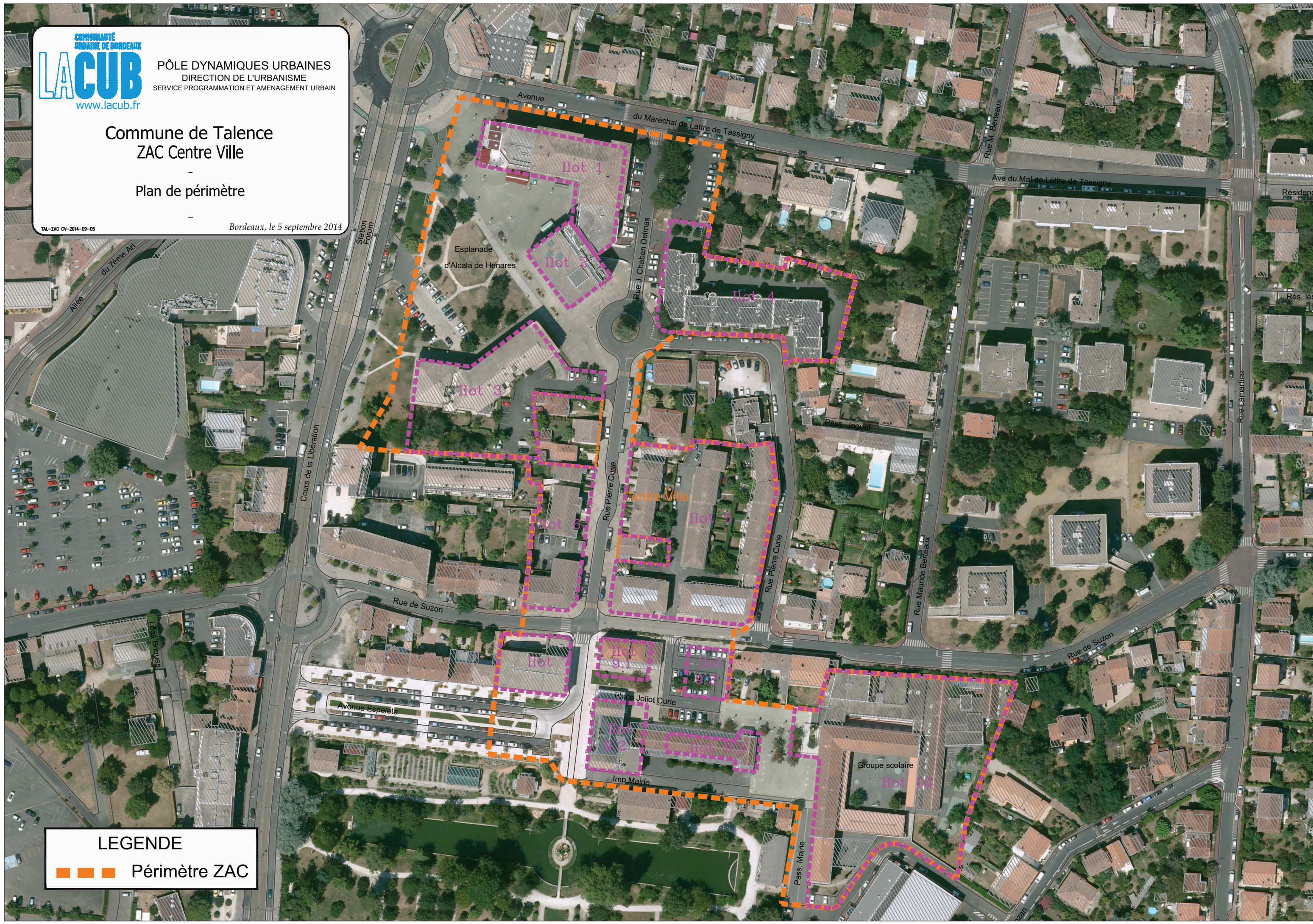
Plan de périmètre

TAL-ZAC CV-2014-09-05

Bordeaux, le 5 septembre 2014

LEGENDE

■ ■ ■ ■ ■ Périmètre ZAC



BILAN DE LA ZAC "CENTRE-VILLE" A TALENCE

| DEPENSES | € HT | TVA | € TTC | RECETTES | € HT | TVA | € TTC |
|--|------------------|----------------|------------------|--|------------------|----------------|------------------|
| 1- Études de définition et de suivi de l'opération | 138 615 | 20 830 | 159 445 | 1- Cessions | 2 840 887 | 471 449 | 3 312 336 |
| | | | | 1-1. Locatif social (PLUS-PLAI) | 475 386 | 26 147 | 501 533 |
| | | | | 1-2. PLS | | | |
| 2- frais d'acquisition et de libération des sols | 1 442 105 | 3 107 | 1 445 212 | 1-3. Accession aidée | 182 939 | 10 061 | 193 000 |
| 2.1- Acquisitions foncières | 1 397 195 | - | 1 397 195 | 1-4. Accession libre | 1 964 387 | 395 860 | 2 360 247 |
| - acquisition CUB valeur vénale | 73 176 | - | 73 176 | 1-5. Commerces et services | 181 332 | 37 355 | 218 687 |
| - acquisition Commune valeur vénale | 1 202 670 | - | 1 202 670 | 1-6. Programmes tertiaires | 36 842 | 2 027 | 38 869 |
| - reste à acquérir | 121 349 | - | 121 349 | 1-7. Cessions diverses | | | |
| 2.2- Frais | 44 911 | 3 107 | 48 017 | 2-Participation des constructeurs | | - | - |
| 2.3- Libération des terrains | | - | - | (le cas échéant pour les terrains non maîtrisés par l'aménageur) | | | |
| 3 - Frais d'aménagement | 3 872 499 | 767 607 | 4 640 106 | 3- Participation aux équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (< 50 %) | 42 866 | 8 402 | 51 267 |
| 3.1.- Études liées aux travaux (dont maîtrise d'œuvre et honoraires) | 483 187 | 94 980 | 578 167 | 4- Subventions | - | | - |
| 3.2.- Travaux et aléas | 3 370 972 | 669 586 | 4 040 558 | | | | |
| 3.3.- Autres frais | 18 340 | 3 041 | 21 381 | 5- Participation communautaire éventuelle au titre de : | 4 090 920 | 460 143 | 4 551 063 |
| 4- Participation aux équipements publics | 855 670 | - | 855 670 | 5-1. logement aidé | 3 298 516 | 460 143 | 3 758 659 |
| 4.1. Participation aux équipements scolaires propres à l'opération | 792 404 | - | 792 404 | 5-2. restructuration urbaine | | | |
| 4.2 Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage CUB (VRD) | 63 266 | - | 63 266 | 5-3. développement durable | | - | - |
| 4.3. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville | | - | - | 5-4. équipements scolaires | 792 404 | - | 792 404 |
| 5 - Honoraires concession | 630 740 | | 630 740 | 5-5. maîtrise foncière | | - | - |
| 6 - Frais de communication | 14 309 | 2 819 | 17 128 | 6- Participation communale éventuelle | - | - | - |
| 7- Frais divers | 36 769 | 146 236 | 183 005 | 6.1 maîtrise foncière | | - | - |
| frais divers | 36 769 | - | 36 769 | 7 - Autres recettes | 56 353 | 605 | 56 958 |
| TVA encaissée / reversée | | 146 236 | 146 236 | | | | |
| TOTAL DEPENSES BILAN ZAC | 6 990 708 | 940 599 | 7 931 306 | TOTAL RECETTES BILAN ZAC | 7 031 026 | 940 599 | 7 971 624 |
| - dont bilan aménageur | 6 198 304 | 940 599 | 7 138 902 | - dont bilan aménageur | 6 238 622 | 940 599 | 7 179 220 |
| - dont hors aménageur (= 4.1.) | 792 404 | - | 792 404 | - dont hors aménageur (= 5.4.) | 792 404 | - | 792 404 |

Excédent d'opération : 40 318 €

ZAC "CENTRE-VILLE" TALENCE - BILAN CONSOLIDE POUR LA CUB

| DEPENSES | € HT | TVA | € TTC | RECETTES | € HT | € TTC |
|---|------------------|----------------|------------------|--|------------------|----------------|
| Au titre du bilan de la ZAC | | | | | | |
| Participation aux équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (poste 3 recettes bilan de la ZAC) | 42 866 | 8 402 | 51 267 | Recettes de cessions des réserves foncières CUB à l'aménageur (partie du poste 2.1. dépenses du bilan de la ZAC) | 73 176 | 73 176 |
| Participation communautaire éventuelle au titre de (poste 5 recettes du bilan de la ZAC) | 4 050 602 | 460 143 | 4 510 745 | | | |
| - logement aidé | 3 258 198 | 460 143 | 3 718 341 | | | |
| - restructuration urbaine | - | - | - | | | |
| - développement durable | - | - | - | | | |
| - équipements scolaires | 792 404 | - | 792 404 | | | |
| - maîtrise foncière | - | - | - | | | |
| SOUS TOTAL D1 | 4 093 468 | 468 545 | 4 562 012 | SOUS TOTAL R1 | 73 176 | 73 176 |
| Au titre des équipements structurants | | | | | | |
| VRD sous MOA de la CUB | 184 791 | 37 231 | 222 022 | Participation de l'aménageur aux équipements publics d'intérêt général sous MOA de la CUB | 63 266 | 63 266 |
| - | - | - | - | | | |
| - fonds de concours à la Commune pour éclairage public | | - | - | | | |
| SOUS TOTAL D2 | 184 791 | 37 231 | 222 022 | SOUS TOTAL R2 | 63 266 | 63 266 |
| TOTAL DES DEPENSES : D1+D2 = D3 | 4 278 259 | 505 776 | 4 784 034 | TOTAL DES RECETTES : R1+R2 = R3 | 136 442 | 136 442 |
| BILAN CONSOLIDE POUR LA CUB : R3-D3 - | | | | | | |
| | | | | | 4 647 592 | € TTC |

ZAC "CENTRE-VILLE" TALENCE - BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE

| DEPENSES | € HT | € TTC | RECETTES | € HT | € TTC |
|---|--|--|---|---------------------------------|----------------------------------|
| Au titre du bilan de la ZAC | | | | | |
| Participation éventuelle (poste 6 recettes bilan de la ZAC) | - | - | Recettes de cessions des réserves foncières de la Commune à l'aménageur (partie du poste 2.1. dépenses du bilan de la ZAC) | 1 202 670 | 1 202 670 |
| SOUS TOTAL D1' | - | - | SOUS TOTAL R1' | 1 202 670 | 1 202 670 |
| Au titre des équipements communaux | | | | | |
| Equipement sous MOA de la Commune * Equipements divers - Espace culturel - Equipement socio-éducatif * montant CRAC 2007 - Extension du centre administratif et social - Equipements paysagers * montant CRAC 2007 * Equipements scolaires | 10 084 351 5 829 685 2 788 387 2 544 626 445 685 50 987 4 254 666 | 12 054 440 6 972 330 3 330 481 3 043 373 537 496 60 980 5 082 110 | Participation de l'aménageur aux équipements communaux réalisés sous MOA de la Commune Participation versée par la CUB pour les équipements scolaires | 792 404 | - 792 404 |
| SOUS TOTAL D2' | 10 084 351 | 12 054 440 | SOUS TOTAL R2' | 792 404 | 792 404 |
| TOTAL DES DEPENSES : D1'+D2' = D3' | 10 084 351 | 12 054 440 | TOTAL DES RECETTES : R1'+R2' = R3' | 1 995 074 | 1 995 074 |
| BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE : R3'-D3' - 10 059 366 € TTC | | | | | |

TALENCE – ZAC Centre ville
Suppression de la ZAC et clôture financière
Rapport de présentation

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du centre ville de Talence a été créée par délibération n°92/474 approuvée en Conseil de Communauté le 22 mai 1992. Cette délibération en confiait la réalisation à la Société d'Economie Mixte de Talence (SEMATA), pour une durée de neuf ans, par un contrat de concession signé le 21 décembre 1992.

L'objet de la ZAC, dont le périmètre s'étend sur 31 015 m², est de développer un véritable centre-ville pour la commune, de créer une nouvelle dynamique économique et d'articuler les tissus urbains et les qualités paysagères alentours grâce à une composition urbaine maîtrisée.

Cependant, l'opération a connu de nombreuses évolutions. Tout d'abord, en raison de l'évolution économique et des mutations du marché de l'immobilier, il est apparu que cette opération ne pouvait se réaliser dans les formes prévues. A la demande de la Ville de Talence, une première procédure de modification du dossier de création-réalisation de la ZAC a été lancée en 1995, le conseil de CUB mettant ainsi en place une nouvelle phase de concertation par délibération n°95/25 approuvée le 20 janvier 1995.

A l'issue de cette concertation, un premier dossier modificatif de création-réalisation a été approuvé le 28 février 1997 par délibération n° 97/152 en Conseil de Communauté.

Parallèlement, l'opération d'aménagement a été confiée à un autre concessionnaire, la société Bordeaux Métropole Aménagement. La cession de la convention de concession a été autorisée par la délibération n°98/741 approuvée en conseil de communauté le 25 septembre 1998. Cette décision est venue approuver le contrat fixant les conditions du rachat de la concession par B.M.A, pour un montant maximum de 159 445,13 Euros TTC.

Ce premier dossier modificatif de la ZAC a connu un recours au tribunal administratif pour vice de procédure, le PAZ et le dossier modificatif du POS ayant été soumis à enquête publique sans délibération préalable du conseil municipal de Talence.

Afin de régulariser la procédure, le conseil de CUB, par délibération n°98/156 approuvée le 27 février 1998, a organisé quatre enquêtes publiques qui se sont déroulées du 4 mai au 10 juin 1998. Le deuxième dossier modificatif de création-réalisation de la ZAC a ainsi été approuvé dans ces nouvelles formes le 25 septembre 1998 par délibération n°98/741.

La ZAC a été scindée en deux phases opérationnelles : la première phase concernant l'aménagement du secteur compris entre l'Avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny et le Chemin de Suzon ; la deuxième, du Chemin de Suzon au jardin botanique.

Alors que les travaux de la première phase débutaient, un troisième dossier modificatif de la ZAC a été monté en vu de faire évoluer le programme global de construction et l'aménagement des espaces publics de la phase 2.

Finalement, ce dernier dossier modificatif a été approuvé en Conseil de Communauté le 18 octobre 2002 par délibération n°2002/0756, alors que l'ensemble des travaux de la phase 1 étaient achevés depuis le mois de juillet 2002.

Aujourd'hui, l'ensemble des aménagements prévus a été réalisé, permettant de requalifier le centre-ville de Talence et de proposer une offre diversifiée de logements, tout en implantant de nouvelles fonctionnalités urbaines ainsi que des commerces et services qui ont contribué à en faire un véritable lieu de vie et de convivialité.

Ainsi, il convient de procéder à la clôture administrative et financière de l'opération et à la suppression de la ZAC au sens de l'article R311-12 du Code de l'Urbanisme.

I. REALISATION DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE

Les équipements publics d'infrastructure de la phase 1 ont été réalisés et réceptionnés en juillet 2002, excepté pour le chemin de Suzon dont les ouvrages de voirie ont été remis à la CUB en 2004.

A l'exception du tiers de la surface de la place Espeleta livrée en 2012, les équipements de la phase 2 ont été réalisés et réceptionnés le 22 décembre 2006.

Ces ouvrages sont aujourd'hui gérés par les services gestionnaires compétents.

I.1. EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE PROPRES SOUS MAITRISE D'OUVRAGE AMENAGEUR

Le programme des équipements publics d'infrastructure propres à la ZAC défini dans le dossier modificatif de création/réalisation de la ZAC approuvé en Conseil de Communauté le 18 octobre 2002 par délibération n°2002/0756 prévoyait la réalisation des équipements suivants, selon deux phases :

- **Phase 1, entre l'Avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny et le Chemin de Suzon**, travaux programmés initialement de 1999 à 2001 :
 - Le traitement des revêtements de voirie du Chemin de Suzon,
 - La création des voiries, des réseaux et des aires de stationnements publics de surfaces de la nouvelle rue J.Chaban-Delmas,
 - L'aménagement de l'esplanade Alacala De Henares
- **Phase 2, entre le Chemin de Suzon et le jardin botanique**, travaux initialement programmés en 2004 :
 - L'aménagement d'un vaste espace de transition entre le Chemin de Suzon et le jardin botanique, comprenant notamment le traitement du parvis de l'école Joliot Curie,
 - La réfection d'un tiers de la surface de la place Espeleta.

Le bilan prévisionnel du dossier modificatif de création-réalisation de la ZAC approuvé en Conseil de Communauté le 18 octobre 2002 par délibération n°2002/0756, prévoyait leur réalisation pour un montant s'élevant à **4 191 002 € TTC**.

Cependant, plusieurs facteurs ont provoqué des retards importants et donc des surcoûts dans la réalisation des travaux des phases 1 et 2 sous maîtrise d'ouvrage aménageur :

Pour la phase 1 :

- En raison des intempéries et d'un retard de 7 mois dans l'achèvement de l'îlot 2 en 2001, l'ensemble des travaux concernant l'esplanade et l'achèvement des rues Pierre Curie et J.Chaban Delmas a été interrompu par ordre de service et reporté au mois de mars 2002.
- Les travaux concomitants au tramway de 2003 et les évolutions mineures du programme des équipements publics de la phase 2 intervenues de 2002 à 2005 ont engendré la nécessité de reprendre le réseau EP sur le Chemin de Suzon inclus dans le périmètre de la ZAC.

Les travaux de la phase 1 ont finalement été livrés le 4 juillet 2002, sauf le Chemin de Suzon dont les ouvrages de voirie ont été remis à la CUB le 10 mai 2004.

Pour la phase 2 :

- La modification du dossier de création-réalisation de la ZAC approuvée en Conseil de Communauté le 18 octobre 2002 par délibération n°2002/0756 et les évolutions mineures du programme des équipements publics approuvées en Conseil de Communauté le 8 juillet 2005 par délibération n°2005/0535 ont eu des conséquences sur le projet d'aménagement du vaste espace public de transition entre le Chemin de Suzon et le jardin botanique. La destination de l'îlot 9.2, à l'origine cessible, a évolué en faveur de la réalisation d'une aire de stationnement. De plus, l'accès automobile devant le parvis de l'école a été supprimé au profit d'un accès piétonnier sécurisé.
 - L'aménagement de la Place Espeleta devait être réalisé pour un tiers de sa surface dans le cadre de la ZAC par l'aménageur et pour le reste par la CUB dans le cadre des aménagements concomitants au tramway en 2003. Dans un souci de cohérence et d'homogénéité de traitement, la Ville de Talence et la CUB ont décidé qu'un seul maître d'ouvrage et un seul maître d'œuvre interviendraient pour la réalisation des travaux de la place Espeleta. Les parties se sont accordées en 2003 sur les dispositions suivantes : BMA mène l'étude de maîtrise d'œuvre et la CUB s'engage à réaliser la réfection de la place au titre des travaux concomitants au tramway. BMA a procédé à la réalisation des trottoirs en périphérie de l'îlot 8.
- Aujourd'hui, le réaménagement de l'intégralité de la place Espeleta a été réalisé en 2011/2012, conformément au contrat de co-développement signé par la CUB et la Ville de Talence pour la période 2009/2011.

En raison des évolutions du projet, le début des travaux de la phase 2 a été reporté à mars 2006. La réception inaugurale des ouvrages a eu lieu le 22 décembre 2006.

Les dépenses liées à leur réalisation s'élèvent finalement à **4 640 106 € TTC**. Cette augmentation du coût des travaux s'explique par :

- L'effet de l'actualisation des prix.
- L'intégration du coût d'entretien des ouvrages de la ZAC (travaux de reprise avant remise définitive à la CUB) dans le bilan de la ZAC
- Les impacts des délais liés aux évolutions du programme des équipements publics de la phase 2 et des honoraires supplémentaires de maîtrise d'œuvre nécessaires à la reprise des études.

Cette augmentation des frais d'aménagement n'a pas remis en cause l'équilibre financier général de l'opération et a été compensée par la vente du foncier de l'îlot 9.2 et une légère hausse des recettes de cessions.

Ces équipements ont été remis par l'aménageur et sont aujourd'hui gérés par les services gestionnaires compétents.

I.2. EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE D'INTERET GENERAL SOUS MAITRISE D'OUVRAGE DE LA CUB

En accompagnement de la ZAC, la Communauté Urbaine de Bordeaux devait réaliser les équipements publics d'infrastructure d'intérêt général suivants :

- **Voirie** : l'élargissement de la rue du Maréchal De Latre de Tassigny et le raccordement de la voie interne de la ZAC sur voirie Mairie (prévus en 1999 et 2001),
- **Réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement** : les réseaux EU et EP de la rue Pierre Curie et le réseau EP de raccordement du Chemin de Suzon sur le ruisseau d'Ars (prévus de 1999 à 2001).

Dans le dossier modificatif de création/réalisation de la ZAC approuvé en Conseil de Communauté le 18 octobre 2002 par délibération n°2002/0756, le **montant consacré à leur réalisation s'élevait à 448 805 € TTC**, BMA participant à hauteur de 63 266 €HT au financement des réseaux EU et EP inclus dans le périmètre de la ZAC.

En raison des évolutions mineures du programme des équipements publics de la phase 2, il a été nécessaire de modifier le dimensionnement et le fonctionnement des réseaux EP du Chemin de Suzon mis en place dans le cadre des travaux de la phase 1, ce qui a rendu nécessaire l'exécution de travaux complémentaires et d'adaptations techniques.

Finalement, ces équipements publics d'intérêt général ont été réalisés pour **un montant arrêté de 222 022 € TTC** avec une participation de l'aménageur à hauteur de 63 266 €.

Ces équipements ont été réceptionnés et sont aujourd'hui gérés par les services gestionnaires compétents.

II. REALISATION DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE

II.1. EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE SOUS MAITRISE D'OUVRAGE DE LA CUB

II.1.1. L'extension du groupe scolaire Joliot Curie

Afin de tenir compte des besoins générés par la ZAC, la Communauté Urbaine de Bordeaux s'est engagée en 2002 à financer **les travaux d'extension du groupe scolaire Joliot Curie**, un équipement sous **maîtrise d'ouvrage commune CUB/Ville de Talence**. Ce financement correspondait à la prise en charge d'une classe maternelle et de deux classes élémentaires, soit un **montant prévisionnel de 954 138 € TTC**, tel qu'indiqué dans la notice explicative des modalités prévisionnelles de financement du dossier modificatif de création/réalisation de la ZAC du 18 octobre 2002.

Finalement, les travaux ont été réalisés sous maîtrise d'ouvrage Ville de Talence, conjointement aux travaux de restructuration, et se sont achevés en automne 2003. La **participation** de notre Etablissement à la construction s'est finalement chiffrée à **792 404 €TTC**, soit 161 734 € de moins que prévu.

II.2. EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE SOUS MAITRISE D'OUVRAGE DE LA VILLE DE TALENCE

I.2.1. L'extension du centre administratif et social (lot 8)

L'extension du centre administratif et social a été livrée en 1998 pour un montant de 537 496 € TTC, conformément au programme des équipements publics du dossier modificatif de création de la ZAC du 18 octobre 2002.

I.2.2. L'espace culturel (lot 2)

L'espace culturel a été réalisé conformément au dossier modificatif de création/réalisation de la ZAC approuvé en Conseil de Communauté le 18 octobre 2002 par délibération n°2002/0756 pour un montant de 3 330 481 € TTC. Seul son achèvement, prévu initialement en automne 2001, a été reporté au mois de mars 2002 en raison du recours d'un tiers contre le permis de construire.

I.2.3. L'équipement socio-éducatif (lots 9)

L'équipement socioculturel des lots 9.1, 9.2 et 9.3 prévu dans le dossier modificatif de création/réalisation de la ZAC approuvé en Conseil de Communauté le 18 octobre 2002 par délibération n°2002/0756 et qui comprenait notamment la réalisation d'une école de musique, a finalement été abandonné, la Ville souhaitant y réaliser **un équipement socio-éducatif**. Cette évolution a eu pour conséquences de réduire la surface à construire nécessaire et de conserver une part plus importante des bâtiments existants de l'ancienne école (lot 9.3). Ainsi, les 880 m² SHON d'équipement prévu sur l'lot 9.2 ont été supprimés pour faire place à une aire de stationnement public. Le coût de réalisation revu ainsi que les modalités de prise en charge financière entre la CUB, la Ville de Talence et BMA ont été approuvés en Conseil de Communauté le 8 juillet 2005 par délibération n°2005/0535.

L'équipement socio-éducatif a été réalisé conformément au montant inscrit au programme des équipements publics du dossier de création/réalisation du 18 octobre 2002, soit 3 043 373 € TTC (montant CRAC 2007).

I.2.4. La restructuration du groupe scolaire Joliot Curie (îlot 10)

Le dossier modificatif de création/réalisation de la ZAC du centre ville approuvé par délibération du Conseil de Communauté n°2002/0756 le 18 octobre 2002 prévoyait la maîtrise d'ouvrage et la prise en charge financière par la Ville de Talence de la restructuration du groupe scolaire pour un montant de 4 452 643 € TTC, soit les 14/17^{ème} du montant total.

Les travaux ont démarré en 2003 pour s'achever en automne 2003 (l'école maternelle a été livrée à l'été 2002. Le chantier de l'école primaire a démarré en septembre 2002 et s'est achevé en automne 2003). En raison de contraintes techniques liées à la nécessité de reprendre les réseaux d'eaux pluviales du Chemin de Suzon, le montant de la restructuration du groupe scolaire s'est finalement élevé à **5 082 110 € TTC** pour la Ville de Talence.

I.2.5. Equipements paysagers

Les aménagements paysagers relevant de la maîtrise d'ouvrage de la Ville de Talence ont été réalisés pour un montant de 60 980 € TTC (montant CRAC 2007).
L'ensemble de ces équipements ont été réceptionnés et sont aujourd'hui gérés par la Ville de Talence.

III. REALISATION DU PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS PRIVEES

II.1. Le programme des constructions privées initial

Les îlots 1, 3 et 4 devaient accueillir l'essentiel des logements collectifs. Les rez-de-chaussée des bâtiments des îlots 1 et 3 devaient accueillir les locaux commerciaux. De plus, le programme ouvrait plusieurs possibilités : réalisation de locaux de services à certains étages des îlots 1, 3 et 4 mais également une résidence hôtelière dans l'îlot 1. Les îlots 5, 6 et 7 étaient réservés pour des logements individuels de type maisons de ville, avec des possibilités partielles de groupement en collectif ou mixte individuel-collectif.

La SHON totale prévisionnelle pour ces constructions privées était de 18950 m².

II.2. Le programme des constructions privées réalisé

La commercialisation des îlots 1, 3, 4, 5, 6 et 7 s'est achevée à la fin de l'année 2003.

Ont ainsi été construits, 250 logements libres représentant 14 851 m² SHON, 15 logements en accession aidée pour 1200 m² SHON et 51 logements PLUS représentant 4000 m² SHON. Les 316 logements construits dans le cadre de la ZAC présentent une SHON totale de 20 051 m², représentant environ un millier de résidents supplémentaires.

De plus, une dizaine de nouveaux commerces et services représentant 1490 m² SHON et 310 m² SHON de bureaux ont été réalisés.

Enfin, 9 730 m² SHON d'équipements publics ont été construits sur les îlots 2, 8, 9 et 10.

IV. BILAN DU PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION

| PETITIONNAIRES | Programme de construction | | | | | | Nb de logements total | SHON totale logement en m² | SHON totale en m² | |
|----------------------------|---------------------------|------------|-----------------|------------|------------|--------------------|-----------------------|----------------------------|-------------------|-------------|
| | Logement libre | | Logement social | | Bureaux | Commerces/Services | | | | Equipements |
| | nb | SHON en m² | nb | SHON en m² | SHON en m² | SHON en m² | SHON en m² | | | |
| lot 1 : Didier CAZAUX | 150 | 4753 | | | | 1169 | | 150 | 4753 | 5922 |
| lot 2 : Ville de Talence | | | | | | | x | | | 3300 |
| lot 3 : CAPRI | 45 | 4095 | | | | 321 | | 45 | 4095 | 4416 |
| lot 4 : SA COLIGNY | | | 51 (PLUS) | 4000 | 310 | | | 51 | 4000 | 4310 |
| lot 5 : EIFFAGE | 46 | 4252 | | | | | | 46 | 4252 | 4252 |
| lot 6 : DOMOFRANCE | | | 15 (AA) | 1200 | | | | 15 | 1200 | 1200 |
| lot 7 : EIFFAGE | 9 | 1751 | | | | | | 9 | 1751 | 1751 |
| lot 8 : Ville de Talence | | | | | | | x | | | |
| lot 9.1 : Ville de Talence | | | | | | | x | | | |
| lot 9.3 : Ville de Talence | | | | | | | x | | | |
| lot 10 : Ville / CUB | | | | | | | x | | | 3500 |
| Total | 250 | 14 851 | 66 | 5 200 | 310 | 1 490 | 9 730 | 316 | 20 051 | 31 581 |

V. BILAN FINANCIER DE CLOTURE

V.1. Bilan de la ZAC

Le bilan aménageur

Le bilan financier de clôture arrêté au 31 décembre 2008, et repris en annexe, tel qu'il ressort des éléments et pièces fournis par BMA arrêté :

- les dépenses du bilan aménageur à la somme de 7 138 902 € TTC ;
- les recettes du bilan aménageur à la somme de 7 179 220 € TTC.

L'opération dégage donc, à sa clôture, un solde positif de **40 318 €**.

Conformément à l'article 23 du contrat de concession signé entre la CUB et BMA en septembre 1998 qui stipule « *Lorsque le bilan de clôture des opérations fait apparaître un excédent, celui-ci est versé au concédant* ».

Il est ainsi proposé que l'aménageur **BMA reverse à notre Etablissement** au titre de la clôture de la ZAC Talence Centre Ville la somme de **40 318 €**.

Le bilan de la ZAC

En intégrant les coûts de construction du groupe scolaire (792 404 € TTC), le bilan de la ZAC est porté en dépenses à 7 931 306 € TTC.

V.2. Bilan consolidé pour la CUB

Suite à une modification du régime d'assujettissement à la TVA des participations intervenue par l'intermédiaire de l'instruction fiscale A-7-06 du 16 juin 2006, BMA a engagé, en accord avec la CUB, plusieurs actions auprès des services fiscaux afin d'obtenir la restitution de 460 143 € prélevées à tort par le Trésor Public au titre de la TVA sur les participations. Afin de formaliser leur commun accord sur l'instance engagée par BMA auprès du Trésor Public, le concessionnaire et la CUB ont signé une convention le 10 mai 2012. Cette action menée dans l'intérêt exclusif de la CUB, ne compromet pas la clôture administrative et financière de l'opération.

Par conséquent, le bilan consolidé de clôture pour la CUB fait apparaître un effort net de notre Etablissement au titre de cette opération de **4 647 592 € TTC** qui se compose des éléments suivants :

- En dépenses sont pris en compte la participation aux équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur de 51 267 € TTC, la participation communautaire au titre de l'opération et des équipements scolaires de 4 510 745 €, la réalisation des équipements publics d'intérêt général hors ZAC pour un montant de 222 022 € TTC, soit un total de 4 784 034 € TTC
- En recettes sont prises en compte les cessions de terrains à l'aménageur pour 73 176 €, la participation de l'aménageur aux équipements d'intérêt général sous maîtrise d'ouvrage communautaire de 63 266 € - soit un total de 136 442 € TTC.

V.3. Bilan consolidé pour la Ville de Talence

Le bilan consolidé pour la commune arrête l'effort net à **10 059 366 € TTC** et se compose des éléments suivants :

- En dépenses sont pris en compte la réalisation d'équipements divers sous maîtrise d'ouvrage communale (l'espace culturel, l'équipement socio-éducatif et l'extension du centre administratif et social) et la participation aux équipements paysagers de la ZAC pour 6 972 330 € TTC ainsi que la restructuration du groupe scolaire pour 5 082 110 € TTC, soit un total de 12 054 440 € TTC.
- En recettes sont pris en compte les cessions de terrains communaux à l'aménageur pour une valeur de 1 202 670 €, ainsi que la participation versée par la CUB pour l'équipement scolaire qui s'élève à 792 404 €, soit un total de 1 995 074 €.