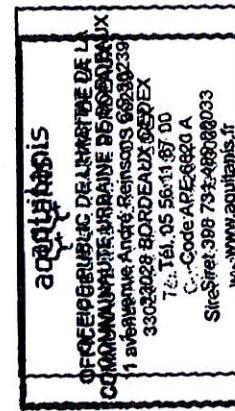


SOLDE D'EXPLOITATION SELON AVENANT DE RÉSILIATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC " CENTRE VILLE " A PESSAC

	Montant HT au	31/12/2012	2013	30/06/2014	Montant HT au	31/12/2012	2013	2014	30/06/2014
Ensemble des recettes perçues					Ensemble des charges exposées				
Recettes de cession					5 219 800,36 € Etude de définition				
Participation constructeur	5 008 816,25 €	210 984,11 €			36 222,12 € Frais d'acquisition	10 847 815,22 €	265 006,18 €		357 665,59 €
Participation communautaire	36 222,12 €				5 850 577,42 € Frais d'aménagement	1 108 314,87 €	201 106,14 €		11 112 821,40 €
Participation communale	5 259 019,42 €	591 558,00 €			1 250 000,00 € Participation eq publics	171 841,08 €			1 344 207,27 €
Autres recettes diverses	1 250 000,00 €				1 552 436,32 € Honoraires concession	1 012 719,93 €	39 891,65 €		171 841,08 €
	1 507 513,32 €	44 923,00 €			Frais de communication	124 108,17 €	4 520,00 €		1 052 611,58 €
					Frais divers dont frais financiers	225 909,14 €	79 477,03 €		128 628,17 €
					TVA non récupérée par l'aménageur		95 617,43 €		305 386,17 €
									95 617,43 €
TOTAL	13 061 571,11 €	847 465,11 €	13 909 036,22 €			TOTAL	13 829 606,31 €	701 208,05 €	14 568 778,69 €
						Solde négatif			-659 742,47 €



Article 26.3.1 du traité de concession

« La CUB devrait en outre à Aquitania une indemnité égale à 20% de la rémunération dont l'OPAC se trouve privé du fait de la résiliation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé, majorée de la TVA. »

Article 22 du traité de concession relatif à la rémunération de l'aménageur

La rémunération HT sera prélevée à raison de 5 % sur les dépenses HT et celle HT au titre de la commercialisation à raison de 6 % sur les recettes HT. Ces rémunérations seront majorées de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au taux en vigueur lors de leur prélevement. Les imputations forfaitaires seront calculées sur les postes ci après :

- L'ensemble des dépenses à l'exception des études opérationnelles du dossier de création-réalisation, des honoraires de l'aménageur, des frais financiers, des impôts et taxes et des pénalités résultant de l'application de l'article 30 de la convention publique d'aménagement, celles-ci restant à la charge personnelle d'Aquitania.

- L'ensemble des recettes de cession, les loyers perçus, les subventions complémentaires obtenues, les autres produits à l'exception des recettes de fonciers pour équipements publics et de la participation versée par La CUB.

Poste de dépenses	Montant HT CRAC 2013	Réalisé HT au 31/12/2013	Reste à réaliser HT
1. Etudes de définition et de suivi	407 126 €	357 666 €	49 460 €
2. Frais d'acquisitions libération sols	13 226 870 €	11 112 821 €	2 114 049 €
3. Frais d'aménagement	1 565 323 €	1 344 207 €	221 116 €
6. Frais de communication	145 295 €	128 628 €	0 €
Total des dépenses râr à compter du 01/01/14		2 384 625 €	

Poste de recettes	Montant HT CRAC 2013	Réalisé HT au 31/12/2013	Reste à réaliser HT
1. Cessions	7 295 990 €	5 219 800 €	2 076 190 €
2. Participation des constructeurs	36 222 €	36 222 €	0 €
7. Autres recettes diverses	1 552 436 €	1 552 436 €	0 €
Total des recettes râr à compter du 01/01/14		2 076 190 €	

Indemnité prévisionnelle de rachat ou de résiliation unilatérale	Montant HT	Montant TTC
= 20% *(5% des dépenses restant à réaliser au 01/01/14 + 6% des recettes restant à réaliser au 01/01/14	= 20% *(5% de 2 384 625 € + 6% de 2 076 190 €)	48 761 € 58 513 €

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
D'AQUITAINE ET DU DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
Direction de la gestion publique
Division Domaine – Brigade d'évaluation
208 Rue Fernand Audegull
33000 BORDEAUX
Belf:drfip33.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr
Fax : 05 56 00 13 51



COMMUNAUTÉ URBAINE
de BORDEAUX

08 AOUT 2014

DIRECTION DE L'ACTION FONCIÈRE

Affaire suivie par Patricia BARET
Téléphone : 05 56 00 13 59
Courriel :
patricia.baret@dgfip.finances.gouv.fr
Vos réf. LM/BMP/UC00/2014/1977

AVIS DU DOMAINE

(VALEUR VÉNALE)

Article L. 1211-1 du code général de la propriété des personnes publiques
Articles L. 1311-9 à L. 1311-12 et R. 1311-3 à R. 1311-5 du code général des collectivités territoriales
Article 23 de la loi du n°2001-1168 du 11 décembre 2001 dite loi " Murcef "
Arrêté ministériel du 17 décembre 2001

N° BO, BR 14-318V1950
TAB CUB # UCV3

PESSAC

MONSIEUR LE PRÉSIDENT
DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX
DIRECTION DE L'ACTION FONCIÈRE
ESPLANADE CHARLES DE GAULLE
33076 BORDEAUX CEDEX

1. Propriétaire : AQUITANIS

2. Date de réception de la demande d'avis : le 24 juillet 2014

3. Situation du bien:

COMMUNE DE PESSAC

Adresse	Cadastre	Surface en m ²	Total surface
Ilot 3 : Place Liberté	BO 290	279	Total Ilot 3: 1 669m ²
	BO 670	1 218	
	BO 673	14	
	BO 676	7	
	BO 671	151	
Ilot 4 : Rue Jean Monet	BO 609	39	Total Ilot 4: 1 074m ²
	BO 614	1 035	

Adresse	Cadastre	Surface en m ²	Total surface
Ilot 1 : Rue G. Trendel	BR 977	46	Total Ilot 1: 109m ²
	BR 979	63	
Ilot 2: Rue E. Marcel	BR 1001	15	Total Ilot 2: 15m ²
Ilot 8 : Av Jean Jaurès	BO 392	1 490	Total Ilot 8: 2 002 m ²
	BO 416	512	

4. Conditions de la vente:

Aquitanis doit procéder à la rétrocession de son patrimoine acquis dans le cadre de son rôle d'aménageur sur la ZAC, au profit de la Communauté urbaine de Bordeaux .

Il s'agit de parcelles correspondant à l'emprise d'équipements publics réalisés par Aquitanis et destinés à être incorporés au domaine public communautaire(premier tableau) .

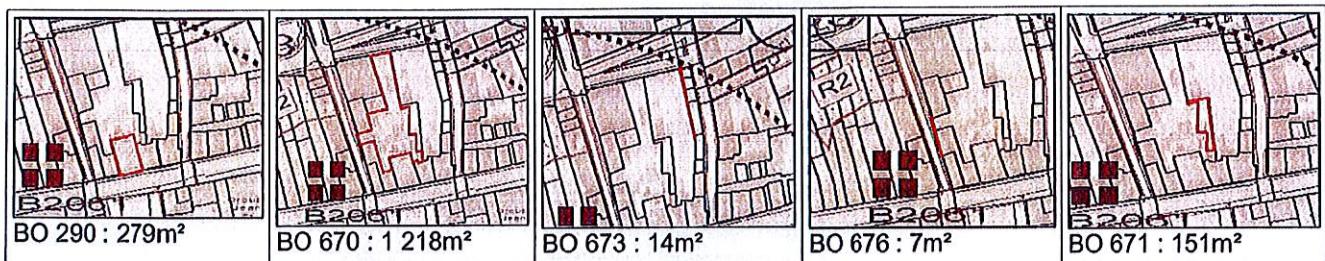
Ces parcelles composées de voiries et de places seront rétrocédées gratuitement à la Communauté urbaine de Bordeaux .

Aquitanis doit également rétrocéder les emprises de terrain correspondant aux équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine de Bordeaux, ou destinés à être vendus à des promoteurs(deuxième tableau)

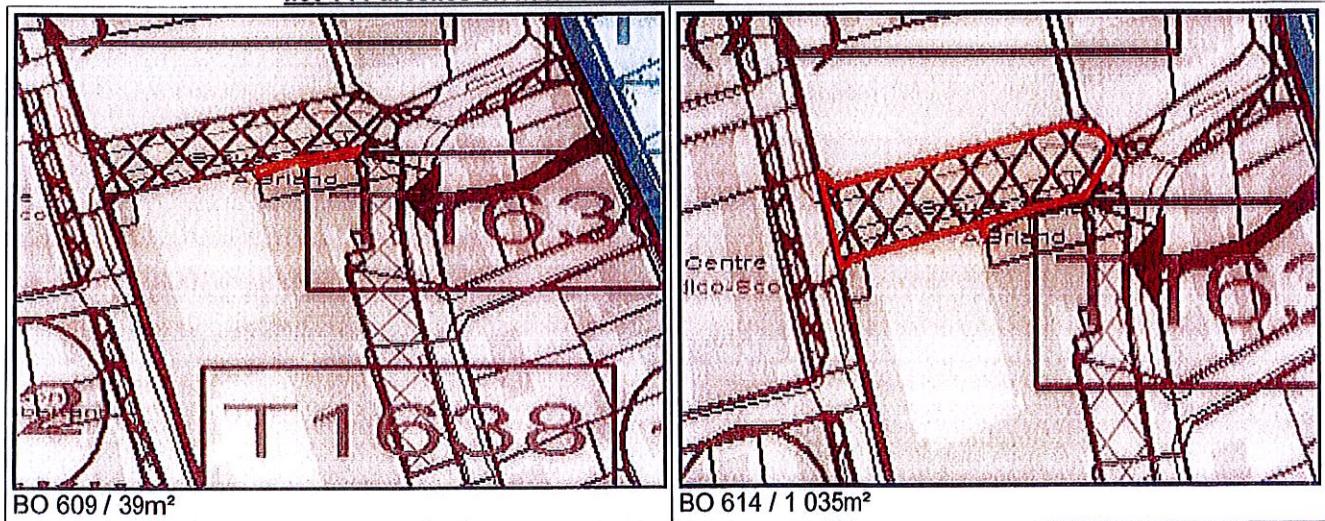
Conformément aux accords intervenus entre Aquitanis et la Communauté urbaine de Bordeaux , cette vente pourrait s'effectuer pour un montant de 659 742,47€ HT correspondant au solde d'exploitation issu de l'arrêté définitif des comptes de la ZAC.

5. Description sommaire : Excellente situation en plein centre de Pessac de ses commerces, transports(train, tramway , bus) et services.

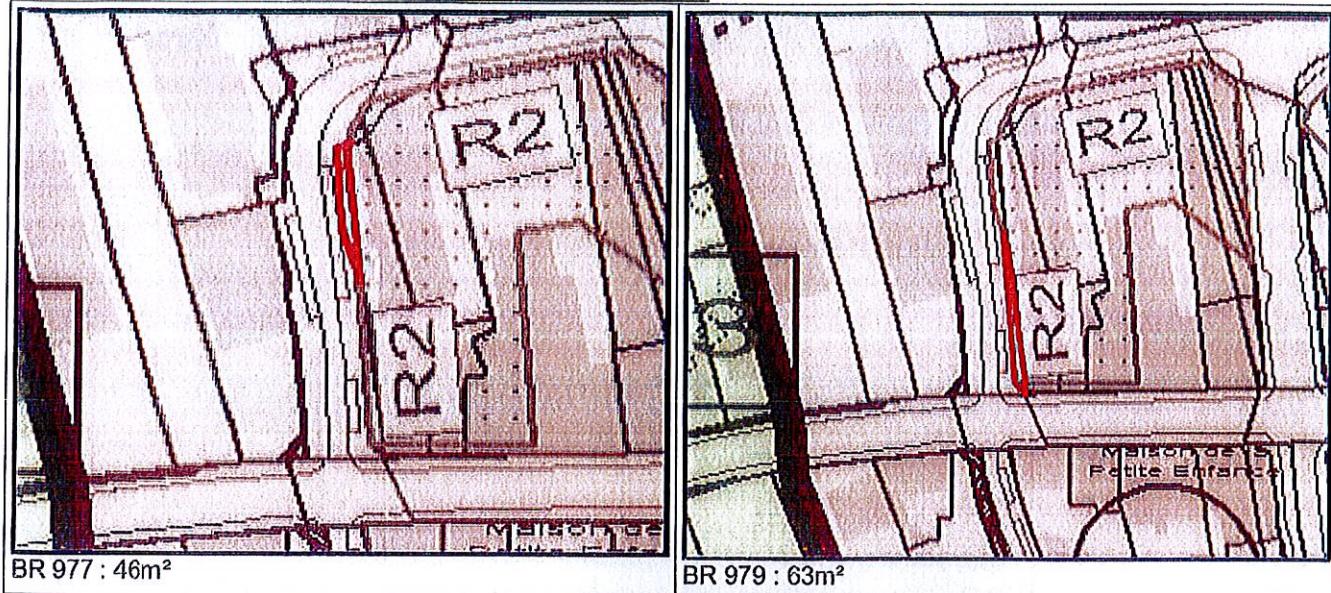
Ilot 3: Parcelles en nature de places et de voirie:



Ilot 4 : Parcelles en nature de voirie :



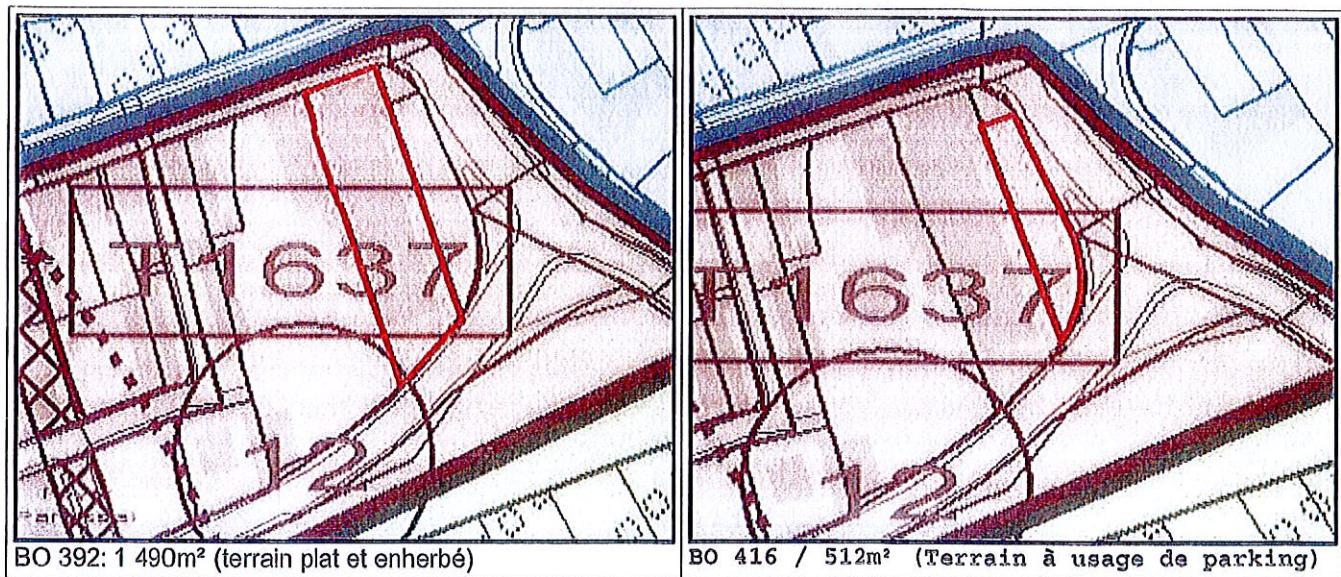
Ilot 1 : Parcelles en nature de voirie



Ilot 2: BR 1001 : 15m² (parcelle en nature de voirie)



Ilot 8 :



6. **Règles d'urbanisme applicables - Voies et réseaux divers :** Au plan local d'urbanisme, le terrain est classé en zone #UCv3 (A) Secteur de centre ville, HF: 10,5m

7. **Situation locative.** Présurné libre

8. **Valeur vénale de l'immeuble ou du droit cédé:**

Premier tableau:

Adresse	Cadastre	Surface en m ²	Prix au m ²	Total surface par ilot	Prix total HT par ilot
Ilot 3 : Place Liberté	BO 290	279	200 €/m ²	Total Ilot 3: 1 669m ²	333 800€
	BO 670	1 218	200 €/m ²		
	BO 673	14	200 €/m ²		
	BO 676	7	200 €/m ²		
	BO 671	151	200 €/m ²		
Ilot 4 : Rue Jean Monet	BO 609	39	200 €/m ²	Total Ilot 4: 1 074m ²	214 800€
				TOTAL	548 600€

La rétrocession à la Communauté urbaine de Bordeaux à titre gratuit, n'appelle pas d'observation de ma part dans la mesure où il s'agit d'équipements publics et de voirie avec transfert de charge.

Deuxième tableau:

Adresse	Cadastre	Surface en m ²	Prix au m ² HT	Total surface par ilot	Prix total HT par ilot
Ilot 1 : Rue G. Trendel	BR 977	46	200 €/m ²	Total Ilot 1: 109m ²	21 800€
	BR 979	63	200 €/m ²		
Ilot 2: Rue E. Marcel	BR 1001	15	200 €/m ²	Total Ilot 2: 15m ²	3 000€
Ilot 8 : Av Jean Jaurès	BO 392 BO 416	1 490 512	320 €/m ²	Total Ilot 8: 2 002 m ²	640 640€
				PRIX TOTAL ARRONDI	665 000€

A noter: prix conforme aux accords intervenus entre Aquitanis et la Communauté urbaine de Bordeaux pour un montant de 659 742,47€ HT.

La présente estimation domaniale doit s'entendre hors taxes et droits d'enregistrement.

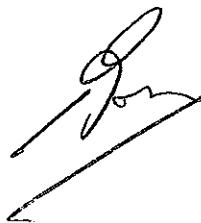
9. Observations particulières

La présente estimation est réalisée sous réserve des coûts éventuels liés à la présence d'amiante (Code de la Santé Publique art. L.1334-13 et R. 1334-15 à R. 334-29), de plomb (CSP : articles L. 1334-5 et L. 1334-6 – art R. 1334-10 à 1334-13 ; art L. 271-4 et R. 271-5 du code de la construction et de l'habitation), ou de termites et autres insectes xylophages (cf. code de la construction et de l'habitation art. L. 133-6 et R. 133-1 – R. 133-7 - art L.271-4 et R. 271-5.)

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n°78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction de la comptabilité publique.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer

A BORDEAUX, le 8 août 2014
P/le Directeur Régional des Finances Publiques
d'Aquitaine et du département de la Gironde.
par délégation
Le Chef de Brigade



Bruno BENEDETTO

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES D'AQUITAINE ET
DU DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
DIRECTION DE LA GESTION PUBLIQUE
DIVISION DOMAINE – BRIGADE D'ÉVALUATION
208 Rue Fernand Audeguil
33000 BORDEAUX CEDEX
Belf : drfip33.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr
Fax : 05 56 00 13 51



POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par Françoise Rasolonjatovo
Téléphone : 05 56 00 13 68
francoise.rasolonjatovo@dgfip.finances.gouv.fr

Affaire suivie par Laurent Meynard
vos réf : LM/BD/UC00/2015/2989

AVIS DU DOMAINE

(Valeur vénale)
Articles L. 3221-1, L. 3222-2, R. 3221-6 et R. 3222-3 du
code général de la propriété des personnes publiques
Articles L. 2241-1, L. 3213-2, L. 4221-4, L. 5211-37, L.
5722-3, a
R. 2241-2, R. 2313-2, R. 4221-2, R. 5211-13-1 et R.
5722-2 du code général des collectivités territoriales

MR LE PRESIDENT
BORDEAUX METROPOLE
ESPLANADE CHARLES DE GAULLE
33 076 BORDEAUX CEDEX

Avis N° 2015-318V2581

Réactualisation de l'avis 2014-318V1950

Monsieur,

Par courrier transmis à France Domaine, vous avez souhaité la prorogation de l'avis sus-visé, au regard de l'accord de cession foncière sur la base d'une cession gratuite à l'office de HLM AQUITANIS, concernant les parcelles suivantes :

Adresse	Cadastre	Surface en m ²	Total surface
Ilot 3 : Place Liberté	BO 290	279	Total Ilot 3: 1 669m ²
	BO 670	1 218	
	BO 673	14	
	BO 676	7	
	BO 671	151	
Ilot 4 : Rue Jean Monet	BO 609	39	Total Ilot 4: 1 074m ²
	BO 614	1 035	

Adresse	Cadastre	Surface en m ²	Total surface
Ilot 1 : Rue G. Trendel	BR 977	46	Total Ilot 1: 109m ²
	BR 979	63	
Ilot 2: Rue E. Marcel	BR 1001	15	Total Ilot 2: 15m ²
Ilot 8 : Av Jean Jaurès	BO 392	1 490	Total Ilot 8: 2 002 m ²
	BO 416	512	

Un avis du Domaine vous a été transmis en date 8 août 2014 sur l'absence d'observations de France Domaine afférente à la cession gratuite de ces parcelles, et donc maintenue dans le cadre du présent avis.

La prise de position constante de France Domaine se traduit par la validation des cessions gratuites, dans le cadre des transferts de charge, et dès lors qu'au surplus, les parties se sont mis d'accord sur la gratuité de la rétrocession.

Au cas d'espèce, il s'agit de parcelles correspondant à l'emprise d'équipements publics réalisés par Aquitanis et destinés à être incorporés au domaine public communautaire.

Par suite, ces parcelles ne présentent aucun avantage en dehors de son affectation en voirie publique, sans valeur marchande, sans droit à construire.

A ce titre, il sera fait état de la cession gratuite de la parcelle cadastrée PV 65, sise rue Etienne Huyard par la Ville de Bordeaux à l'office Public de HLM AQUITANIS, par un acte du 9 septembre 2014, enregistré chez Me Chambarière, notaire à Bordeaux, sous référence 320P01 2014P09359.

De même, par acte du 11 mai 2012, enregistré en l'étude de Me Grandin, sous référence 3304P01-2012P05834, les parcelles PV 56 « rue Etienne Huyard », PX N°117 et 119 « avenue Emile Counord » pour une contenance totale de 1399 m² ont fait l'objet d'une cession gratuite de la Commune de Bordeaux à la Communauté Urbaine de Bordeaux

S'agissant des parcelles constructibles, leur vénale sera reconduite dans les conditions suivantes :

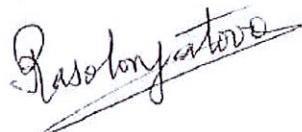
Deuxième tableau:

Adresse	Cadastre	Surface en m ²	Prix au m ² HT	Total surface par ilot	Prix total HT par ilot
Ilot 1 : Rue G. Trendel	BR 977	46	200 €/m ²	Total Ilot 1: 109m ²	21 800€
	BR 979	63	200 €/m ²		
Ilot 2: Rue E. Marcel	BR 1001	15	200 €/m ²	Total Ilot 2: 15m ²	3 000€
Ilot 8 : Av Jean Jaurès	BO 392	1 490	320 €/m ²	Total Ilot 8: 2 002 m ²	640 640€
	BO 416	512			
				PRIX TOTAL ARRONDI	665 000€

A noter: prix conforme aux accords intervenus entre Aquitanis et la Communauté urbaine de Bordeaux pour un montant de 659 742,47€ HT.

A Bordeaux, le 1 octobre 2015

Pour l'administrateur des Finances Publiques
'ecteur Régional des Finances Publiques d'Aquitaine
et du département de la Gironde
Par délégation
L'Inspectrice des Finances Publiques



Françoise RASOLONJATOVO

ZAC PESSAC CENTRE VILLE

Bilan Financier Définitif

D.U. / D.T.S.