

SOLDE D'EXPLOITATION SELON AVENANT DE RESILIATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA ZAC " CENTRE VILLE " A PESSAC

Montant HT au	31/12/2012	2013	30/06/2014	Ensemble des charges exposées	Montant HT au	31/12/2012	2013	2014	30/06/2014
Ensemble des recettes perçues									
Recettes de cession	5 008 816,25 €	210 984,11 €	5 219 800,36 €	Etude de définition		338 897,90 €	15 589,62 €	3 178,07 €	357 665,59 €
Participation constructeur	36 222,12 €		36 222,12 €	Frais d'acquisition		10 847 815,22 €	265 006,18 €		11 112 821,40 €
Participation communautaire	5 259 019,42 €	591 558,00 €	5 850 577,42 €	Frais d'aménagement		1 108 314,87 €	201 106,14 €	34 786,26 €	1 344 207,27 €
Participation communale	1 250 000,00 €		1 250 000,00 €	Participation eq publics		171 841,08 €			171 841,08 €
Autres recettes diverses	1 507 513,32 €	44 923,00 €	1 552 436,32 €	Honoraires concession		1 012 719,93 €	39 891,65 €		1 052 611,58 €
				Frais de communication		124 108,17 €	4 520,00 €		128 628,17 €
				Frais divers dont frais financiers		225 909,14 €	79 477,03 €		305 386,17 €
				TVA non récupérée par l'aménageur			95 617,43 €		95 617,43 €
TOTAL	13 061 571,11 €	847 465,11 €	13 909 036,22 €		TOTAL	13 829 606,31 €	701 208,05 €	37 964,33 €	14 568 778,69 €

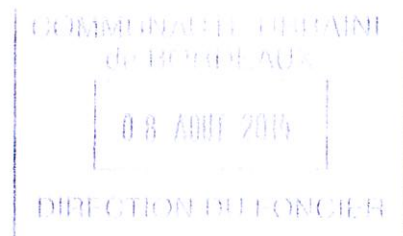
Solde négatif

-659 742,47 €



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 Audeguil
33000 BORDEAUX
Bail: drfip33.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr
Fax : 05 56 00 13 51



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

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

N° BO, BR 14-318V1950
TAB CUB # UCV3

PESSAC

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 m²	Total surface
Ilot 3 : Place Liberté	BO 290	279	Total Ilot 3: 1 669m²
	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 074m²
	BO 614	1 035	

Adresse	Cadastre	Surface en m²	Total surface
Ilot 1 : Rue G. Trendel	BR 977	46	Total Ilot 1: 109m²
	BR 979	63	
Ilot 2: Rue E. Marcel	BR 1001	15	Total Ilot 2: 15m²
Ilot 8 : Av Jean Jaurès	BO 392	1 490	Total Ilot 8: 2 002 m²
	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)

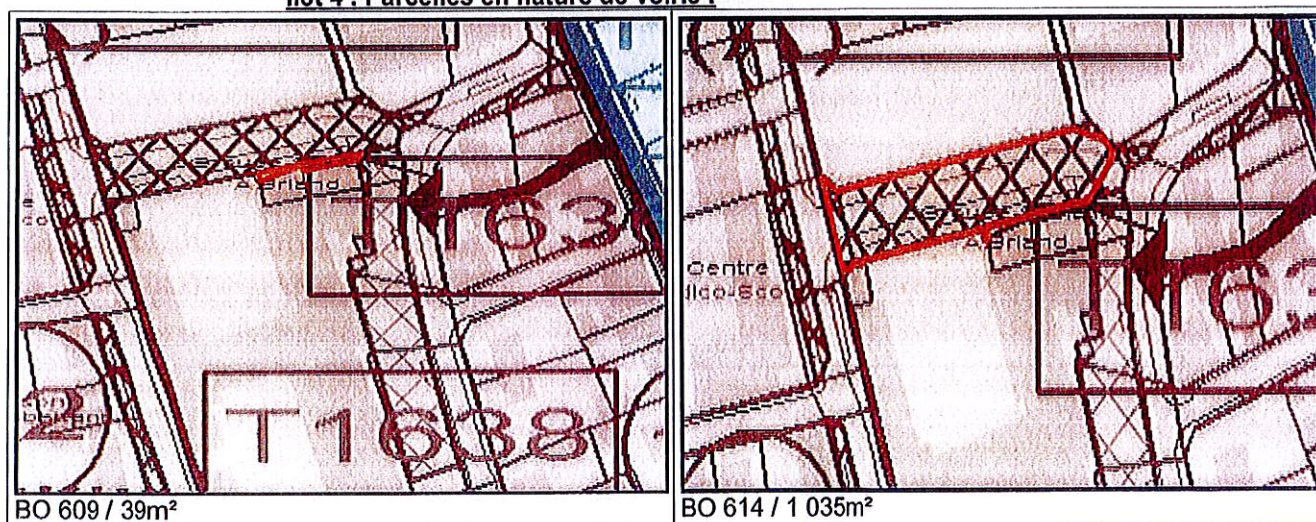
Conformément aux accords intervenus entre Aquitanis et la Communauté urbaine de Bordeaux , cette vente pourrait s'effectuer pour un montant de 659 742,47€ HT correspondant au solde d'exploitation issu de l'arrêté définitif des comptes de la ZAC.

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

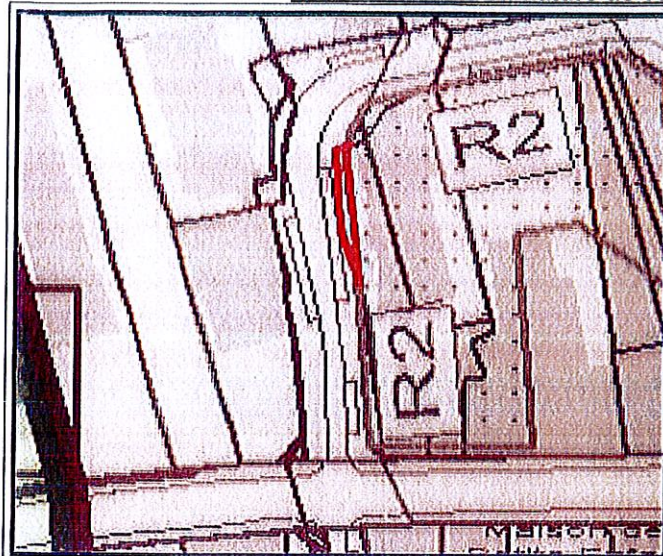
Ilot 3: Parcelles en nature de places et de voirie:



Ilot 4 : Parcelles en nature de voirie :



Ilot 1 : Parcelles en nature de voirie

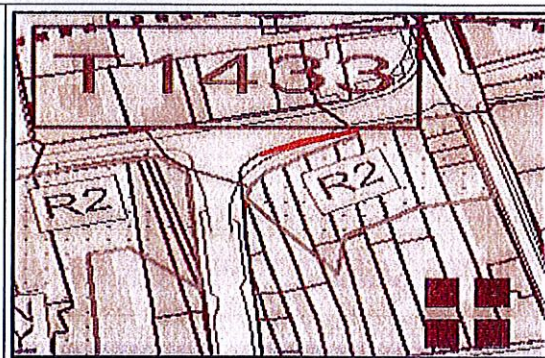


BR 977 : 46m²



BR 979 : 63m²

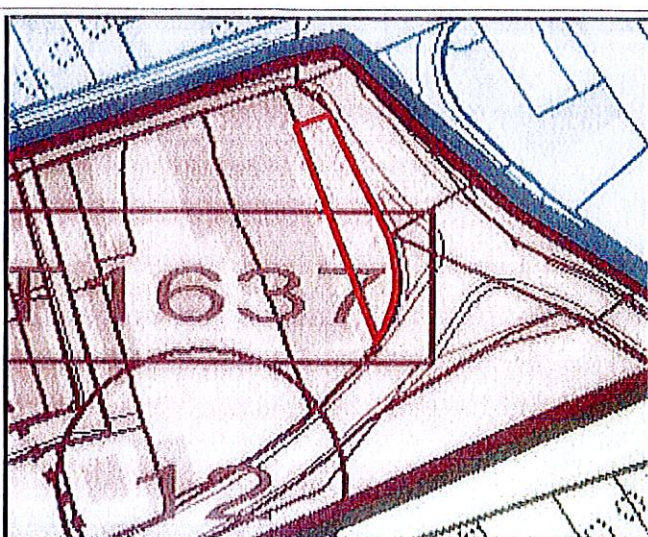
Ilot 2: BR 1001 : 15m² (parcelle en nature de voirie)



Ilot 8 :



BO 392: 1 490m² (terrain plat et enherbé)



BO 416 / 512m² (Terrain à usage de parking)

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.** Présumé 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	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.

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

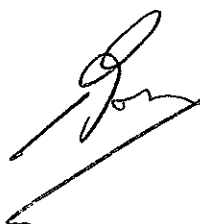
9. Observations particulières

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
Bail : drfp33.pgp.domaine@dgfp.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@dgfp.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 et
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 Chambrière, 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 :

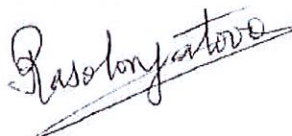
Deuxième tableau:

Adresse	Cadastre	Surface en m²	Prix au m² HT	Total surface par ilot	Prix total HT par ilot
Ilot 1 : Rue G. Trendel	BR 977	46	200 €/m²	Total Ilot 1: 109m²	21 800€
	BR 979	63	200 €/m²		
Ilot 2: Rue E. Marcel	BR 1001	15	200 €/m²	Total Ilot 2: 15m²	3 000€
Ilot 8 : Av Jean Jaurès	BO 392	1 490	320 €/m²	Total Ilot 8: 2 002 m²	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
 Directeur 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

Date : 12.08.2014

D.U./D.T.S.

Bilan financier – arrêté définitif des comptes	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Vérf 2003-2013 HT
HT	HT	HT	HT	HT	HT	HT	HT	HT	HT	HT	HT	HT

DEPENSES en € TTC

1- Etudes de définition et de suivi	357 665,59	212 754,32	61 350,82 €	3 462,23 €	20 270,00	7 254,05	5 886,11	3 461,95	15 985,88	466,96	8 005,58	18 767,69	357 666
2- Frais d'acquisition/libération sols	11 112 821,40		665 685,90 €	1 593 753,42 €	1 211 357,40	2 040 723,16	1 428 316,84	1 728 455,85	833 256,28	1 233 577,61	112 686,76	265 006,18	11 112 821
2.1- Acquisitions foncières													-
- acquisition CUB (valeur vénale)													-
- acquisition Commune (valeur vénale)													-
- frais à acquiescer													-
2.2- Frais													-
2.3- Libération des terrains													-
3- Frais d'aménagement	1 344 207,20			35 058,40 €	891,50	221 826,73	4 291,12	4 309,00	379 381,51	17 949,25	444 607,36	235 892,43	1 344 207
3.1 - Etudes liées aux travaux													-
3.2 - Travaux et études													-
3.3 - Honoraires													-
3.4 - Autres frais													-
4- Participation aux équipements publics	171 841,08				144 026,80			27 814,28					171 841
4.1. Participation aux équipements													-
4.2. Participation aux équipements													-
4.3. Participation aux équipements													-
4.4. Participation aux équipements													-
4.5. Participation aux équipements													-
4.6. Participation aux équipements													-
4.7. Participation aux équipements													-
4.8. Participation aux équipements													-
4.9. Participation aux équipements													-
4.10. Participation aux équipements													-
4.11. Participation aux équipements													-
4.12. Participation aux équipements													-
4.13. Participation aux équipements													-
4.14. Participation aux équipements													-
4.15. Participation aux équipements													-
4.16. Participation aux équipements													-
4.17. Participation aux équipements													-
4.18. Participation aux équipements													-
4.19. Participation aux équipements													-
4.20. Participation aux équipements													-
4.21. Participation aux équipements													-
4.22. Participation aux équipements													-
4.23. Participation aux équipements													-
4.24. Participation aux équipements													-
4.25. Participation aux équipements													-
4.26. Participation aux équipements													-
4.27. Participation aux équipements													-
4.28. Participation aux équipements													-
4.29. Participation aux équipements													-
4.30. Participation aux équipements													-
4.31. Participation aux équipements													-
4.32. Participation aux équipements													-
4.33. Participation aux équipements													-
4.34. Participation aux équipements													-
4.35. Participation aux équipements													-
4.36. Participation aux équipements													-
4.37. Participation aux équipements													-
4.38. Participation aux équipements													-
4.39. Participation aux équipements													-
4.40. Participation aux équipements													-
4.41. Participation aux équipements													-
4.42. Participation aux équipements													-
4.43. Participation aux équipements													-
4.44. Participation aux équipements													-
4.45. Participation aux équipements													-
4.46. Participation aux équipements													-
4.47. Participation aux équipements													-
4.48. Participation aux équipements													-
4.49. Participation aux équipements													-
4.50. Participation aux équipements													-
4.51. Participation aux équipements													-
4.52. Participation aux équipements													-
4.53. Participation aux équipements													-
4.54. Participation aux équipements													-
4.55. Participation aux équipements													-
4.56. Participation aux équipements													-
4.57. Participation aux équipements													-
4.58. Participation aux équipements													-
4.59. Participation aux équipements													-
4.60. Participation aux équipements													-
4.61. Participation aux équipements													-
4.62. Participation aux équipements													-
4.63. Participation aux équipements													-
4.64. Participation aux équipements													-
4.65. Participation aux équipements													-
4.66. Participation aux équipements													-
4.67. Participation aux équipements													-
4.68. Participation aux équipements													-
4.69. Participation aux équipements													-
4.70. Participation aux équipements													-
4.71. Participation aux équipements													-
4.72. Participation aux équipements													-
4.73. Participation aux équipements													-
4.74. Participation aux équipements													-
4.75. Participation aux équipements													-
4.76. Participation aux équipements													-
4.77. Participation aux équipements													-
4.78. Participation aux équipements													-
4.79. Participation aux équipements													-
4.80. Participation aux équipements													-
4.81. Participation aux équipements													-
4.82. Participation aux équipements													-
4.83. Participation aux équipements													-
4.84. Participation aux équipements													-
4.85. Participation aux équipements													-
4.86. Participation aux équipements													-
4.87. Participation aux équipements													-
4.88. Participation aux équipements													-
4.89. Participation aux équipements													-
4.90. Participation aux équipements													-
4.91. Participation aux équipements													-
4.92. Participation aux équipements													-
4.93. Participation aux équipements													-
4.94. Participation aux équipements													-
4.95. Participation aux équipements													-
4.96. Participation aux équipements													-
4.97. Participation aux équipements													-
4.98. Participation aux équipements													-
4.99. Participation aux équipements													-
5- Frais de communication	1 052 611,60	4 500,00	4 500,00 €	27 828,80 €	19 150,00	12 800,00	4 324,37	8 400,00	9 845,00	21 420,00	11 520,00	4 520,00	1 052 612
5.1. Frais de communication	128 628,17												128 628
5.2. Frais de communication	305 386,17	18 401,14	1 903,61 €	557,53 €	34 006,93	31 756,86	59 953,46	19 311,69	25 261,70	4 698,06	29 986,24	79 477,93	305 386
5.3. Frais de communication													-
5.4. Frais de communication													-
5.5. Frais de communication													-
5.6. Frais de communication													-
5.7. Frais divers													-
7.1. Frais divers (frais financiers, impôt local, fr. droit immobilier)													-
7.2 TVA encasade/renouveau	95 617,43												95 617
7.3 Proforma TVA / TVA non déductible par l'annexeur	14 568 779,69	235 655,46	770 242,07 €	1 743 565,52 €	1 499 292	2 472,057	1 648 064,40	1 924 277	1 560 525	1 240 153	625 676	739 172	14 560 779
TOTAL DEPENSES													