

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 22 janvier 2016</b>	<b>N° 2016-22</b>

Convocation du 15 janvier 2016

Aujourd'hui vendredi 22 janvier 2016 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. Dominique ALCALA, M. Alain ANZIANI, M. Erick AOUIZERATE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, M. Max COLES, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, Mme Véronique FERREIRA, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Michel HERITIE, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Martine JARDINE, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, Mme Conchita LACUEY, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Noël MAMERE, M. Jacques MANGON, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Kévin SUBRENAT, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOLET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOL, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

M. Alain SILVESTRE à Mme Maribel BERNARD  
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Daniel HICKEL  
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Marie-Hélène VILLANOVE  
Mme Emmanuelle AJON à Mme Michèle DELAUNAY  
M. Alain CAZABONNE à Mme Dominique IRIART  
Mme Christine BOST à M. Serge TOURNERIE  
M. Alain DAVID à M. Jean-Jacques PUYOBRAU  
M. Patrick PUJOL à Mme Anne-Marie LEMAIRE  
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD  
M. Jean-Louis DAVID à M. Michel DUCHENE  
Mme Laurence DESSERTINE à M. Stéphan DELAUX  
M. Vincent FELTESSE à Mme Véronique FERREIRA  
Mme Magali FRONZES à M. Marik FETOUH  
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA  
M. Eric MARTIN à M. Max COLES  
Mme Christine PEYRE à Mme Emmanuelle CUNY  
M. Michel POIGNONEC à M. Nicolas FLORIAN  
Mme Gladys THIEBAULT à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Franck RAYNAL à M. Christophe DUPRAT à partir de 12h25  
M. Noël MAMERE à M. Gérard CHAUSSET à partir de 12h30  
M. Erick AOUIZERATE à Mme. Anne BREZILLON à partir de 12h30  
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Gérard DUBOS à partir de 12h30  
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 12h30  
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à partir de 11h30  
M. Didier CAZABONNE à M. Jean Jacques BONNIN jusqu'à 10h45  
M. Yohan DAVID à Mme Chantal CHABBAT à partir de 11h30  
M. Philippe FRAILE MARTIN à Mme Brigitte COLLET à partir de 11h15  
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme Nathalie DELATTRE à partir de 10h  
Mme Martine JARDINE à M. Arnaud DELLU à partir de 12h30  
Mme Conchita LACUEY à Mme Michèle FAORO à partir de 12h30  
M. Thierry MILLET à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 11h30  
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Frédérique LAPLACE à partir de 12h05  
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI jusqu'à 10h45

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Jacques COLOMBIER jusqu'à 9h56 et à partir de 12h33

**LA SEANCE EST OUVERTE**

	<b>Conseil du 22 janvier 2016</b>	<b>Délibération</b>
	Direction générale des Territoires  <b>Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Ouest</b>	<b>N° 2016-22</b>

---

**LE TAILLAN-MEDOC - PAE Coeur de Bourg - Concession d'aménagement AQUITANIS - CRAC 2014 et 2015 - Quitus - Approbation - Autorisation**

---

Monsieur Jacques MANGON présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

En application de la délibération cadre n° 2007/0451 du 22 juin 2007, sont ici présentés :

I- le bilan de la concession d'aménagement, dont fait partie le bilan aménageur, objet du CRAC 2014 et 2015, transmis par AQUITANIS,

II- Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune,

III- enfin sera présenté le bilan global de l'opération aujourd'hui achevée.

**I- Rappel du cadre de l'opération d'aménagement**

Par délibération n° 2007/0665 du 21 septembre 2007, la concession d'aménagement « Cœur de Bourg » du Taillan-Médoc a été attribuée à AQUITANIS, après mise en concurrence. Le traité de concession correspondant a été signé le 10 décembre 2007 pour une durée de six ans confiant à AQUITANIS l'aménagement du Centre Bourg du Taillan-Médoc.

L'opération d'aménagement « Cœur de Bourg » s'inscrit dans le cadre plus large du projet urbain du centre bourg basé sur le plan de référence du PAE instauré par délibération communautaire n° 2004/0791 du 19 octobre 2004.

C'est ainsi qu'afin de garantir un traitement qualitatif des îlots centraux, la Communauté Urbaine a choisi de concéder spécifiquement l'aménagement du cœur du centre bourg à un aménageur sur la base d'un programme de construction et d'équipement public à réaliser.

Le parti d'aménagement sur cet espace restreint de « Cœur de bourg » se décline ainsi :

- Au titre du programme des équipements publics : aménager une place publique et une voie nouvelle visant à étoffer et fluidifier le cœur du centre ville ;

- Au titre du programme global de construction : aménager et construire deux îlots (n°1 et n° 7 du PAE) en lien avec les espaces publics à créer, destinés à recevoir des logements, des commerces et des services, en relocalisant sur site les activités existantes.

L'aménagement consiste à restructurer le centre ville en assurant tout à la fois la redynamisation de l'activité commerciale, la densification et la diversification de l'offre de logements répondant aux objectifs du PLU (Plan local d'urbanisme) en terme de mixité sociale et la réalisation d'espaces publics fonctionnels et conviviaux.

Le programme initial des équipements publics consiste en la création d'une place publique et d'une voie nouvelle A, après dévoiement de la rue de la Maison des Jeunes.

Le programme initial de construction sur les îlots 1 et 7 prévoyait une surface hors œuvre nette globale de 10 234 m<sup>2</sup> composé comme suit :

- 6 712 m<sup>2</sup> de logements, soit 3 580 m<sup>2</sup> en PLUS, 1 228 m<sup>2</sup> en accession aidée, 1 904 m<sup>2</sup> en accession libre ;
- 3 522 m<sup>2</sup> SHON de commerces et services.

Le programme prévisionnel de construction a été recalé en 2010, suite à l'optimisation des faisabilités des îlots 1 et 7. Il reste inchangé à ce jour et prévoit une surface de plancher (SP) globale de 10 523 m<sup>2</sup> composé comme suit :

- 7 912 m<sup>2</sup> de logements, soit 4 190 m<sup>2</sup> en PLUS, 1 100 m<sup>2</sup> en accession aidée, 2 622 m<sup>2</sup> en accession libre ;
- 2 611 m<sup>2</sup> de SP commerces et services.

Au terme de la concession d'aménagement, le 10 décembre 2013, Bordeaux Métropole et AQUITANIS ont constaté que le concessionnaire n'avait pas pu totalement achever sa mission en raison des délais importants relatifs à la remise des ouvrages réalisés, comme le prévoit l'article 6 du traité de concession. A ce titre le conseil de Métropole a décidé, par délibération n° 2015/0092 du 13 février 2015, de prolonger la mission d'AQUITANIS jusqu'au 31 décembre 2015 afin de lui permettre d'achever et clôturer l'opération Cœur de Bourg.

## **II- Bilan de l'activité 2014 et 2015 pour l'opération**

En continuité du compte rendu d'activité comptable (CRAC) 2013, approuvé par délibération n° 2014/0649 du 31 octobre 2014, nous relaterons dans un premier temps l'activité des années 2014 et 2015 qui ont permis l'achèvement de cette opération

### **2.1 Les dépenses pour 2014 et 2015**

Les dépenses de l'opération Cœur de Bourg en 2014 et 2015 se sont élevées à **307 582,39 euros HT**. Elles ont été essentiellement axées sur le solde des derniers travaux engagés pour achever le projet et secondairement sur des dépenses plus mineures liées à la préparation du dossier de clôture de la concession.

#### **Les dépenses d'aménagement : 278 061,13 euros HT**

- Derniers règlements des marchés de travaux et de maîtrise d'œuvre : 267 830,84 euros HT  
Cette somme concrétise la fin du marché d'entreprise VRD chargée de l'aménagement de la place du marché et de la rue François Mitterrand, ainsi que quelques travaux mineurs réalisés en 2014 et destinés à permettre le classement ultérieur de la voirie et des réseaux d'assainissement,
- Les honoraires de maîtrise d'œuvre, mission OPC et contrôleur SPS pour 10 230,29 euros HT.

#### **Frais liés aux acquisitions et à la cession des équipements publics : 2 698,62 euros HT**

#### **Honoraires de l'aménageur : 25 482,64 euros HT**

Comme le prévoit le traité de concession les honoraires perçus par AQUITANIS sont basés sur un pourcentage des dépenses d'acquisitions, des recettes de commercialisation et des honoraires de conduite d'opération. A cela s'ajoute la somme de 10 000 euros HT due à l'aménageur pour les opérations de clôture de l'opération en 2015.

#### **Frais de communication : 1 340 euros HT**

## **2.2 Les recettes pour 2014 et 2015**

Toutes les cessions de la concession d'aménagement étant réalisées, fin 2013 les seules recettes perçues par l'aménageur correspondent aux dernières sommes dues par Bordeaux Métropole : 190 119 euros correspondant au solde de la participation à l'équilibre de l'opération (total 1 895 619 euros HT) et 637 415 euros de reversement des participations des constructeurs dues au titre du PAE Centre Bourg. Soit un total de **827 534 euros**.

## **2.3 Le bilan du programme en fin d'opération**

### **Les équipements publics**

Comme prévu par le traité de concession, AQUITANIS a réalisé la voie nouvelle François Mitterrand et la place du marché conformément au programme défini par Bordeaux Métropole et la commune du Taillan-Médoc. Ces espaces publics sont aujourd'hui mis en service et leur classement est en cours.

Les autres travaux réalisés ont consisté à viabiliser les îlots 1 et 7 destinés à être commercialisés.

### **Le programme global de constructions**

Ce programme a évolué en fonction des discussions avec la commune et de la réalité du contexte immobilier local :

- **l'îlot 7** a été commercialisé à la société Pichet qui a réalisé un immeuble de 38 logements et de 1 011 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux sur la place du Marché. Ce bilan est en augmentation par rapport au projet initial de 2007 et s'est donc traduit en recettes financières supplémentaires
- **l'îlot 1.1** a été cédé à la société AXANIS qui a réalisé 14 logements en accession sociale quasi conforme aux prévisions.
- **l'îlot 1.2** a été commercialisé à l'opérateur social AQUITANIS qui a obtenu un permis de construire le 5 février 2013 pour 57 logements locatifs PLUS et PLAI et 1427 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux. Sur cet îlot, la commune a souhaité abandonner les locaux municipaux initialement prévus (médiathèque et école de musique). Ce qui s'est traduit par une baisse du prix de cession.

A signaler toutefois que cet immeuble n'est pas encore construit, la municipalité ayant souhaité courant 2014 réinterroger le projet autorisé en 2013. Ce programme devrait donc évoluer dans le courant de l'année 2016, à l'issue d'une réflexion urbaine globale entreprise en 2015 par Bordeaux Métropole avec la municipalité, sur l'ensemble du périmètre du centre ville.

Il n'est donc pas possible, à ce jour, de tirer un bilan définitif sur la réalisation du programme de construction confié à l'aménageur AQUITANIS.

## **III - Le bilan consolidé de l'opération**

### **2.1 Le bilan consolidé prévisionnel de l'opération pour la CUB**

Le bilan consolidé traduit l'investissement brut de 3 222 414 € TTC. Si on déduit de cet investissement les recettes de cession du foncier CUB à l'aménageur (216 960 € TTC) et les participations des constructeurs (637 415 € TTC), l'effort net de la CUB s'établit à 2 369 359 € TTC.

Ce bilan est identique depuis le CRAC 2010.

### **2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune**

La municipalité du Taillan-Médoc a confirmé en 2013 l'abandon de son projet de création d'une crèche- halte garderie et de création d'une salle communale au sein de l'îlot 1.2. Si on déduit de cet investissement des recettes de cession du foncier Ville à l'aménageur (709 495 € TTC), l'effort net de la Ville s'établit à 290 505 € TTC.

Il était de 1 417 740 € TTC en 2012.

## **III - La clôture du traité de concession**

AQUITANIS a remis à Bordeaux Métropole un arrêté définitif des comptes.

Il résulte de cet arrêté des comptes au 31/05/2015 un solde d'exploitation positif de 552 940, 89€.

Conformément à l'article 22 du traité de concession initial du 10 décembre 2007 et à l'article 4 de la convention pour la clôture de l'opération d'aménagement "cœur de bourg" du 28 avril 2015, " le bilan précise

le montant définitif de la participation financière du concédant. Lorsque le bilan de clôture fait apparaître un excédent, celui ci est partagé par moitié entre le concédant et le concessionnaire.

L'excédant est ainsi réparti de la façon suivante :

- part au bénéfice d'AQUITANIS : 276 470,44 €
- part au bénéfice de Bordeaux Métropole : 276 470, 44 €

**Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :**

**Le Conseil de Bordeaux Métropole,**

- Vu le code général des collectivités territoriales ;

- Vu le code de l'urbanisme ;

- Vu la délibération n° 2007/0665 du 21 septembre 2007 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé la concession d'aménagement « Cœur de Bourg » du Taillan-Médoc,

- Vu le traité de concession par lequel la Communauté Urbaine a confié l'aménagement de cette concession à l'O.P.H AQUITANIS signé le 10 décembre 2007 ;

- Vu la délibération n° 2014/0649 du 31 octobre 2014 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le Compte rendu d'Activité Comptable (C.R.A.C) de l'année 2013 ;

- Vu la délibération n°2015/0092 du 13 février 2015 par laquelle Bordeaux Métropole autorise la signature de la convention pour la clôture de l'opération d'aménagement "cœur de bourg" ;

- Vu la convention en date du 28 avril 2015 pour la clôture de l'opération d'aménagement « cœur de bourg ».

**ENTENDU le rapport de présentation**

**CONSIDERANT**

L'article 21 du traité de concession par lequel l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à la Communauté urbaine de Bordeaux un compte rendu financier et opérationnel soumis à l'approbation du Conseil de Communauté.

**DECIDE**

**Article 1** : le C.R.A.C 2014 et 2015 de la concession d'aménagement « Cœur de Bourg » du Taillan-Médoc est approuvé.

**Article 2** : Bordeaux Métropole donne quitus à AQUITANIS pour sa mission d'aménageur

**Article 3** : l'arrêté définitif des comptes d'AQUITANIS est approuvé. Le solde d'exploitation définitif est de 552 940,89 €.

**Article 4** : l'excédent d'exploitation à verser au bénéfice de Bordeaux Métropole est d'un montant de 276 470,44 €, cette recette sera imputée sur l'exercice 2015, budget 05, chapitre 77, compte 7788 fonction 515, CDR TN00, opération 05P0750035.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 22 janvier 2016

<p><b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>24 FÉVRIER 2016</b></p> <p><b>PUBLIÉ LE :</b> <b>24 FÉVRIER 2016</b></p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Jacques MANGON</p>
---	--

**CONCESSION LE TAILLAN MEDOC Cœur de Bourg - BILAN AMENAGEUR**

BORDEAUX METROPOLE - DTO

Bilan général de clôture d'opération (en Euros HT/TVA/TTC) et bilan échelonné dans le temps (en Euros HT) - Arrêté des comptes définitif au 31/05/2015

31/05/2015	BILAN GENERAL en Euros HT/ TVA/ TTC			BILAN ECHELONNE DANS LE TEMPS en Euros HT								TOTAL valeur
	HT	TVA	TTC	selon les CRAC délibérés: années 2008 à 2013 inclus					convention de clôture années 2014 et 2015			
				2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 jusqu'à l'arrêté des comptes au 31/05/2015	
<b>DEPENSES en € HT</b>												
1- Études de définition et de suivi	27 759,81	5 264,38	33 024,19	1 680,00	7 250,00	8 370,84	6 191,83	2 137,14		2 050,00	80,00	27 759,81
2- Frais d'acquisition/libération sols	2 738 734,60	94 478,77	2 833 213,37	461,70	173 130,37	98 683,60	1 365 562,67	442 037,21	658 290,43	568,62	-	2 738 734,60
2.1- Acquisitions foncières	2 358 357,17	26 807,15	2 385 164,32	-	171 874,41	59 042,76	1 176 455,00	391 195,00	559 790,00	-	-	2 358 357,17
- acquisition Bordeaux Métropole	226 655,00	-	226 655,00	-	-	-	216 960,00	9 695,00	-	-	-	226 655,00
- acquisition Commune	709 495,00	-	709 495,00	-	-	-	709 495,00	-	-	-	-	709 495,00
- acquisitions privées	1 422 207,17	26 807,15	1 449 014,32	-	171 874,41	59 042,76	250 000,00	381 500,00	559 790,00	-	-	1 422 207,17
2.2- Frais et aléas fonciers	53 708,32	5 015,43	58 723,75	461,70	1 255,96	41,00	18 126,83	8 427,58	25 005,04	390,21	-	53 708,32
2.3- Libération des terrains	326 669,11	62 656,19	389 325,30	-	-	39 599,84	170 980,84	42 414,63	73 495,39	178,41	-	326 669,11
3- Frais d'aménagement	899 365,52	176 851,45	1 076 216,97	-	30 478,12	-	17 440,90	314 703,39	258 681,98	241 090,12	36 971,01	899 365,52
3.1.- Études liées aux travaux	139 864,00	27 454,26	167 318,26	-	24 301,25	-	17 440,90	24 682,40	63 209,16	10 230,29	-	139 864,00
3.2.- Travaux et aléas	759 501,52	149 397,19	908 898,71	-	6 176,87	-	-	290 020,99	195 472,82	230 859,83	36 971,01	759 501,52
3.3 - Honoraires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.4.- Autres frais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4- Participation aux équipements publics	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	240 696,38	47 278,43	287 974,81	115,49	10 731,57	5 592,58	86 065,30	39 406,51	73 302,29	13 444,83	12 037,81	240 696,38
6- Frais de communication	11 215,00	2 203,50	13 418,50	-	-	-	4 475,00	-	5 400,00	1 340,00	-	11 215,00
7- Frais divers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.1. Frais divers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.2.TVA encaissée/reversée	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>3 917 771,31</b>	<b>326 076,54</b>	<b>4 243 847,85</b>	<b>2 257,19</b>	<b>221 590,06</b>	<b>112 647,02</b>	<b>1 479 735,70</b>	<b>798 284,25</b>	<b>995 674,70</b>	<b>258 493,57</b>	<b>49 088,82</b>	<b>3 917 771,31</b>
<b>RECETTES en € HT</b>												
1- Cessions	1 937 678,20	261 969,30	2 199 647,50	-	-	-	722 826,08	187 000,00	1 027 852,12	-	-	1 937 678,20
1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	418 534,60	23 019,40	441 554,00	-	-	-	-	-	418 534,60	-	-	418 534,60
1-2. PLS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1-3. Accession aidée	187 000,00	3 532,00	190 532,00	-	-	-	-	187 000,00	-	-	-	187 000,00
1-4. Accession libre	829 925,96	162 665,49	992 591,45	-	-	-	521 645,35	-	308 280,61	-	-	829 925,96
1-5. Commerces et services	502 217,64	72 752,41	574 970,05	-	-	-	201 180,73	-	301 036,91	-	-	502 217,64
1-6. Programmes tertiaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1-7. Cessions diverses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2- Participation communautaire au titre du PAE (part constructeurs)	637 415,00	-	637 415,00	-	-	-	-	-	-	637 415,00	-	637 415,00
3- Part. EPIG réalisés Amén.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4- Subventions	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5- Participation communautaire :	1 895 619,00	-	1 895 619,00	-	500 000,00	1 058 500,00	147 000,00	-	-	190 119,00	-	1 895 619,00
5-1. logement social	576 000,00	-	576 000,00	-	-	576 000,00	-	-	-	-	-	576 000,00
5-2. restructuration urbaine	1 319 619,00	-	1 319 619,00	-	500 000,00	482 500,00	147 000,00	-	-	190 119,00	-	1 319 619,00
5-3. développement durable	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5-4. équipements scolaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5-5. maîtrise foncière	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6- Participation communale éventuelle	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.1 maîtrise foncière	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7- Autres recettes diverses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>4 470 712,20</b>	<b>261 969,30</b>	<b>4 732 681,50</b>	<b>-</b>	<b>500 000,00</b>	<b>1 058 500,00</b>	<b>869 826,08</b>	<b>187 000,00</b>	<b>1 027 852,12</b>	<b>827 534,00</b>	<b>-</b>	<b>4 470 712,20</b>
EXCEDENT HT	552 940,89											
RECETTES - DEPENSES HT				- 2 257,19	278 409,94	945 852,98	- 609 909,62	- 611 284,25	32 177,42	569 040,43	- 49 088,82	552 940,89
Balance cumulée				- 2 257,19	276 152,75	1 222 005,73	612 096,11	811,86	32 989,28	602 029,71	552 940,89	

## BILAN PREVISIONNEL CONSOLIDE POUR LA CUB



DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
<b>Au titre du bilan aménageur</b>							
<b>Acquisitions</b>	<b>226 655</b>		<b>226 655</b>	<b>Cession à l'aménageur</b> (Poste 2.1 des dépenses du bilan aménageur)	<b>226 655</b>		<b>226 655</b>
participation aux équipements publics réalisés par l'aménageur (poste 3 des recettes du bilan aménageur).	0		0				
<b>Démolition bâti CUB</b>	<b>65 000</b>	12 740	<b>77 740</b>				
<b>Participation au titre du PAE</b> (poste 2 des recettes du bilan aménageur)	<b>637 415</b>		<b>637 415</b>	<b>Participation des constructeurs au titre du PAE</b>	<b>637 415</b>		<b>637 415</b>
<b>Participation CUB éventuelle</b> (poste 5 des recettes du bilan aménageur)	<b>1 895 619</b>		<b>1 895 619</b>				
5.1 au titre du logement social	576 000		576 000				
5.2 au titre de la politique des centre-ville	1 319 619		1 319 619				
<b>SOUS TOTAL D1</b>	<b>2 824 689</b>		<b>2 837 429</b>	<b>SOUS TOTAL R1</b>	<b>864 070</b>		<b>864 070</b>
<b>Au titre des équipements structurants</b>							
<b>Équipements publics sous MOA CUB</b> Aménagement des rue F Mitterrand et Maison des Jeunes (financement FIC)	<b>330 000</b>	66 000	<b>396 000</b>	<b>Participation aménageur aux équipements publics sous MOA CUB</b> (poste 4 recettes du bilan am)	<b>0</b>		<b>0</b>
<b>SOUS TOTAL D2</b>	<b>330 000</b>	66 000	<b>396 000</b>	<b>SOUS TOTAL R2</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES D = D1 +D2</b>	<b>3 154 689</b>		<b>3 233 429</b>	<b>TOTAL DES RECETTES R = R1 +R2</b>	<b>864 070</b>		<b>864 070</b>
<b>BILAN PREVISIONNEL CONSOLIDE € TTC = R - D</b>						<b>-2 369 359</b>	

## BILAN PREVISIONNEL CONSOLIDE POUR LA COMMUNE

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
<b>Au titre du bilan aménageur</b>							
<b>Acquisitions</b> (avis du Domaine 03/02/2011)	<b>1 000 000</b>		<b>1 000 000</b>	<b>Cession à l'aménageur</b> (Poste 2.1 des dépenses du bilan aménageur)	<b>709 495</b>		<b>709 495</b>
<b>Participation éventuelle</b> (poste 6 des recettes du bilan aménageur)	<b>0</b>		<b>0</b>				
<b>SOUS TOTAL D1</b>	<b>1 000 000</b>		<b>1 000 000</b>	<b>SOUS TOTAL R1</b>	<b>709 495</b>		<b>709 495</b>
<b>Au titre des équipements structurants</b>							
<b>Équipements publics sous MOA communale</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>Participation aménageur aux équipements publics sous MOA CUB</b> (poste 4 recettes du bilan am)	<b>0</b>		<b>0</b>
<b>SOUS TOTAL D2</b>	<b>0</b>	0	<b>0</b>	<b>SOUS TOTAL R2</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES D = D1 +D2</b>	<b>1 000 000</b>		<b>1 000 000</b>	<b>TOTAL DES RECETTES R = R1 +R2</b>	<b>709 495</b>		<b>709 495</b>
<b>BILAN PREVISIONNEL CONSOLIDE € TTC = R - D</b>						<b>-290 505</b>	





**Concession d'aménagement  
Le Taillan Médoc « Cœur de Bourg »  
Compte rendu global de l'opération  
(Comptes arrêtés au 31/05/2015)**

<b>A.</b>	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>3</b>
	I. HISTORIQUE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT .....	3
	II. PRESENTATION DU DOSSIER DE CLOTURE .....	4
<b>B.</b>	<b>DESCRIPTIF DU PROGRAMME REALISE.....</b>	<b>5</b>
	I. LES EQUIPEMENTS PUBLICS.....	5
	II. LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION .....	5
<b>C.</b>	<b>LE BILAN FINANCIER DE PRE-CLOTURE .....</b>	<b>6</b>
	I. DEPENSES 2014 et 2015.....	6
	II. RECETTES 2014 ET 2015 .....	6
	III. BILAN DEPENSES GLOBAL.....	6
	IV. BILAN RECETTES GLOBAL.....	6
	V. EXCEDENT FINANCIER DE L'OPERATION .....	14

## **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 devenue Bordeaux Métropole, 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, soit jusqu'au 26/12/2013.

A l'issue du traité de concession, une convention de clôture a été conclue jusqu'au 31 décembre 2015 en vertu d'une délibération n° 2015/0092 du Conseil de Bordeaux Métropole du 13 février 2015, afin de permettre au concessionnaire d'achever la mission n°6 – relative à la remise des ouvrages -- de l'article 3 du traité de concession ; cette mission n'ayant pu être achevée en 2013 indépendamment de la volonté du 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, Bordeaux Métropole 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 m<sup>2</sup> dont 3 580 m<sup>2</sup> réservés au logement social PLUS.

Actuellement, la SHON ou SP (selon la date des PC) globale de cette opération d'aménagement ressort à 9480 m<sup>2</sup> dont 3279 m<sup>2</sup> en logements PLUS et PLAI.

## **II. PRESENTATION DU DOSSIER DE CLÔTURE**

Conformément au titre 4- article 5 de la convention de clôture, le dossier de clôture comporte :

- Le bilan de pré-clôture établi sur la base d'une comptabilité arrêtée au 31 mai 2015.
- Le présent compte rendu global de l'opération (avec détail des faits 2014 et 2015, faisant suite au CRAC 2013 approuvé par Bordeaux Métropole).
- L'inventaire des équipements publics réalisés et remis aux collectivités et concessionnaires.
- Les procès verbaux de récolement et de remise d'ouvrages.

Pour des raisons indépendantes de la volonté du concessionnaire, qui a procédé, selon le titre 2 article 2 de la convention de clôture « à toutes les démarches et formalités nécessaires pour achever les transferts de domanialité au profit de Bordeaux Métropole », ce dossier ne comporte pas les arrêtés et délibérations de classement dans le domaine public.

## **B. DESCRIPTIF DU PROGRAMME REALISE**

### **I. LES EQUIPEMENTS PUBLICS**

Les équipements publics d'infrastructure réalisés, sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur concessionnaire, correspondent au programme d'équipements publics prévisionnel de la concession d'aménagement « Cœur de Bourg », il s'agit de la réalisation :

- d'une voie nouvelle (dévoisement de la rue de la Maison des jeunes),
- d'une place centrale,

ces travaux d'infrastructure ayant pour objet la réalisation des ouvrages publics nécessaires à la desserte et au raccordement des îlots 1 et 7.

Ces équipements publics sont ouverts au public et ont fait l'objet d'une remise technique aux collectivités et concessionnaires ; les procès verbaux de récolement et de remise d'ouvrage sont joints au présent dossier de clôture.

En revanche, comme précisé en introduction, le transfert de domanialité -- à titre gratuit à Bordeaux Métropole -- des emprises foncières sous ces équipements n'est pas réalisé, indépendamment de la volonté du concessionnaire.

Le coût de réalisation de ces équipements (études liées aux travaux + travaux) s'établit à 899 365,52 Euros HT, par rapport à un coût prévisionnel initial de 898 833 Euros HT inscrit au bilan aménageur initial annexé au traité de concession.

### **II. LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION**

Le programme initial de construction et la programmation finale sont présentés ci-après :

Îlots	Programme initial			Programme 2015		stade	Promoteur
	Affectation	Nbre de logts	SHON	Nbre de logts	SHON/SP		
1.1	logts collectifs accession sociale	15	1 228 m <sup>2</sup>	14	1 091 m <sup>2</sup>	livré	AXANIS
1.2	logts collectifs PLUS PLAII	45	3 580 m <sup>2</sup>	57	3 279 m <sup>2</sup>	PC purgé	AQUITANIS
	commerces et services		2 657 m <sup>2</sup>		1 427 m <sup>2</sup>		
7	logts collectifs accession libre	24	1 664 m <sup>2</sup>	38	2 622 m <sup>2</sup>	livré	PICHET
	logts individuels accession libre	3	240 m <sup>2</sup>				
	commerces		865 m <sup>2</sup>		1 011 m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL</b>		<b>87</b>	<b>10 234 m<sup>2</sup></b>	<b>109</b>	<b>9 430 m<sup>2</sup></b>		

Les îlots ont été commercialisés auprès des promoteurs AXANIS, AQUITANIS promoteur, et PICHET.

Les opérations des îlots 1.1 et 7 sont livrées.

Concernant l'îlot commercialisé auprès de AQUITANIS promoteur, un permis de construire a été délivré le 05/02/2013. Cependant, courant 2014, la Ville du Taillan Médoc a souhaité réinterroger le programme de construction de cet îlot qui pourrait donc évoluer au-delà de la clôture de la

présente concession d'aménagement. Pour mémoire la cession de cet îlot a été réalisée au profit d'AQUITANIS promoteur sur la base du projet de construction correspondant au permis de construire délivré. Le montant de la cession est inscrit en recette comptable 2013 de la concession d'aménagement.

De façon générale, sur l'opération, et conformément à ce qui était prévu dans le programme initial, les services et commerces existants sur le site de la concession ont été maintenus, s'ils le souhaitent, dans le cadre de l'opération. Ainsi Le Crédit Agricole et La Poste ont été relocalisés sur l'îlot 7, et le Crédit Mutuel et le Tabac Presse sont programmés pour être relocalisés sur l'îlot 1.1.

## **C. LE BILAN FINANCIER DE PRE-CLOTURE**

Préalablement à la présentation du bilan financier global issu de l'arrêté de compte au 31/05/2015, nous présentons ci-dessous le détail des dépenses 2014 et 2015 dans le prolongement du dernier CRAC (CRAC 2013) approuvé par Bordeaux Métropole.

### **I. DEPENSES 2014 et 2015 (307 582,39 Euros HT)**

*L'ensemble des pièces justificatives 2014 et 2015 figurent en « pièce n°5 » du dossier.*

#### **1. Etudes de définition et de suivi (2130 Euros HT):**

Il s'agit de frais de géomètre et de diagnostic préalable à la cession des emprises foncières sous équipements publics à Bordeaux Métropole, soit :

- intervention d'un géomètre pour bornage pour 2050 Euros HT
- réalisation d'un diagnostic avant cession (80 Euros HT).

#### **2. Frais d'acquisition et de libération des sols (568,62 Euros HT)**

**2.1 ) Acquisitions foncières :** sans objet

#### **2.2) Frais d'acquisition (390,21 Euros HT)**

Il s'agit de régularisation de frais notariés relatifs aux acquisitions ou indemnités réalisées les années précédentes, ainsi que de taxes foncières sur les propriétés de la concession.

#### **2.3) Frais de libération des sols (178,41 Euros HT)**

Il s'agit de frais de consommation d'eau liés aux dévoiements de réseaux et démolitions de bâtis réalisés précédemment.

#### **3. Frais d'aménagement (278 061,13 Euros HT)**

##### **3.1) Etudes liées aux travaux (10230,29 Euros HT)**

> **Mission de maîtrise d'œuvre VRD, paysagiste et bureau d'étude technique : EGIS AMENAGEMENT/URBANISME ET ACOUSTIQUE) ,  
4268,29 Euros HT en 2014 et 2015.**

Pour mémoire :

Le marché initial est d'un montant de 42728 Euros HT.

Un avenant n°1 a été conclu d'un montant de 6095 Euros HT ; il concerne les études complémentaires nécessitées par l'ajout d'un giratoire sur la voie A, non prévu au programme initial.

Un 2<sup>ème</sup> avenant a été conclu en 2012 d'un montant de 38119 Euros HT qui concerne :

- les études complémentaires nécessitées par l'ajout d'une prestation de travaux,
- 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.

Avancement des règlements de ce marché+avenants au 31/05/2015 (date d'arrêté de compte de la concession) : 100%

*En raison des délais en cours des Garanties de Parfait Achèvement des travaux vrd/plantations/éclairage public, ce marché de maîtrise d'œuvre sera transféré (avenant de transfert) à Bordeaux Métropole au plus tard le 30/06/2015, lors de la clôture de l'opération. Une copie du dossier marché a été remise le 8/06/2015 à Bordeaux Métropole.*

#### **> Mission D'OPC (INGEROPCONSEIL ET INGENIERIE) : 702 Euros HT en 2014**

Pour mémoire :

Un 1<sup>er</sup> marché a été conclu pour d'un montant de 9900 Euros Ht, notifié le 26/07/2011.

Durée de la mission : 6 mois.

Un 1<sup>er</sup> avenant à ce marché a été conclu d'un montant de 18720 Euros HT, notifié le 14/02/2012, qui concerne une prolongation de la durée de la mission.

Marché+avenant soldé.

Suite à consultation, un nouveau marché d'un montant de 31200 Euros HT a été conclu en 2013 avec INGEROP afin de disposer d'un OPC sur l'opération jusqu'à fin octobre 2014.

Avancement des règlements au 31/05/2015 sur ce dernier marché : 100%.

Ce marché a été résilié.

#### **> Mission SPS (FORSECO) : 5260 Euros HT en 2014**

Prestation réalisée dans le cadre d'un marché à bon de commande interne à Aquitanis.

Avancement des règlements au 31/05/2015 sur cette commande : 100%.

### **3.2) Travaux (267 830,84 Euros HT):**

#### **> Travaux de VRD, plantations, éclairage public : entreprise CMR – EXEDRA, 262 366,16 Euros HT en 2014 et 2015.**

Le marché initial de travaux CMR est d'un montant de 682 369,47 Euros HT.

Un avenant n°1 a été conclu début 2014 pour un montant de 72 515,63 Euros HT, concernant notamment les prestations complémentaires suivantes :

- > fourniture et pose de containers enterrés dédiés à l'îlot 1.2,
- > ré-intervention 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 Bordeaux Métropole en cours de chantier).

Un avenant n°2 a été conclu début 2014 pour un montant de – 16116,60 Euros HT portant sur la suppression d'un container enterré.

*En raison des délais en cours des Garanties de Parfait Achèvement des travaux, ce marché de travaux sera transféré (avenant de transfert) à Bordeaux Métropole au plus tard le 30/06/2015, lors de la clôture de l'opération. Une copie du dossier marché a été remise le 8/06/2015 à Bordeaux Métropole.*

> **Travaux complémentaires sur réseau d'assainissement : SGAC (Société de Gestion de l'Assainissement de la CUB) : 5464,68 Euros HT en 2014.**

**4. Participation aux équipements publics : sans objet**

**5. Honoraires aménageur (25 482,64 Euros HT):**

Conformément au traité de concession et au bilan de l'année 2014 et 2015, les honoraires aménageur des années 2014 et 2015 correspondent à :

- des honoraires sur frais d'acquisition de 5% du montant HT des frais d'acquisition des propriétés privées ( - 639,79 Euros HT de frais en 2014 et aucun frais en 2015),
- des honoraires sur frais d'acquisition de 2% du montant HT des frais d'acquisition des propriétés publiques ( 1030 Euros HT de frais en 2014 et aucun frais en 2015),
- des honoraires sur conduite d'opération de 5,5% des frais d'aménagement HT, hors rémunération de l'aménageur, frais financiers et solde TVA (244 658,53 Euros HT de frais en 2014 et 37051,01 Euros HT en 2015),
- des honoraires sur commercialisation de 6% des frais de cession HT hors frais de cession à Aquitanis ou Axanis (groupe Aquitanis) : aucun frais en 2014 et 2015.
- des honoraires de clôture d'un montant de 10 000 Euros HT en 2015.

**- Soit, détail des bases HT Euros prises en compte pour le calcul des honoraires 2014 :**

Frais d'acquisitions privées :

ANNEE COMPTABILISATION	FOURNISSEUR	NATURE	HORS TAXE
2014	Me MEYSSAN PIERRE-JEAN	FRAIS DE NOTAIRE	-1 600,00
2014	Me MEYSSAN PIERRE-JEAN	ANNUL PROV INDEMNITE EVICTION	-1 600,00
2014	Me MEYSSAN PIERRE-JEAN	FRAIS INDEMNITE EVICTION M.BARRERE	1 200,00
2014	Me MEYSSAN PIERRE-JEAN	FRAIS INDEMNITE EVICTION M.BARRERE	112,44
2014	Me MEYSSAN PIERRE-JEAN	FRAIS INDEMNITE EVICTION M.GRENOUILLET	1 247,77
		<b>TOTAL</b>	<b>-639,79</b>

Frais d'acquisitions publiques :

ANNEE COMPTABILISATION	FOURNISSEUR	NATURE	HORS TAXE
2014	TRESORERIE ST MEDARD EN JALLES	REMBT TF 2013 NNBATI AM351 VEN	-320,00
2014	TRESORERIE ST MEDARD EN JALLES	TF14 NON BATI AM344-46-47-52-5	1 350,00
		<b>TOTAL</b>	<b>1 030,00</b>

Frais de conduite d'opération :

ANNEE COMPTABILISATION	NATURE	P.BUD	POSTE DE DEPENSES	HORS TAXE
2014	17 SIT M2012/43 DU 31/01/14	TA050201VOIA	VOIE A	31 549,79
2014	17 SIT M2012/43 DU 31/01/14	TA050202PLAC	PLACE CENTRALE	20 295,41
2014	COORDINATION SPS	TA050302SPS	SPS	5 260,00
2014	17 SIT QUELIN M2012/43 DU 31/0	TA050201VOIA	VOIE A	2 312,45
2014	17 SIT QUELIN M2012/43 DU 31/0	TA050202PLAC	PLACE CENTRALE	1 487,55
2014	18 SIT M2012/43 DU 31/01/14	TA050201VOIA	VOIE A	44 395,61
2014	18 SIT M2012/43 DU 31/01/14	TA050202PLAC	PLACE CENTRALE	28 558,89
2014	SIT 17 CMR M2012/43 DU 31/01/1	TA050201VOIA	VOIE A	26,95
2014	SIT 17 CMR M2012/43 DU 31/01/1	TA050202PLAC	PLACE CENTRALE	17,34
2014	RACCORDEMENT ASSAINISSEMENT	TA050203RES D	RÉSEAUX DIVERS	1 953,65
2014	RACCORDEMENT ASSAINISSEMENT	TA050203RES D	RÉSEAUX DIVERS	3 511,03
2014	15 SIT M2008/72 DU 30/04/14	TA050301BETV	BET VRD	120,00
2014	15 SIT M2008/72 DU 30/04/14	TA050301BETV	BET VRD	132,90
2014	CONS EAU	TA0501DEMB	DÉMOLITIONS BÂTIMENTS	178,41
2014	DEVIS D14090075	TA030105FRAC	FRAIS DE COMMUNICATION	1 340,00
2014	19 SIT M2012/43 17/09/14	TA050201VOIA	VOIE A	47 054,09
2014	19 SIT M2012/43 17/09/14	TA050202PLAC	PLACE CENTRALE	49 697,07
2014	BORNAGE EN VUE DE RETROCESSION	TA030101GEO M	GÉOMÈTRE	2 050,00
2014	16 SIT DGD M2008/72 DU 30/09/1	TA050301BETV	BET VRD	619,20
2014	16 SIT DGD M2008/72 DU 30/09/1	TA050301BETV	BET VRD	3 396,19
2014	10 SIT M2013/98 DU 23/10/14	TA030107OPC	ORDONNANCEMENT PILOTAGE COORDINATION	702,00
			<b>TOTAL</b>	<b>244 658,53</b>

- **Soit, détail des bases HT Euros pour le calcul des honoraires 2015 :**

Frais de conduite d'opération :

ANNEE COMPTABILISATION	NATURE	POSTE DE DEPENSES	HORS TAXE
2015	DGD ET SIT 20 M2012/43 02/10/1	PLACE CENTRALE	36 971,01
2015	DIAGNOSTIC	FRAIS ADMINISTRATIFS	80,00
		<b>TOTAL</b>	<b>37 051,01</b>

- **Récapitulatif honoraires 2014 et 2015 :**

REMUNERATION SUR ACQUISITIONS PRIVEES année 2014	-639,79	X 5 % =	-31,99
REMUNERATION SUR ACQUISITIONS CUB année 2014	1 030,00	2%	20,60
REMUNERATION SUR CONDUITE D'OPERATIONS ANNEE 2014	244658,53	5,50%	13 456,22
REMUNERATION SUR CONDUITE D'OPERATIONS ANNEE 2015	37051,01	5,50%	2 037,81
REMUNERATION DE CLOTURE ANNEE 2015			10 000,00
	<b>TOTAL</b>	<b>HT</b>	<b>25 482,64</b>
		<b>TVA</b>	<b>20%</b>
			<b>5 096,53</b>
		<b>TTC</b>	<b>30 579,17</b>

**6. Frais de communication (1340 Euros HT) :**

Ces frais correspondent à des frais de dépose de panneau de communication sur site.

## II. **RECETTES 2014 et 2015 (827 534 Euros HT)**

1. **Cessions** : sans objet

2. **Participation communautaire au titre des participations constructeurs du PAE : 637 415 Euros**

Cette participation a été perçue en 2014.

3. **Participation EPIG réalisés aménagement** : sans objet

4. **Subventions** : sans objet

5. **Participation communautaire autre que celle au titre du PAE : 190 119 Euros**

Cette participation a été perçue en 2014.

6. **Participation communale** : sans objet

7. **Autres recettes diverses** : sans objet

### III. BILAN DEPENSES GLOBAL

*L'ensemble des pièces comptables antérieures à 2014 ont été transmises à Bordeaux Métropole chaque année pour l'approbation des CRAC (le CRAC 2013 étant le dernier approuvé) par délibération de Bordeaux Métropole. Les pièces comptables 2014 et 2015 sont jointes à ce dossier.*

Le montant des dépenses du bilan initial annexé au traité de concession était de **3 965 728 Euros HT**.

Sur la base des comptes arrêtés au 31/05/2015 pour la clôture de l'opération, le montant total des dépenses réalisées s'élève à **3 917 771,31 Euros HT, soit -1% de variation par rapport au bilan initial**.

La répartition des dépenses du bilan au 31/05/2015 est très proche de celle du bilan initial.

Les frais d'aménagement sont pratiquement au même niveau.

Les frais d'études de définition et de suivi ainsi que les frais de communication sont nettement moins élevés que prévu (respectivement -61% et -63%).

Le montant des frais d'acquisition et de libération des sols connaît une progression par rapport au bilan initial (+4%).

Un montant de 152 528 Euros HT avait été provisionné pour les frais financiers au bilan initial ; en raison du phasage opérationnel, cette opération n'a pas généré de frais financiers.

DEPENSES en € HT	bilan initial	bilan arrêté au 31/05/2015	variation bilan initial / bilan au 31/05/2015 (%)
1- Études de définition et de suivi	70 720,00	27 759,81	-61%
2- Frais d'acquisition/libération sols	2 624 752,00	2 738 734,60	4%
3- Frais d'aménagement	898 833,00	899 365,52	0%
4- Participation aux équipements publics	-	-	
5- Honoraires concession	188 895,00	240 696,38	27%
6- Frais de communication	30 000,00	11 215,00	-63%
7- Frais divers (frais financiers)	152 528,00		-100%
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>3 965 728,00</b>	<b>3 917 771,31</b>	<b>-1%</b>

#### IV. BILAN RECETTES GLOBAL

*L'ensemble des pièces comptables antérieures à 2014 ont été transmises à Bordeaux Métropole chaque année pour l'approbation des CRAC (le CRAC 2013 étant le dernier approuvé) par délibération de Bordeaux Métropole. Les pièces comptables 2014 et 2015 sont jointes à ce dossier.*

Le montant des recettes du bilan initial annexé au traité de concession était de **3 965 728 Euros HT**.

Sur la base des comptes arrêtés au 31/05/2015 pour la clôture de l'opération, le montant total des recettes réalisées s'élève à **4 470 712,20 Euros HT, soit +13% de variation par rapport au bilan initial.**

La participation de Bordeaux Métropole reste identique à celle du bilan initial et donc conforme aux montants indiqués au traité de concession, soit : 2 533 034 Euros dont 637 415 au titre du PAE.

Les recettes de cession évoluent de +35% par rapport au bilan initial.

Cela est lié essentiellement au montant de la cession de l'îlot 7 qui s'est réalisée à 1 150 000 Euros HT, alors que prévu à 537 870 Euros HT au bilan initial.

Cette progression s'explique par une constructibilité finale de l'îlot plus importante que prévue, ainsi que par une offre financière proportionnellement plus élevée.

Les deux autres cessions d'îlot (îlot 1.1 et 1.2) se sont réalisées à un prix inférieur au montant du bilan initial, en raison, notamment pour l'îlot 1.2 (Aquitanis promoteur), d'une baisse de la constructibilité de l'îlot.

Cette minoration de la constructibilité de l'îlot 1.2 (4706 m2 SP au PC délivré contre 6237 m2 SHON au programme initial) s'explique essentiellement par une modification du programme : soit l'abandon par la Ville du projet de locaux municipaux à usage médiathèque et d'école de musique, prévus initialement sur cet îlot.

Les deux tableaux ci-dessous présentent un récapitulatif des recettes au bilan général et par îlot :

RECETTES en € HT	bilan initial	bilan arrêté au 31/05/2015	variation bilan initial / bilan au 31/05/2015 (%)
1- Cessions	1 432 694,00	1 937 678,20	35%
2- Participation communautaire au titre du PAE (part constructeurs)	637 415,00	637 415,00	0%
3- Part. EPIG réalisés Amén.	-	-	
4- Subventions	-	-	
5- Participation communautaire :	1 895 619,00	1 895 619,00	0%
6- Participation communale éventuelle	-	-	
7- Autres recettes diverses	-	-	
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>3 965 728,00</b>	<b>4 470 712,20</b>	<b>13%</b>

Îlots	Programme initial		Programme 31/05/2015	
	SHON globale par îlot	recette prévisionnelle en Euros HT	SHON/SP globale par îlot	recette réalisée en Euros HT
1.1	1 228 m <sup>2</sup>	208 720,00	1 091 m <sup>2</sup>	187 000,00
1.2	6 237 m <sup>2</sup>	686 104,00	4 706 m <sup>2</sup>	600 678,20
7	2 769 m <sup>2</sup>	537 870,00	3 633 m <sup>2</sup>	1 150 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>10 234 m<sup>2</sup></b>	<b>1 432 694,00</b>	<b>9 430 m<sup>2</sup></b>	<b>1 937 678,20</b>

## V. EXCEDENT FINANCIER DE L'OPERATION

Au bilan de pré-clôture de l'opération, sur la base d'un arrêté comptes au 31/05/2015, l'excédent financier de l'opération s'élève à **552 940,89 Euros HT**.

Comme prévu initialement dans le traité de concession Titre 6 Article 22, la convention de clôture stipule en son Titre 4 Article 5 :

*« ... Lorsque le bilan de clôture fait apparaître un excédent, celui-ci est partagé par moitié entre le concédant et le concessionnaire... »*

Cet excédent sera :

de 276 470,44 Euros au bénéfice d'AQUITANIS,

et de 276 470,44 Euros au bénéfice de BORDEAUX METROPOLE.