

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 24 juin 2016</b>	<b>N° 2016-369</b>

Convocation du 17 juin 2016

Aujourd'hui vendredi 24 juin 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 Christine BOST, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, M. Max COLES, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Alain DAVID, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, 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, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jean-Pierre GUYOMARCH, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Kévin SUBRENAT, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOU, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

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

M. Alain SILVESTRE à M. Erick AOUIZERATE  
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH  
Mme Emmanuelle AJON à M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE  
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Anne-Lise JACQUET  
M. Michel HERITIE à Mme Josiane ZAMBON  
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Jean TOUZEAU  
M. Jacques BOUTEYRE à Mme Frédérique LAPLACE  
M. Didier CAZABONNE à M. Alain CAZABONNE  
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Marie-Hélène VILLANOVE  
Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à Mme Elisabeth TOUTON  
M. Vincent FELTESSE à Mme Véronique FERREIRA  
Mme Dominique IRIART à M. Jean-Jacques BONNIN  
Mme Martine JARDINE à M. Arnaud DELLU  
Mme Conchita LACUEY à Mme Michèle FAORO  
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI  
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE

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

M. Franck RAYNAL à M. Benoit RAUTUREAU à partir de 10h40  
Mme Emmanuelle CUNY à M. Fabien ROBERT jusqu'à 9h40  
M. Yohan DAVID à M. Philippe FRAILE-MARTIN jusqu'à 10h15  
Mme Michèle DELAUNAY à M. Gérard DUBOS jusqu'à 9h50  
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Gladys THIEBAULT jusqu'à 10h20  
M. Eric MARTIN à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 10h40

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

M. COLOMBIER jusqu'à 10h00

**LA SEANCE EST OUVERTE**

	<b>Conseil du 24 juin 2016</b>	<b>Délibération</b>
	Direction générale Valorisation du territoire  <b>Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages</b>	<b>N° 2016-369</b>

---

**Mérignac - ZAC "Centre-Ville " - Compte-rendu annuel au concédant (CRAC) 2014 de la Zone d'aménagement concertée (ZAC)**

---

Monsieur Michel DUCHENE 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 Zone d'aménagement concertée (ZAC), dont fait partie le bilan aménageur objet du Compte rendu annuel au concédant (CRAC) 2014, transmis par Bordeaux Métropole Aménagement (BMA) ;
- II – les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune.

**I – Le bilan de la ZAC « Centre Ville » de Mérignac**

Par délibération n°2006/0755 du 27 octobre 2006, le Conseil de communauté a approuvé le dossier de création/réalisation de la ZAC « Centre Ville » de Mérignac, et a confié son aménagement à Bordeaux Métropole Aménagement (BMA) lors de sa séance du 23 novembre 2007 par délibération n° 2007/0848. Le Traité de concession a été signé entre la Communauté urbaine de Bordeaux (La Cub) et l'aménageur le 21 janvier 2008.

Dans le cadre du projet urbain de la Ville de Mérignac visant à la reconfiguration de son centre ville, la ZAC « Centre Ville » de Mérignac contribue au renforcement des centralités urbaines résidentielles et commerciales en :

- proposant une offre diversifiée de logements dans le cadre d'une densité résidentielle nouvelle,
- redynamisant les services marchands et en renforçant l'activité commerciale,
- accompagnant l'arrivée du tramway par la reconstruction d'un front urbain le long de l'avenue du Maréchal Leclerc,
- développant les espaces piétons en liaison avec le tramway afin de favoriser les circulations douces,
- apportant une dimension paysagère structurée des espaces publics et privés.

Le programme de construction initial prévoyait la réalisation de :

- 248 logements, soit 21 088 m<sup>2</sup> surface hors œuvre nette (SHON), dont 32% en Prêt locatif à usage social (PLUS)/ Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et 68% en accession libre,
  - 6 235 m<sup>2</sup> SHON de commerces et services,

- 860 m<sup>2</sup> SHON de bureaux,

Pour une SHON globale de 28 183 m<sup>2</sup>.

L'îlot 1 ayant fait l'objet d'une pré-commercialisation par La Cub auprès de Bouygues Immobilier, les surfaces à commercialiser par l'aménageur dans la ZAC représentaient initialement une SHON globale de 19 765 m<sup>2</sup>. Elles sont aujourd'hui portées à 20 377 m<sup>2</sup> SHON sur les 28 647 m<sup>2</sup> SHON au global.

Ce programme global de construction traduit donc une densité de 134 logements à l'hectare.

Le programme des équipements publics de la ZAC porte essentiellement sur le réaménagement d'espaces publics. La rue de la Vieille Eglise et la rue Beaumarchais seront traitées en cœur de ZAC selon les critères de développement durable. Les abords de la Vieille Eglise seront dégagés et aménagés en un jardin d'environ 1 400 m<sup>2</sup>. Ces équipements répondent aux stricts besoins de la ZAC.

Enfin, la réalisation du programme de logements ci-dessus exposé rend nécessaire l'ouverture de trois classes nouvelles dans le cadre de l'extension / restructuration du groupe scolaire Jules Ferry, ainsi que la réalisation de locaux communs.

## **I-1. L'activité 2014 pour la ZAC**

### **Programme de construction**

Concernant le programme de construction, la SHON/ Surface de plancher (SP) totale est en baisse de 7% par rapport au CRAC 2013. Cette évolution est principalement liée au recalage du programme de commerces et services de l'îlot 2 qui a été définitivement arrêté lors du dépôt du permis de construire (PC). Initialement prévue à 3 980 m<sup>2</sup> SHON, la superficie dédiée aux commerces et services sur les îlots 2 et 4 avait été revue à 5 796 m<sup>2</sup> SP au CRAC 2013, elle a été ajustée en 2014 à 4 147 m<sup>2</sup> SP.

Par rapport au dossier de création/réalisation, la SHON/SP totale a augmenté de 464 m<sup>2</sup>, soit 1,6%. La répartition par type de produit a été légèrement modifiée mais retrouve son équilibre global initial avec la programmation prévue sur l'îlot 2, dernier îlot dont le permis a été déposé le 23 octobre 2014.

#### Ilot 1

La Société Bouygues Immobilier, retenue par La Cub pour la réalisation de l'îlot 1 a terminé les travaux. L'îlot constitué de 22 logements locatifs PLUS, 46 logements libres, 764 m<sup>2</sup> SHON de bureaux et 2 038 m<sup>2</sup> SHON de commerces et services a été livré en 2011.

#### Ilot 2

Suite au concours, l'équipe RCR-Artotec a été désignée pour la maîtrise d'œuvre d'architecture, le dépôt du Permis de construire a eu lieu le 14 octobre 2014 suite à une pré-instruction avec les différents services techniques.

L'îlot est constitué de 3 571 m<sup>2</sup> SP de commerces et services, 1 569 m<sup>2</sup> SP de logements locatifs sociaux conventionnés PLUS et 6 335 m<sup>2</sup> SP de logements en accession libre, soit environ 110 logements au total.

#### Ilot 3

En 2009, Domofrance avait été désigné bailleur social pour la réalisation de l'îlot 3. Suite à la consultation de maîtrise d'œuvre qu'il avait lancé afin de retenir un architecte pour la construction de logements locatifs conventionnés PLUS/PLAI, le cabinet d'architecture Alain Triaud et Luc Arsène Henry a été retenu.

L'îlot propose 3 489 m<sup>2</sup> SHON, soit 39 logements locatifs conventionnés PLUS/PLAI.

Les travaux ont été engagés par Domofrance en 2012 et le programme a été livré en avril 2014.

#### Ilot 4

Par jury du 27 avril 2010, l'aménageur BMA a retenu comme promoteur le Groupe Pichet avec l'agence Teisseire et Touton comme maître d'œuvre pour la réalisation de l'îlot 4.

L'îlot propose 4 837 m<sup>2</sup> SHON d'accession libre, soit 70 logements, ainsi que 576 m<sup>2</sup> SHON de commerces et services. Les travaux débutés en juin 2012 ont permis une livraison de l'îlot en mai 2014.

### **Programme des équipements publics**

#### Jardin de la Vieille Église

Après examen par les services techniques de la mairie, le dossier de consultation des entreprises relatif à la réalisation du jardin médiéval a été finalisé en 2014.

La consultation a permis, en juillet 2014, la désignation des sociétés SOBEBO pour le lot VRD/espaces verts, CATAN pour le lot fontainerie et CITEOS pour le lot éclairage public. Les travaux ont débutés en août 2014, pour un investissement total de 306 102 €.

#### Accès piéton îlot 4

Des travaux d'aménagement provisoire du trottoir de la rue de la Vieille Église ont été réalisés par l'aménageur au mois d'avril 2014 afin de permettre l'accès des personnes à mobilité réduite (PMR) aux halls d'entrée des bâtiments de l'îlot 4 livrés en mai suivant.

### **Point foncier**

Les autres îlots de la ZAC étant d'ores-et-déjà commercialisés, seul l'îlot 2 reste à maîtriser foncièrement. Depuis 2011, l'aménageur a contacté l'ensemble des propriétaires de l'îlot 2 afin d'engager les négociations. Depuis, plusieurs signatures ont été réalisées et les quatre derniers propriétaires de l'îlot 2 ont fait l'objet d'ordonnances d'expropriation en 2012. Suite aux procédures de notifications aux propriétaires et de publicités foncières, la phase judiciaire a débuté avec les propositions formalisées par BMA. Suite à la saisie du juge de l'expropriation pour fixation des prix, le transport sur les lieux s'est déroulé en janvier 2014.

Après la décision du juge de l'expropriation rendue le 19 juin 2014, l'aménageur a acquis les quatre dernières parcelles privées restant à maîtriser sur l'îlot 2. Toutefois, la revalorisation substantielle des indemnités suite à la décision rendue par le juge de l'expropriation est supérieure aux estimations réactualisées au CRAC 2013.

Par ailleurs, le permis de démolir de l'îlot 2 a été déposé le 3 octobre 2014. Les travaux de déconstruction seront menés en parallèle du diagnostic archéologique règlementaire, en 2015.

### **I-2. Missions confiées à l'aménageur**

L'activité 2014 s'est traduite par un total de dépenses de 2,96 M€ TTC (soit environ 17% du total prévisionnel des dépenses).

Les principales dépenses ont porté sur :

- les frais d'acquisition pour 2,73 M€ TTC : 2,6 M€ TTC pour l'acquisition des dernières parcelles nécessaires à la libération de l'îlot 2 et 0,13 M€ TTC pour les frais liés à l'entretien des parcelles acquises par l'aménageur ;
- les frais d'aménagement correspondant principalement à la préparation du chantier d'aménagement du Jardin médiéval ainsi qu'à un aménagement provisoire pour la desserte de l'îlot 3 : 0,05 M € TTC;
- les honoraires aménageur : 0,16 M€ TTC, liés notamment à la rémunération sur les acquisitions ;
- les frais de communication liés à la mise à jour de la maquette numérique 3D : 1 800 € TTC.

Le total de recettes pour l'année s'élève à 76 964 € TTC, correspondant aux indemnités d'occupation perçues sur les immeubles acquis par l'aménageur.

### **I-3. L'actualisation du bilan de la ZAC**

Le bilan au 31 décembre 2014 est arrêté à 18,22 M€ TTC, soit en augmentation de 9% (+ 1,5 M€) par rapport au bilan du CRAC 2013 approuvé en septembre 2014.

La participation communautaire reste inchangée par rapport au bilan établi dans le dossier de création/réalisation : 7,36 M€ dont :

- 6,16 M€ correspondent à l'effort que notre établissement réalise en faveur du logement conventionné prévu sur la ZAC et en faveur de la restructuration urbaine. La participation communautaire a été versée dans son intégralité. Le dernier versement de 942 990 € correspondant au solde de la participation communautaire totale est intervenu en 2013.
- 1,2 M€ correspondant à la participation aux équipements scolaires. En effet, le dossier de création/réalisation de la ZAC « Centre Ville » de Mérignac a estimé les besoins scolaires générés par la ZAC à trois classes et prévu, en conséquence, l'extension / restructuration du groupe scolaire Jules Ferry pour un coût plafonné à 1,2 M€ TTC. La mobilisation de

cette somme est prévue au Programme [pluriannuel d'investissement](#) comme suit : en 2018 (0,60 M€), en 2019 (0,48 M€) et en 2020 (0,12 M€), selon les modalités retenues dans la convention type formalisée avec la commune.

Le bilan de la ZAC s'établit ainsi au 31 décembre 2014 à 18,22 M€ TTC soit :

- 17,02 M€ TTC au titre du bilan aménageur,
- 1,20 M€ de participation de Bordeaux Métropole au titre du groupe scolaire.

À noter que le bilan aménageur fait apparaître un besoin financier d'équilibre de 322 686 € à ce jour. Ce montant est directement lié à l'évolution des indemnités à verser par l'aménageur au titre de la libération des commerces de l'îlot 2 et sera recalé dès connaissance du montant définitif de l'indemnité de libération des deux dernières activités, en attente de fixation par le juge. Ce dérèglement financier représentant 28% de la rémunération du concessionnaire est, à ce stade, provisionné en perte par BMA.

## **II – Le bilan consolidé de l'opération**

### **II-1. Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole**

Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole traduit un investissement brut de 11,73 M€ TTC qui se décompose ainsi :

- 4,37 M€ en acquisitions foncières,
- 6,16 M€ en participation communautaire,
- 1,20 M€ en participation au groupe scolaire.

Si on déduit de cet investissement 4,10 M€ TTC de recettes de cession du foncier métropolitain à l'aménageur et à l'opérateur de l'îlot 1, l'effort net de Bordeaux Métropole s'établit à 7,63 M€ TTC.

### **II-2. Le bilan consolidé de l'opération pour la Commune**

En dépenses, la Ville de Mérignac prend en charge la restructuration / extension de l'équipement scolaire estimée à hauteur de 1,20 M€ HT soit 1,44 M€ TTC.

La Ville de Mérignac assurant cette maîtrise d'ouvrage, elle bénéficie en recette de la participation financière de Bordeaux Métropole d'un montant de 1,20 M€. Cette restructuration n'ayant pas été mise en œuvre au 31 décembre 2014, aucune participation n'a été versée.

Si on déduit de cet investissement les recettes de cession du foncier ville (473 500 €), le bilan consolidé de la commune témoigne d'un effort net de 0,24 M€ TTC.

### **II.3 Estimation du retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropolitain et la commune de Mérignac :**

L'opération va par ailleurs générer des ressources fiscales aussi bien pour Bordeaux Métropole que pour la commune de Mérignac. Ainsi, à partir des données issues du CRAC 2014, une estimation du retour fiscal du projet a été réalisée. Elle se base principalement sur les surfaces projetées c'est-à-dire les m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP), qu'ils soient destinés au logement ou à l'activité économique. En effet, de nombreux impôts locaux reposent sur la valeur locative cadastrale (VLC) des biens dont disposent les propriétaires de ces biens ou leurs occupants.

#### **Les impôts locaux liés au foncier perçus par Bordeaux Métropole et/ou la commune :**

Il s'agit de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB), de la taxe d'habitation (TH), de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) et de la cotisation foncière des entreprises (CFE).

La TFPB est perçue par la commune et le département, la TFPNB par la commune et Bordeaux Métropole, la TH par la commune et Bordeaux Métropole, la TEOM et la CFE par la seule Métropole.

Pour ces impositions assises sur le foncier, le retour fiscal annuel potentiel est d'environ 149 K€ pour Bordeaux Métropole et d'environ 261 K€ pour la commune de Mérignac.

Il convient d'insister sur le fait que cette estimation est réalisée en 2016, à partir des données du CRAC 2014, à taux de fiscalité constants, à dispositifs d'exonérations et d'abattements constants.

### **Les impôts perçus par Bordeaux Métropole et reposant sur d'autres assiettes fiscales :**

Par ailleurs, Bordeaux Métropole dont le régime fiscal est la fiscalité professionnelle unique (FPU) perçoit des impôts économiques basés sur d'autres assiettes fiscales<sup>1</sup> :

- le versement transport (VT) auquel sont soumis les employeurs d'au moins 11 salariés, qu'ils soient privés ou publics, et qui est assis sur la masse salariale,
- la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) qui constitue avec la CFE la contribution économique territoriale (CET). Toutes les entreprises ayant un chiffre d'affaires (CA) supérieur à 152 500 € sont soumises à une obligation déclarative. Toutefois, seules contribuent celles ayant un CA supérieur à 500 000 €,
- enfin, la taxe sur les surfaces commerciales (TASCOM) qui concerne les commerces de détail ayant une surface de vente supérieure à 400 m<sup>2</sup> et réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 460 000 € HT ainsi que tous les établissements contrôlés par une même personne et exploités sous une même enseigne (le seuil de 400 m<sup>2</sup> ne s'applique pas dans ces cas).

L'évaluation du retour fiscal liée à ces impositions « économiques » repose sur une bonne connaissance du projet et du tissu économique. Un suivi du projet dans le temps permettra d'affiner les informations sur ce volet.

Bordeaux Métropole pourrait percevoir autour de 63 K€ par an pour ces impôts « économiques ».

Ainsi, le retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole est estimé autour de 213 K€ par an.

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** l'article L 1523-2 du Code général des collectivités territoriales ;

**VU** les articles L300-4, L300-5 et suivants du Code de l'urbanisme ;

**VU** la délibération n° 2006/0755 du 27 octobre 2006 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création - réalisation de la ZAC «Centre Ville» à Mérignac ;

**VU** la délibération n° 2007/0848 du 23 novembre 2007 par laquelle le Conseil de Communauté a confié l'aménagement de cette ZAC à la Société « Bordeaux Métropole Aménagement (BMA)»;

**VU** le traité de concession d'aménagement signé le 21 janvier 2008 entre la Communauté urbaine de Bordeaux et la Société BMA ;

**VU** la délibération n° 2008/0412 du 18 juillet 2008 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé l'avenant n° 01 au traité de concession ;

---

<sup>1</sup> A noter que la CFE qui a été présentée dans les impôts liés au foncier est un impôt économique perçu par Bordeaux Métropole.

**VU** l'avenant 01 au traité de concession d'aménagement signé le 03 septembre 2008 ;

**VU** la délibération n° 2009/0818 du 27 novembre 2009 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le Compte rendu d'activité comptable (CRAC) arrêté au 31 décembre 2008 et a décidé du 1er versement de la participation communautaire ;

**VU** la délibération n° 2010/0714 du 22 octobre 2010 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le Compte rendu d'activité comptable (CRAC) arrêté au 31 décembre 2009 et a décidé du deuxième versement de la participation communautaire ;

**VU** la délibération n° 2011/0591 du 23 septembre 2011 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le Compte rendu d'activité comptable (CRAC) arrêté au 31 décembre 2010 ;

**VU** la délibération n° 2012/0783 du 23 novembre 2012 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le Compte rendu d'activité comptable (CRAC) arrêté au 31 décembre 2011 ;

**VU** la délibération n° 2013/0511 du 12 juillet 2013 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le Compte rendu d'activité comptable (CRAC) arrêté au 31 décembre 2012 ainsi que l'avenant n° 02 au traité de concession ;

**VU** l'avenant 02 au traité de concession d'aménagement signé le 28 août 2013 ;

**VU** la délibération n° 2014/0555 du 26 septembre 2014 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le Compte rendu d'activité comptable (CRAC) arrêté au 31 décembre 2013 ;

**VU** le CRAC 2014 transmis par l'aménageur et le bilan prévisionnel actualisé échelonné dans le temps ;

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT QUE** l'article 21 du traité de concession par lequel l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à Bordeaux Métropole un compte rendu annuel au concédant soumis à l'approbation du Conseil métropolitain.

### **DECIDE**

**Article unique :**

Le CRAC 2014 de la ZAC Centre Ville de Mérignac est approuvé.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 24 juin 2016

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>15 JUILLET 2016</b>	Pour expédition conforme,
<b>PUBLIÉ LE :</b> <b>15 JUILLET 2016</b>	le Vice-président,
	Monsieur Michel DUCHENE



# ZAC CENTRE VILLE MERIGNAC

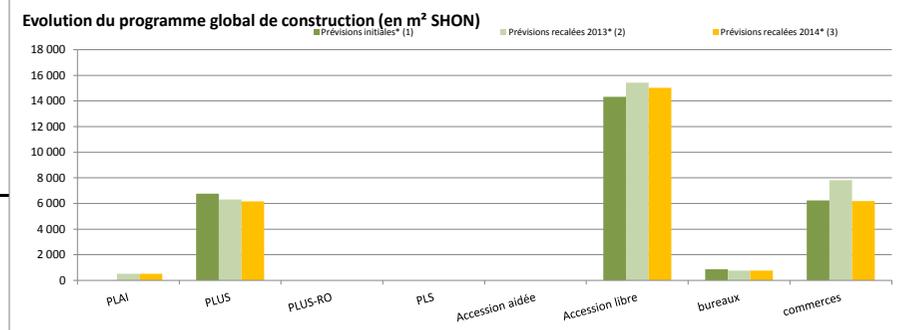
## Programme global de construction actualisé



Etat d'avancement : 3

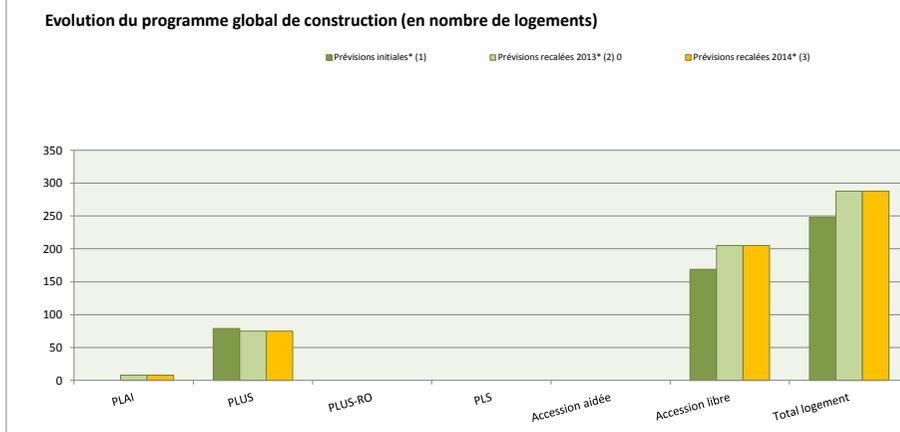
Date d'actualisation : 07/07/2014

Nature du programme	Description du programme de construction (en m² SHON et %)						Variation (2/1)%	Variation (3/2)%
	Prévisions initiales* (1)		Prévisions recalées 2013* (2)		Prévisions recalées 2014* (3)			
	m² SHON	%	m² SHON	%	m² SHON	%		
<b>1- BILAN AMENAGEUR (ILOTS 2,3 ET 4)</b>								
PLAI		0%	523	3%	523	3%		0%
PLUS	5 030	32%	4 696	28%	4 535	28%	-7%	-3%
PLUS-RO		0%		0%		0%		
PLS		0%		0%		0%		
Accession aidée		0%		0%		0%		
Accession libre	10 755	68%	11 587	69%	11 172	69%	8%	-4%
<b>Total logement</b>	<b>15 785</b>	<b>100%</b>	<b>16 806</b>	<b>100%</b>	<b>16 230</b>	<b>100%</b>	<b>6%</b>	<b>-3%</b>
Logements	15 785	80%	16 806	74%	16 230	80%	6%	-3%
Bureaux		0%		0%		0%		
Commerces/services	3 980	20%	5 796	26%	4 147	20%	46%	-28%
Autres	-	0%	-	0%	-	0%		
<b>Total</b>	<b>19 765</b>	<b>100%</b>	<b>22 602</b>	<b>100%</b>	<b>20 377</b>	<b>100%</b>	<b>14%</b>	<b>-10%</b>
<b>2 - HORS BILAN AMENAGEUR (ILOT 1)</b>								
PLUS	1 726	21%	1 620	20%	1 620	20%	-6%	0%
Accession libre	3 577	42%	3 848	47%	3 848	47%	8%	0%
Bureaux	860	10%	764	9%	764	9%	-11%	0%
Commerces/services	2 255	27%	2 038	25%	2 038	25%	-10%	0%
<b>Total</b>	<b>8 418</b>	<b>100%</b>	<b>8 270</b>	<b>100%</b>	<b>8 270</b>	<b>100%</b>	<b>-2%</b>	<b>0%</b>
<b>TOTAL (1)+(2)</b>	<b>28 183</b>	<b>100%</b>	<b>30 872</b>	<b>100%</b>	<b>28 647</b>	<b>100%</b>	<b>10%</b>	<b>-7%</b>
dont total logements	21 088	75%	22 274	72%	21 698	76%	6%	-3%



### Détail du programme de construction (en nombre de logements)

Nature du programme	Description du programme de construction (en nombre de logements)						Variation (2/1)%	Variation (3/2)%
	Prévisions initiales* (1)		Prévisions recalées 2013* (2)		Prévisions recalées 2014* (3)			
	en %	en %	en %	en %	en %	en %		
<b>1- BILAN AMENAGEUR (ILOTS 2,3 ET 4)</b>								
PLAI		0%	8	4%	8	4%		0%
PLUS	59	32%	51	24%	53	24%	-14%	4%
PLUS-RO		0%		0%		0%		
PLS		0%		0%		0%		
Accession aidée		0%		0%		0%		
Accession libre	127	68%	150	72%	159	72%	18%	6%
<b>Total logement</b>	<b>186</b>	<b>100%</b>	<b>209</b>	<b>100%</b>	<b>220</b>	<b>100%</b>	<b>12%</b>	<b>5%</b>
<b>2 - HORS BILAN AMENAGEUR (ILOT 1)</b>								
PLUS	20	32%	22	32%	22	32%	10%	0%
Accession libre	42	68%	46	68%	46	68%	10%	0%
<b>Total logement</b>	<b>62</b>	<b>100%</b>	<b>68</b>	<b>100%</b>	<b>68</b>	<b>100%</b>	<b>10%</b>	<b>0%</b>
<b>TOTAL (1)+(2)</b>	<b>248</b>	<b>100%</b>	<b>277</b>	<b>100%</b>	<b>288</b>	<b>100%</b>		
dont PLUS/PLAI	79	32%	81	29%	83	29%		



\* Mise sur le marché des charges foncières

\*\* Dossier de création/réalisation de la ZAC

# ZAC CENTRE VILLE MERIGNAC

## Programme global de construction - Etat d'avancement \*



D.U.

Etat d'avancement : 3

Date d'actualisation : juil-15

### Description du programme de construction (en m² SHON et %)

1- BILAN AMENAGEUR (ILOTS 2,3 ET 4)

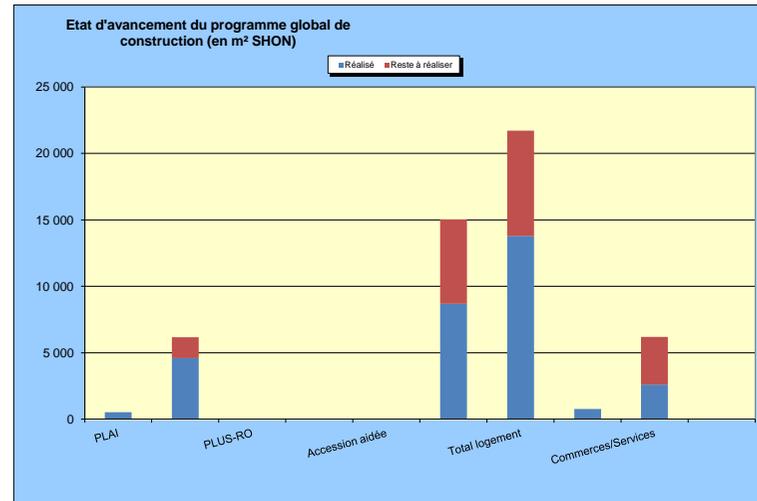
Nature du programme	Prévisions recalées 2014		Etat d'avancement			
			Réalisé		Reste à réaliser	
	m² SHON	%	m² SHON	%	m² SHON	%
PLAI	523	3%	523	100%	-	0%
PLUS	4 535	28%	2 966	65%	1 569	35%
PLUS-RO	-	0%	-	-	-	-
PLS	-	0%	-	-	-	-
Accession aidée	-	0%	-	-	-	-
Accession libre	11 172	69%	4 837	43%	6 335	57%
<b>Total logement</b>	<b>16 230</b>	<b>100%</b>	<b>8 326</b>	<b>51%</b>	<b>7 904</b>	<b>49%</b>

Logements	16 230	80%	8 326	51%	7 904	49%
Bureaux	-	0%	-	-	-	-
Commerces/Services	4 147	20%	576	14%	3 571	86%
Autres	-	0%	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>20 377</b>	<b>100%</b>	<b>8 902</b>	<b>44%</b>	<b>11 475</b>	<b>56%</b>

2 - HORS BILAN AMENAGEUR (ILOT 1)

PLUS	1 620	20%	1 620	100%	-	0%
Accession libre	3 848	47%	3 848	100%	-	0%
Bureaux	764	9%	764	100%	-	0%
Commerces/services	2 038	25%	2 038	100%	-	0%
<b>Total</b>	<b>8 270</b>	<b>100%</b>	<b>8 270</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>

<b>TOTAL (1)+ (2)</b>	<b>28 647,00</b>	<b>100%</b>	<b>17 172,00</b>	<b>60%</b>	<b>11 475,00</b>	<b>40%</b>
dont total logements	21 698,00	100%	13 794,00	64%	7 904,00	36%



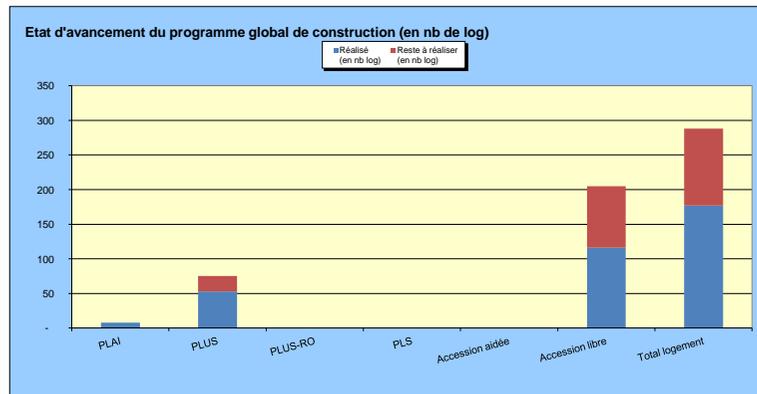
### Détail du programme de construction (en nombre de logements)

Nature du programme	Prévisions recalées 2014	Etat d'avancement	
		Réalisé (en nb log)	Reste à réaliser (en nb log)
PLAI	8	8	-
PLUS	53	31	22
PLUS-RO	-	-	-
PLS	-	-	-
Accession aidée	-	-	-
Accession libre	159	70	89
<b>Total logement</b>	<b>220</b>	<b>109</b>	<b>111</b>

2 - HORS BILAN AMENAGEUR (ILOT 1)

PLUS	22	22	-
Accession libre	46	46	-
<b>Total logement</b>	<b>68</b>	<b>68</b>	<b>-</b>

<b>TOTAL (1)+ (2)</b>	<b>288</b>	<b>177</b>	<b>111</b>
dont PLUS/PLAI	83	61	22



\* Etat de la commercialisation des charges foncières

# ZAC CENTRE VILLE MERIGNAC

Programme global de construction échelonné dans le temps \*



D.U.

Etat d'avancement : 3  
Date d'actualisation : juil-15

## Détail des produits "logements"

### 1- BILAN AMENAGEUR (LOTS 2,3 ET 4)

Nature du programme	Prév. Rec. 2011 par m² SHON																			Vérification total m² SHON	Vérification total nb de logements	
		2008 : m² SHON	2008 : Nb de log	2009 : m² SHON	2009 : Nb de log	2010 : m² SHON	2010 : Nb de log	2011 : m² SHON	2011 : Nb de log	2012 : m² SHON	2012 : Nb de log	2013 : m² SHON	2013 : Nb de log	2014 : m² SHON	2014 : Nb de log	2015 : m² SHON	2015 : Nb de log	2016 : m² SHON	2016 : Nb de log			
PLAI	523,4							523,35	8												523	8
PLUS	4 534,7	-	-					2 965,65	31							1 569	22				4 535	53
PLUS-RO	-																				-	-
PLS	-																				-	-
Accession aidée	-																				-	-
Accession libre	11 172,0	-	-							4 837,00	70,00					6 335	89				11 172	159
<b>Total logement</b>	<b>16 230,0</b>	-	-	-	-	-	-	<b>3 489</b>	<b>39</b>	<b>4 837</b>	<b>70</b>	-	-	-	-	<b>7 904</b>	<b>111</b>	-	-		<b>16 230</b>	<b>220</b>

Total logement	16 230,0	-	-	-	-	-	-	3 489	39	4 837	70	-	-	-	-	7 904	111	-	-	Vérification m² SHON	
Bureaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerces/Services	4 147,0	-	-	-	-	-	-	-	-	576,00	-	-	-	-	-	3 571	-	-	-	4 147	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>20 377,0</b>	-	-	-	-	-	-	<b>3 489</b>	<b>39</b>	<b>5 413</b>	<b>70</b>	-	-	-	-	<b>11 475</b>	<b>111</b>	-	-	<b>20 377</b>	<b>220</b>

### 2 - HORS BILAN AMENAGEUR (LOT 1)

PLUS	1 620,0	1 620,0	22,0																		1 620	22
Accession libre	3 848,0	3 848,0	46,0																		3 848	46
Bureaux	764,0	764,0																			764	-
Commerces/services	2 038,0	2 038,0																			2 038	-
<b>Total</b>	<b>8 270,0</b>	<b>8 270,0</b>	<b>68,0</b>	-	0	-	0	-	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	-	<b>8 270</b>	<b>68</b>	

<b>TOTAL (1)+ (2)</b>	<b>28 647,0</b>	<b>8 270,0</b>	<b>68,0</b>	-	-	-	-	<b>3 489,00</b>	<b>39,00</b>	<b>5 413,00</b>	<b>70,00</b>	-	-	-	-	<b>11 475</b>	<b>111</b>	-	-	<b>28 647</b>	<b>288</b>
dont total logements	21 698,0	5 468,0	68,0	-	-	-	-	3 489	39	4 837	70	-	-	-	-	7 904	111	-	-	21 698	

\* Commercialisation et mise sur le marché des charges foncières

## BILAN DE LA ZAC "CENTRE VILLE DE MERIGNAC" - CRAC 2014

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
<b>1- Études de définition et de suivi de l'opération</b>				1- Cessions	<b>8 218 901</b>	<b>1 520 917</b>	<b>9 739 818</b>
				1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	777 660	42 771	820 431
				1-2. PLS			
<b>2- Frais d'acquisition et de libération des sols</b>	<b>11 250 267</b>	<b>297 637</b>	<b>11 547 904</b>	1-3. Accession aidée			
2.1- Acquisitions foncières	8 883 008	149 940	9 032 947	1-4. Accession libre	5 940 985	1 179 169	7 120 154
- acquisition CUB	2 241 845	149 940	2 391 785	1-5. Commerces et services	1 500 257	298 976	1 799 233
- acquisition Commune	-	-	-	1-6. Programmes tertiaires			
- reste à acquérir	6 641 163	-	6 641 163	1-7. Cessions diverses			
2.2- Frais	50 293	10 355	60 648	2-Participation constructeurs	<b>394 500</b>	-	<b>394 500</b>
2.3- Libération des terrains	2 316 967	137 342	2 454 309	(le cas échéant pour les terrains non maîtrisés par l'aménageur)			
<b>3 - Frais d'aménagement</b>	<b>2 886 433</b>	<b>571 526</b>	<b>3 457 959</b>	3- Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (< 50 %)		-	-
3.1.- Études liées aux travaux (dont maîtrise d'œuvre)	378 225	73 640	451 865	4- Subventions	-	-	-
3.2.- Travaux et aléas	2 463 243	489 407	2 952 650	5- Participation communautaire éventuelle au titre de :	<b>6 161 983</b>	-	<b>6 161 983</b>
3.3.- Autres frais	44 966	8 478	53 444	5-1. logement aidé		-	-
<b>4- Participation équip. publics</b>	-	-	-	511 logement social (PLUS et PLAI)			
4.1. Participation aux équipements scolaires propres à l'opération				512 logement intermédiaire (PLS)			
4.2 Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage BM (VRD)				513 accession aidée (AA)	6 161 983	-	6 161 983
4.3. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville				5-2. restructuration urbaine des villes et des centres bourgs		-	-
<b>5 - Honoraires concession</b>	<b>1 115 116</b>	-	<b>1 115 116</b>	5-3. développement durable		-	-
<b>6 - Frais de communication</b>	<b>41 014</b>	<b>5 359</b>	<b>46 373</b>	5-4. équipements scolaires		-	-
<b>7- Frais divers</b>	<b>181 265</b>	<b>670 798</b>	<b>852 063</b>	5-5. maîtrise foncière		-	-
frais financiers+impôts	181 265	-	181 265	6- Participation communale éventuelle	-	-	-
TVA encaissée / reversée	-	670 798	670 798	6.1 maîtrise foncière		-	-
				7 - Autres recettes	<b>376 026</b>	<b>24 403</b>	<b>400 429</b>
				<b>BESOIN FINANCIER D'EQUILIBRE</b>	<b>322 686</b>	<b>-</b>	<b>322 686</b>
<b>TOTAL DEPENSES BILAN ZAC</b>	<b>15 474 096</b>	<b>1 545 320</b>	<b>17 019 415</b>	<b>TOTAL RECETTES BILAN ZAC</b>	<b>15 474 096</b>	<b>1 545 320</b>	<b>17 019 415</b>
- dont bilan aménageur	15 474 096	1 545 320	17 019 415	- dont bilan aménageur	15 474 096	1 545 320	17 019 415
- dont hors aménageur (= 4.1.)	-	-	-	- dont hors aménageur (= 5.4.)	-	-	-

# ZAC CENTRE VILLE A MERIGNAC - CRAC 2014

Bilan prévisionnel actualisé

BILAN DE LA ZAC "CENTRE VILLE DE MERIGNAC" - CRAC 2014



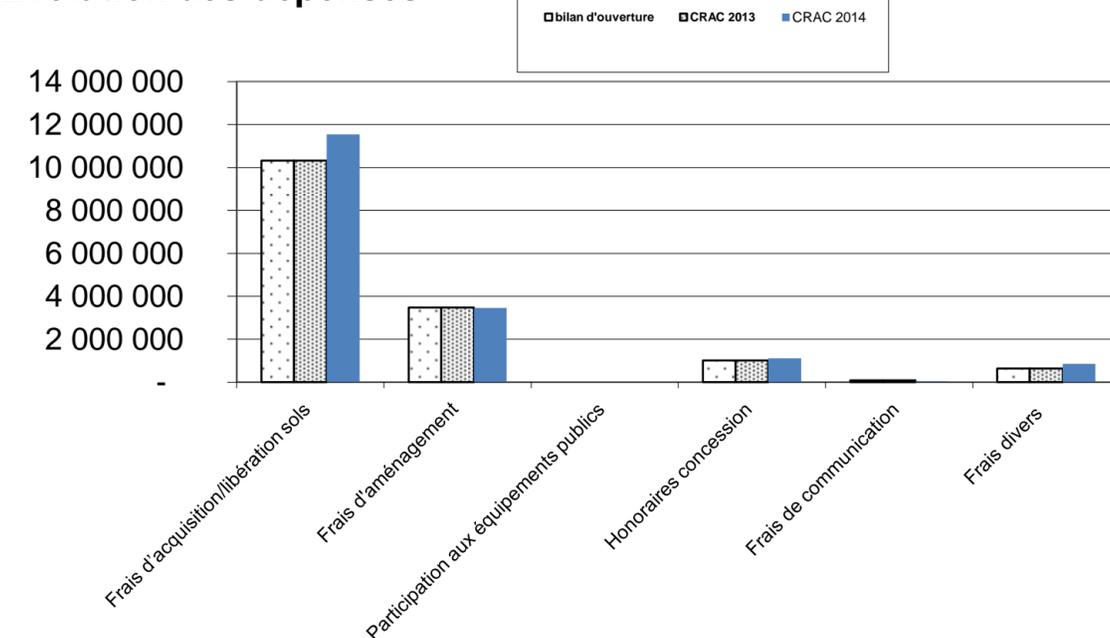
D.U.

	BILAN INITIAL		(1) CRAC 2013		(2) CRAC 2014		(2-1)
	valeur	%	valeur	%	valeur	%	variat° en %

## DEPENSES en € TTC

1- Études de définition et de suivi		0%		0%		0%	
2- Frais d'acquisition/libération sols	7 636 489	61%	10 322 329	67%	11 547 904	68%	12%
2.1- Acquisitions foncières	6 810 268	55%	8 956 419	58%	9 032 947	53%	1%
- acquisition CUB (valeur bilan dossier C-R)*	1 403 993		2 391 785	15%	2 391 785		0%
- acquisition Commune			-	0%	-		
- autres acquisitions	5 406 275		6 564 635	42%	6 641 163		1%
2.2- Frais	81 451		141 999	1%	60 648		-57%
2.3- Libération des terrains	744 770		1 223 911	8%	2 454 309		101%
3- Frais d'aménagement	3 563 223	29%	3 473 078	22%	3 457 959	20%	0%
3.1.- Études liées aux travaux et honoraires	437 382		446 241	3%	451 865		1%
3.2.- Travaux et aléas	2 832 822		2 973 393	19%	2 952 650		-1%
3.3.- Autres frais	293 020		53 444	0%	53 444		0%
4- Participation aux équipements publics	-	0%	-	0%	-	0%	
4.1. Participation aux équipements scolaires propres à l'opération				0%			
4.2. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage BM (VRD)				0%			
4.3. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville				0%			
5- Honoraires concession	783 083	6%	1 003 588	6%	1 115 116	7%	11%
6- Frais de communication	95 680	1%	80 011	1%	46 373	0%	-42%
7- Frais divers	354 255	3%	639 023	4%	852 063	5%	33%
7.1. Frais divers	200 000		151 862	1%	181 265		19%
7.2.TVA encaissée/reversée	154 255		487 161	3%	670 798		38%
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>12 432 730</b>	<b>100%</b>	<b>15 518 029</b>	<b>100%</b>	<b>17 019 415</b>	<b>100%</b>	<b>10%</b>

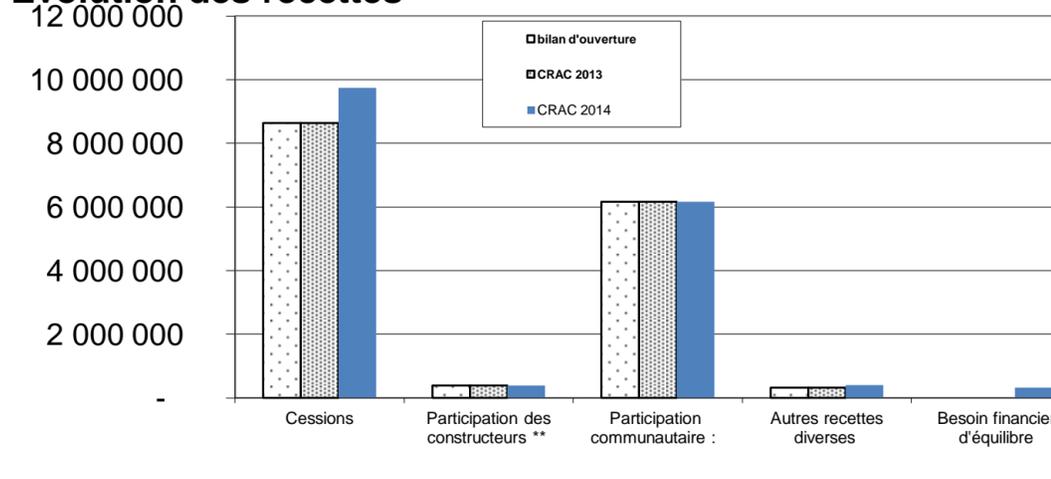
## Evolution des dépenses



## RECETTES en € TTC

1- Cessions	5 878 707	47%	8 638 082	56%	9 739 818	57%	13%
1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	663 331		753 956		820 431		9%
1-2. PLS							
1-3. Accession aidée							
1-4. Accession libre	4 284 459		6 372 533		7 120 154		12%
1-5. Commerces et services	930 917		1 511 593		1 799 233		19%
1-6. Programmes tertiaires							
1-7. Cessions diverses							
1-8. Locatif libre							
2- Participation des constructeurs **	392 040	3%	394 500	3%	394 500	2%	0%
3- Part. EPIG réalisés Amén.		0%		0%		0%	
4- Subventions		0%		0%		0%	
5- Participation communautaire :	6 161 983	50%	6 161 983	40%	6 161 983	36%	0%
5-1. logement social							
5-2. restructuration urbaine des villes et des centres bourgs	6 161 983		6 161 983		6 161 983		0%
5-3. développement durable							
5-4. équipements scolaires							
5-5. maîtrise foncière							
6- Participation communale éventuelle	-	0%	-	0%	-	0%	
6.1 maîtrise foncière							
7- Autres recettes diverses			323 465	2%	400 429	2%	24%
<b>BESOIN FINANCIER D'EQUILIBRE</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>322 686</b>	<b>2%</b>	
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>12 432 730</b>	<b>100%</b>	<b>15 518 029</b>	<b>100%</b>	<b>17 019 415</b>	<b>100%</b>	<b>10%</b>

## Evolution des recettes



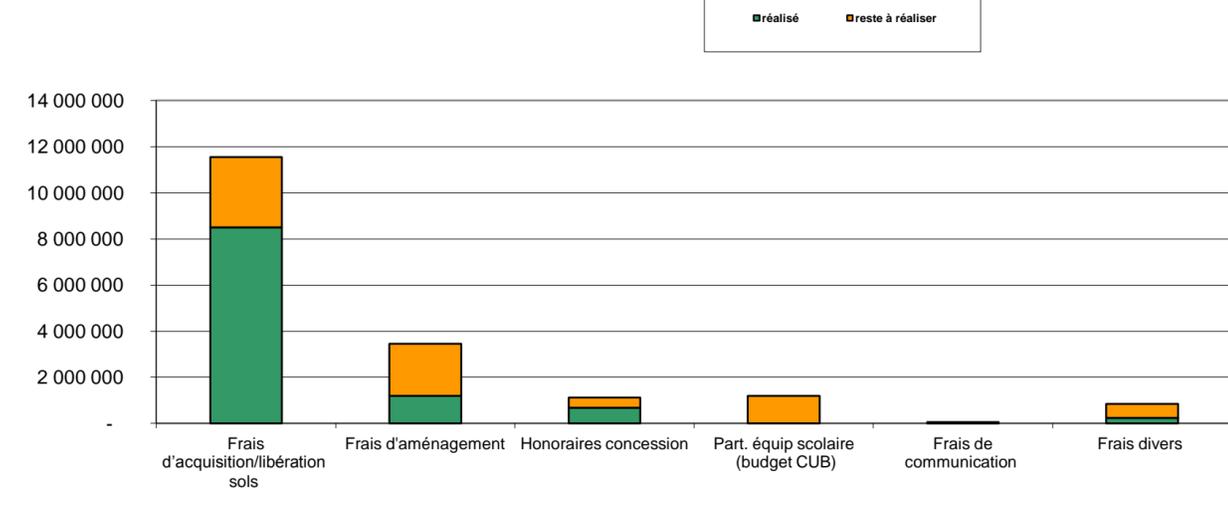
\* délibération cadre n° 2007/0451 du Conseil de Communauté du 22 juin 2007

\*\* la participation constructeur a été actualisée selon les informations données par la CUB le 17/02/2009

Bilan prévisionnel : état d'avancement

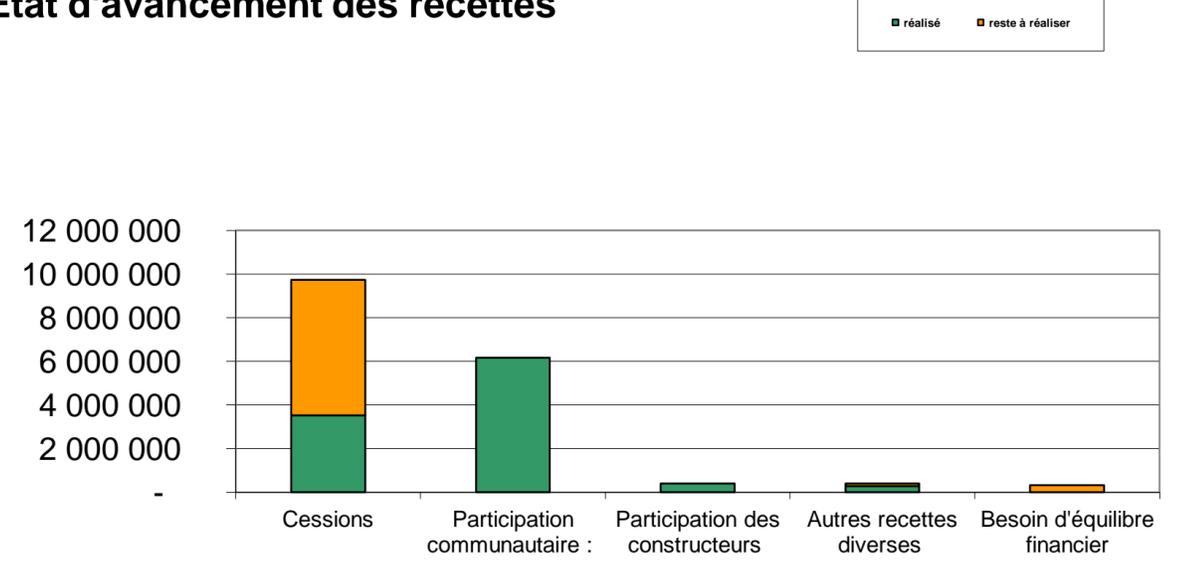
	CRAC 2014		Etat d'avancement			
	valeur recalée	%	réalisé valeur	%	reste à réaliser valeur	%
<b>DEPENSES en € TTC</b>						
<b>1- Études de définition et de suivi</b>	-	0%	-		-	
<b>2- Frais d'acquisition/libération sols</b>	<b>11 547 904</b>	<b>68%</b>	<b>8 500 676</b>	<b>74%</b>	<b>3 047 228</b>	<b>26%</b>
2.1- Acquisitions foncières	9 032 947	53%	8 215 282	91%	817 665	9%
- acquisition CUB *	2 391 785		1 574 120	66%	817 665	34%
- acquisition Commune	-		-		-	
- autres acquisitions	6 641 163		6 641 163	100%	-	0%
2.2- Frais	60 648		54 175	89%	6 474	11%
2.3- Libération des terrains	2 454 309		231 219	9%	2 223 089	91%
<b>3- Frais d'aménagement</b>	<b>3 457 959</b>	<b>20%</b>	<b>1 197 639</b>	<b>35%</b>	<b>2 260 320</b>	<b>65%</b>
3.1.- Études liées aux travaux et honoraires	451 865		246 860	55%	205 005	45%
3.2.- Travaux et aléas	2 952 650		938 912	32%	2 013 738	68%
3.3.- Autres frais	53 444		11 866	22%	41 578	78%
<b>4- Participation aux équipements publics</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	
4.1. Participation aux équipements scolaires propres à l'opération	-		-		-	
4.2 Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage BM (VRD)	-		-		-	
4.3. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville	-		-		-	
<b>5- Honoraires concession</b>	<b>1 115 116</b>	<b>7%</b>	<b>679 094</b>	<b>61%</b>	<b>436 022</b>	<b>39%</b>
<b>6- Frais de communication</b>	<b>46 373</b>	<b>0%</b>	<b>25 973</b>	<b>56%</b>	<b>20 400</b>	<b>44%</b>
<b>7- Frais divers</b>	<b>852 063</b>	<b>5%</b>	<b>232 718</b>	<b>27%</b>	<b>619 345</b>	<b>73%</b>
7.1. Frais divers	181 265		75 890	42%	105 375	58%
7.2.TVA encaissée/reversée	670 798		156 828	23%	513 970	77%
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>17 019 415</b>	<b>100%</b>	<b>10 636 101</b>	<b>62%</b>	<b>6 383 315</b>	<b>38%</b>

Etat d'avancement des dépenses



<b>RECETTES en € TTC</b>						
<b>1- Cessions</b>	<b>9 739 818</b>	<b>57%</b>	<b>3 519 779</b>	<b>36%</b>	<b>6 220 038</b>	<b>64%</b>
1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	820 431		499 093	61%	321 338	39%
1-2. PLS	-		-		-	
1-3. Accession aidée	-		-		-	
1-4. Accession libre	7 120 154		2 699 254	38%	4 420 900	62%
1-5. Commerces et services	1 799 233		321 433	18%	1 477 800	82%
1-6. Programmes tertiaires	-		-		-	
1-7. Cessions diverses	-		-		-	
1-8. Locatif libre	-		-		-	
<b>2- Participation des constructeurs</b>	<b>394 500</b>	<b>2%</b>	<b>394 500</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>
<b>3- Part. EPIG réalisés Amén.</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	
<b>4- Subventions</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	
<b>5- Participation communautaire :</b>	<b>6 161 983</b>	<b>36%</b>	<b>6 161 983</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
5-1. logement social	-		-		-	
5-2. restructuration urbaine des villes et des centres bourgs	6 161 983		6 161 983	100%	0	0%
5-3. développement durable	-		-		-	
5-4. équipements scolaires	-		-		-	
5-5. maîtrise foncière	-		-		-	
<b>6- Participation communale éventuelle</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	
6.1 maîtrise foncière	-		-		-	
<b>7- Autres recettes diverses</b>	<b>400 429</b>	<b>2%</b>	<b>288 187</b>	<b>72%</b>	<b>112 242</b>	<b>28%</b>
<b>BESOIN FINANCIER D'EQUILIBRE</b>	<b>322 686</b>	<b>2%</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>322 686</b>	<b>100%</b>
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>17 019 415</b>	<b>100%</b>	<b>10 364 449</b>	<b>61%</b>	<b>6 654 967</b>	<b>39%</b>

Etat d'avancement des recettes



\* acquisition CUB (prévues au dossier de C-R maintenue à la veur valeur initiale)



  
**ZAC "MERIGNAC"**  
**BILAN PREVISIONNEL EN EUROS**  
**CRAC 2014**

DEPENSES	HT	TVA	TTC	RECETTES	HT	TVA	TTC
<b>1- ACQUISITIONS ET FRAIS D'ACQUISITIONS</b>	<b>11 250 267</b>	<b>297 637</b>	<b>11 547 904</b>	<b>1- CESSIONS</b>	<b>8 218 901</b>	<b>1 520 917</b>	<b>9 739 818</b>
1.1- Acquisitions CUB (dossier CR+acquisitions complémentaires)	2 241 845	149 940	2 391 785	1-1 Logements sociaux PLUS et PLAI 5058 m <sup>2</sup> de SHON	777 660	42 771	820 431
1.2- Autres acquisitions (foncier privé)	6 641 163	-	6 641 163	1-3 Accession Libre : 11172 m <sup>2</sup> de SHON	5 940 985	1 179 169	7 120 154
1.3- Frais de notaire	50 293	10 355	60 648	1-4 Commerces et services: 4147 m <sup>2</sup> de SHON	1 500 257	298 976	1 799 233
1.4- Démolition et mise au propre des terrains	2 316 967	137 342	2 454 309				
<b>2- FRAIS D'AMENAGEMENT</b>	<b>2 886 433</b>	<b>571 526</b>	<b>3 457 959</b>	<b>2- PARTICIPATION PROMOTEURS</b>	<b>394 500</b>	<b>-</b>	<b>394 500</b>
2.1-Travaux	2 463 243	489 407	2 952 650				
2.2-Honoraires	378 225	73 640	451 865	<b>3- PARTICIPATION CUB</b>	<b>6 161 983</b>	<b>-</b>	<b>6 161 983</b>
2.3-Autres frais d'aménagement	44 966	8 478	53 444				
<b>3- FRAIS DE COMMUNICATION</b>	<b>41 014</b>	<b>5 359</b>	<b>46 373</b>				
<b>4- FRAIS DE CONCESSION</b>	<b>1 115 116</b>	<b>-</b>	<b>1 115 116</b>	<b>BESOIN FINANCIER D'EQUILIBRE</b>	<b>322 686</b>	<b>-</b>	<b>322 686</b>
4.1-Honoraires BMA sur acquisitions	450 421	-	450 421				
4.2-Honoraires BMA sur conduite d'opération	178 757	-	178 757	<b>4- PRODUITS DE GESTION</b>	<b>376 026</b>	<b>24 403</b>	<b>400 429</b>
4.2-Honoraires BMA sur conduite d'opération actualisation	16 568	-	16 568				
4.3-Honoraires BMA sur commercialisation	410 945	-	410 945				
4.4-Honoraires BMA sur clôture	50 000	-	50 000				
4.4-Honoraires BMA sur clôture actualisation	8 425	-	8 425				
<b>5- FRAIS FINANCIERS</b>	<b>71 426</b>	<b>-</b>	<b>71 426</b>				
<b>6 - IMPOTS ET TAXES</b>	<b>109 839</b>	<b>-</b>	<b>109 839</b>				
7-TVA reversée / encaissée		<b>670 798</b>	<b>670 798</b>				
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>15 474 096</b>	<b>1 545 320</b>	<b>17 019 415</b>		<b>15 474 096</b>	<b>1 545 320</b>	<b>17 019 415</b>



**BILAN CONSOLIDE POUR BORDEAUX METROPOLE**

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
<b>Au titre du bilan Aménageur</b>							
<b>Acquisitions foncières (a)</b>	2 369 085		2 369 085	<b>Recettes de cessions des réserves foncières Bordeaux Métropole à l'aménageur</b> (partie du poste 2.1. dépenses du bilan aménageur)	2 241 845	149 940	2 391 785
<b>Participation aux équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur</b> (poste 3 recettes bilan aménageur)							
<b>Participation communautaire éventuelle au titre de</b> (poste 5 recettes du bilan am.)	7 361 983	-	7 361 983				
- restructuration urbaine	6 161 983	-	6 161 983				
- équipements scolaires	1 200 000	-	1 200 000				
<b>SOUS TOTAL D1</b>	<b>9 731 068</b>	<b>-</b>	<b>9 731 068</b>	<b>SOUS TOTAL R1</b>	<b>2 241 845</b>	<b>149 940</b>	<b>2 391 785</b>
<b>Au titre de la maîtrise foncière</b>							
<b>Acquisitions foncières (b)</b>	2 000 000	-	2 000 000	<b>Recettes de cessions foncières aux constructeurs</b>	1 713 456	-	1 713 456
<b>SOUS TOTAL D2</b>	<b>2 000 000</b>	<b>-</b>	<b>2 000 000</b>	<b>SOUS TOTAL R2</b>	<b>1 713 456</b>	<b>-</b>	<b>1 713 456</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES : D1+D2 = D3</b>	<b>11 731 068</b>	<b>-</b>	<b>11 731 068</b>	<b>TOTAL DES RECETTES : R1+R2 = R3</b>	<b>3 955 301</b>	<b>149 940</b>	<b>4 105 241</b>
<b>BILAN CONSOLIDE POUR BORDEAUX METROPOLE : R3-D3</b>					<b>-7 625 827 € TTC</b>		

(a) dépenses relatives à l'acquisition des îlots 2, 3 et 4

(b) dépenses relatives à l'acquisition de l'îlot 1 (estimées au mieux)

## BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
<b>Au titre du bilan Aménageur</b>							
Acquisitions foncières	-	-	-	Recettes de cessions des réserves foncières de la Commune à l'aménageur (partie du poste 2.1. recettes du bilan aménageur)	-	-	-
Participation éventuelle (poste 6 recettes bilan aménageur)		-	-				
<b>SOUS TOTAL D1'</b>	-	-	-	<b>SOUS TOTAL R1'</b>	-	-	-
<b>Au titre des équipements communaux</b>							
Acquisitions foncières (a)	473 500	-	473 500	Recettes de cessions foncières aux constructeurs	473 500	-	473 500
Equipement sous MOA Commune	-	-	-	Participation de l'aménageur aux équipements communaux ss MOA Commune		-	-
Equipements scolaires sous MOA Commune	1 200 000	240 000	1 440 000	Participation BM équip. scolaires  Fonds de concours versé par BM pour l'éclairage public	1 200 000	-	1 200 000
<b>SOUS TOTAL D2'</b>	<b>1 673 500</b>	<b>240 000</b>	<b>1 913 500</b>	<b>SOUS TOTAL R2'</b>	<b>1 673 500</b>	<b>-</b>	<b>1 673 500</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES : D1'+D2' = D3'</b>	<b>1 673 500</b>	<b>240 000</b>	<b>1 913 500</b>	<b>TOTAL DES RECETTES : R1'+R2' = R3'</b>	<b>1 673 500</b>	<b>-</b>	<b>1 673 500</b>
<b>BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE : R3-D3 - 240 000,00 € TTC</b>							

(a) dépenses liées à l'acquisition des parcelles nécessaires à l'îlot 1