



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

Délibération

Séance publique du 23 septembre 2016

N° 2016-543

Convocation du 16 septembre 2016

Aujourd'hui vendredi 23 septembre 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 :

Mme Emmanuelle AJON, 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, 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. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, 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, M. Vincent FELTESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Marik FETOUEH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Max GUICHARD, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Michel HERITIE, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Franck JOANDET, 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 LOTHAIRES, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Claude MELLIER, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Alain SILVESTRE, M. Kévin SUBRENAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Elisabeth TOUTON, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Marie-Hélène VILLANOYE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Daniel HICKEL
M. Jacques GUICHOUX à M. Michel VERNEJOUL
M. Jacques MANGON à M. Jacques BOUTEYRE
Mme Brigitte TERRAZA à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
M. Dominique ALCALA à Mme Anne WALRYCK
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Thierry TRIJOULET
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Jean-Louis DAVID
Mme Chantal CHABBAT à M. Jean-Jacques BONNIN
M. Gérard CHAUSSET à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE
Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à Mme Elisabeth TOUTON
Mme Magali FRONZES à M. Philippe FRAILE MARTIN
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Dominique IRIART
Mme Martine JARDINE à M. Arnaud DELLU
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Patrick BOBET
M. Eric MARTIN à M. Franck RAYNAL
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Marie-Hélène VILLANOYE
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI
M. Serge TOURNERIE à Mme Christine BOST

EXCUSE(S) :

Monsieur Fabien ROBERT.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Patrick PUJOL à Mme Anne-Lise JACQUET à partir de 12h
Mme Claude MELLIER à Mme Léna BEAULIEU à partir de 12h10
Mme Andréa KISS à Mme Josiane ZAMBON à partir de 12h20
Mme Anne BREZILLON à M. Stéphan DELAUX à partir de 10h35
Mme Brigitte COLLET à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à partir de 12h15
M. Yohan DAVID à Mme Nathalie DELATTRE à partir de 11h30
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Maribel BERNARD à partir de 12h20
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme Brigitte COLLET jusqu'à 11h15
Mme Anne-Marie LEMAIRE à Mme Frédérique LAPLACE à partir de 12h
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF jusqu'à 10h25
M. Michel POIGNONEC à M. Nicolas FLORIAN à partir de 12h
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 11h45
M. Jacques PADIE à M. Max GUICHARD à partir de 12h

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jacques COLOMBIER jusqu'à 10h et à partir de 11h20

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 23 septembre 2016	Délibération
	Direction générale des Territoires Direction administrative et financière - Pôle ter Rive droite	N° 2016-543

CENON - Zone d'aménagement concertée (ZAC) Pont Rouge - Compte-rendu d'activité comptable (CRAC) 2015 - Approbation - Décision

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) Pont Rouge à Cenon, dont fait partie le bilan aménageur objet du Compte rendu annuel comptable (CRAC) 2015, transmis par AQUITANIS,
- II – les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune.

I – Le bilan de la ZAC Pont Rouge

Par délibération n°2006/0926 en date du 22 décembre 2006, le Conseil communautaire, devenu le Conseil de Bordeaux Métropole au 1er janvier 2015, a approuvé le dossier de création réalisation de la ZAC Cenon Pont Rouge.

Par délibération n° 2007/846 en date du 23 novembre 2007, la Communauté urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole au 1er janvier 2015, a confié l'aménagement de cette zone à l'Office public de l'habitat (OPH) Aquitanis par le biais d'une concession d'aménagement.

Le traité de concession a été signé par la Communauté urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole au 1er janvier 2015 et à l'OPH Aquitanis le 11 mars 2008. La concession a été conclue pour une durée de 8 ans à partir de sa notification au concessionnaire.

Par délibération n° 2016-85 du 12 février 2016, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé la prolongation de 2 ans du traité de concession

La ZAC couvre une superficie de 11 hectares environ. Elle a pour vocation d'accueillir à la fois de l'habitat, notamment en front urbain avenue Jean Jaurès, de l'activité commerciale et de services, en accompagnement du tramway et du pôle multimodal, ainsi que la création de voies nouvelles de desserte sur le secteur A (voies 1A, 1B, 1C, 1D) et d'un espace piétonnier sur le secteur B.

Le programme global de construction prévoyait la réalisation d'environ 60 588 m² Surface hors œuvre nette (SHON) déclinés en :

- 46 367 m² SHON dédiés au logement avec 20% de logement social (Prêt locatif à usage social / Prêt locatif d'insertion, PLUS/PLAI), 12% de logement locatif intermédiaire (Prêt locatif social, PLS) et 68 % de logement en accession libre,
 - 3 309 m² SHON de commerces et services et 10 912 m² SHON d'activités tertiaires.
- La maîtrise foncière est achevée et les travaux d'aménagements se poursuivent.

Tous les îlots sont commercialisés.

Secteur A (pôle intermodal) :

- Îlots A3, A9 et phase 1 de l'îlot A4 + 5 : livrés mi-2015 ;
- phase 2 de l'îlot A4+5: livraison prévue 1^{er} trimestre 2017 ;
- îlot A2: PC délivré en 2013 – début des travaux prévus en 2016 ;
- îlots A6+7 et A8: PC délivrés en 2015.

Secteur B (secteur mairie) : livré en 2013.

Secteur C (face à la mairie) : livraison en septembre 2016.

1.1 L'activité 2015 pour la ZAC

Du point de vue de l'aménageur, l'activité 2015 s'est traduite par :

- un total de dépenses de **3,22 M€ TTC** (soit 8,4% du total prévisionnel des dépenses) portant essentiellement sur :

- des études de définition et de suivi (0,015 M€ TTC),
 - des frais d'acquisition et de libération des sols (1,43 M€ TTC),
 - des frais d'aménagement (0,45 M€ TTC),
 - des honoraires aménageur (0,39 M€ TTC),
 - des frais de communication (0,012 M€ TTC),
 - des frais divers (0,93 M€ TTC).
- un montant total de recettes de **7,718 M€ TTC** consistant en :
- des cessions pour un montant de 7,714 M€ TTC
 - des recettes diverses pour un montant de 0,004 M€ TTC (loyer lié à l'acquisition de la pharmacie).
- l'évolution du programme global de construction suivante :

Le nombre de logements, estimé à 569 dans le dossier de création-réalisation initial, et à 680 au CRAC 2014, a été ajusté cette année à 688 dans la prolongation des reprises de faisabilités réalisées sur le secteur A en 2011 et suite à une modification de programme sur le secteur C en 2012 et en 2014. Sur ce dernier secteur, la modification de programme a abouti à la réalisation d'un nombre de logements plus important du fait de l'abandon du programme d'activités tertiaires.

Le programme global de construction recalé à fin 2015 comprend une Surface de plancher (SP) globale de 52 035 m² (contre 53 223 m² fin 2014 et 60 588 m² dans le dossier initial) dont 44 527 m² en logements (contre 45 652 m² fin 2014 et 46 367 m² initialement), 3 008 m² de SP de commerces et services (contre 3 040 fin 2014 et 3 309 m² initialement) et 4 500 m² de SP d'activités tertiaires (contre 4 351 m² et 10 912 m² initialement).

La programmation de logements demeure en cohérence avec les orientations du Programme local de l'habitat (PLH) métropolitain, respectant la ventilation entre logements PLUS-PLAI (33%) logements PLS (5%), logements en accession libre (63%).

1.2 L'actualisation du bilan de la ZAC

Le bilan aménageur au 31 décembre 2015 est arrêté à **22,88 M€ TTC** (hors groupe scolaire), soit une augmentation de 0,11 M€ TTC (+0,46%) par rapport au CRAC 2014.

Les dépenses :

Sur la base des comptes arrêtés à fin décembre 2015, le montant total des dépenses s'élève à 22 876 932 € TTC, soit + 105 638 € TTC (+0,46%) par rapport au bilan 2014.

Entre le CRAC 2014 et le CRAC 2015, on peut constater que les ajustements à la hausse les plus notables (plus de 5% d'évolution à la hausse ou à la baisse) ont été réalisés sur les postes suivants :

Frais d'aménagement (10,3% soit 254.072 € TTC) dont :

- études liées aux travaux (+9,4% soit +51 768 Euros TTC). Cette augmentation est liée essentiellement à une augmentation des honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage liée à la dépollution du site.
- travaux d'aménagement et aléas (+10,5% soit + 202 304 Euros TTC). Cette augmentation s'explique par une augmentation des aléas de travaux dans un contexte de présentation de bilan à l'équilibre.

Frais de communication (+6,6% soit +15 633 € TTC) :

Le budget communication connaît une légère augmentation afin de permettre la réalisation jusqu'en 2018 d'actions d'animation et d'information auprès de différentes cibles dont principalement les habitants actuels et futurs.

Les recettes augmentent de + 0,5% (soit + 105 638 € TTC).

Cette variation s'explique par une augmentation du montant des participations constructeurs (+38,7% soit +109 782 € TTC) avec corrélativement une baisse des loyers par rapport au bilan prévisionnel 2014 (- 9,9% soit - 4 144 € TTC).

La participation de Bordeaux Métropole reste inchangée. Elle s'établit à 4 066 540 € HT.

Le bilan de la ZAC s'établit ainsi au 31 décembre 2015 à 24,08 M€ TTC soit :

- 22,88 M€ TTC au titre du bilan aménageur,
- 1,2 M€ TTC de participation au titre du groupe scolaire.

II – Le bilan consolidé de l'opération

2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole traduit un investissement brut de 9,6 M€ TTC. Si on déduit de cet investissement les recettes de cession du foncier métropolitain à l'aménageur (3,2 M€ TTC) ainsi que la participation de 75 862 € de l'aménageur aux travaux sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine, l'effort net de Bordeaux Métropole s'établit à 6,34 M€ TTC.

2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune.

En dépenses, la ville de Cenon prend en charge l'éclairage public, le mobilier urbain et les espaces verts des équipements publics d'intérêt général ainsi que la maîtrise d'ouvrage du groupe scolaire pour un montant de 2,49 M€ TTC.

En recettes, la commune perçoit la participation financière de Bordeaux Métropole au titre du groupe scolaire d'un montant de 1,20 M€, un fonds de concours au titre de l'éclairage public à hauteur 0,02 M€ ainsi que la vente du foncier nécessaire à la réalisation de la voie nouvelle nommée rue René Bonnac réalisée par Bordeaux Métropole pour 0,27 M€.

Le bilan consolidé pour la ville traduit un investissement brut de 3,44M€ TTC. Si on déduit de cet investissement les recettes de cession du foncier communal à l'aménageur (0,95 M€ TTC) et les recettes citées ci-dessus, l'effort net de la ville de Cenon s'établira à 0,99 M€ TTC.

III - Estimation du retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole et la commune de Cenon :

L'opération va par ailleurs générer des ressources fiscales aussi bien pour Bordeaux Métropole que pour la commune de Cenon. Ainsi, à partir des données du projet issues du CRAC 2015, une estimation du retour fiscal de ce dernier a été réalisée. Elle se base principalement sur les surfaces projetées c'est-à-dire les m² de SHON, 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, le retour fiscal annuel potentiel est d'environ 245 K€ pour Bordeaux Métropole et d'environ 568 K€ pour la commune de Cenon.

Il convient d'insister sur le fait que cette estimation est réalisée en juillet 2016, à partir des données issues du CRAC 2015, à taux de fiscalité constants, à dispositifs d'exonération et d'abattement 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 (à noter que la CFE qui a été présentée dans les impôts liés au foncier est un impôt économique perçu par Bordeaux Métropole) :

- le Versement transport (VT) auquel sont soumis les employeurs d'au moins 11 salariés qu'ils soient privés ou publics, 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) qui a remplacé la taxe professionnelle. 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 m² et réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 460 000 € HT ainsi que tous les établissement contrôlés par une même personne et exploités sous une même enseigne (le seuil de 400 m² 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 98 K€ par an pour ces impôts « économiques ».

Ainsi, le retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole est estimé autour de **344 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 5215-19 du Code général des collectivités territoriales,

VU les articles L 311-1 et suivants, les articles L300-4 et suivants du Code de l'urbanisme,

VU la délibération n° 2006/0926 du 22 décembre 2006 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création/réalisation de la ZAC mairie Pont Rouge à Cenon,

VU la délibération cadre n° 2007/0451 du 22 juin 2007,

VU la délibération n° 2007/0846 du 23 novembre 2007 par laquelle le Conseil de Communauté a confié l'aménagement de cette ZAC à l'OPH Aquitanis,

VU la délibération n° 2013/0222 du 26 avril 2013 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier modificatif de la ZAC mairie Pont Rouge à Cenon,

VU la délibération n° 2016/85 du 12 février 2016 par laquelle le Conseil de la Métropole a approuvé le CRAC de la ZAC arrêté au 31 décembre 2014 ainsi que l'avenant de prolongation de la durée du traité de concession,

VU la délibération n° 2016/254 du 29 avril 2016 par laquelle le Conseil de la Métropole a approuvé le dossier modificatif n°2 de la ZAC mairie Pont Rouge à Cenon,

VU le traité de concession signé entre la Communauté urbaine de Bordeaux et l'OPH Aquitanis » le 11 mars 2008.

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 financier et opérationnel soumis à l'approbation du Conseil de Bordeaux Métropole.

DECIDE

Article unique : le CRAC 2015 de la ZAC Pont Rouge à Cenon est approuvé.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 23 septembre 2016

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 4 OCTOBRE 2016	Pour expédition conforme, le Vice-président,
PUBLIÉ LE : 4 OCTOBRE 2016	Monsieur Michel DUCHENE

ZAC CENON Pont Rouge - BILAN AMENAGEUR

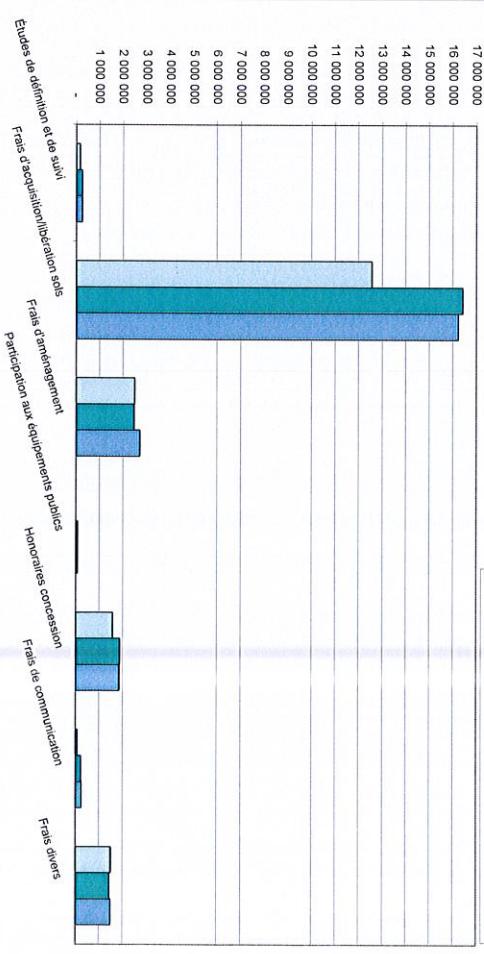
Bilan prévisionnel actualisé

	BILAN INITIAL valeur	CRAC 2014 valeur	CRAC (1) 2014 valeur	CRAC (2) 2015 valeur	% valeur	(2-1) variat° en %
DEPENSES en € TTC						
1- Études de définition et de suivi	16 1460	0,9%	247 476	0,9%	255 080	1,4%
2- Frais d'acquisition/légalisation sois	12 562 704	68,3%	16 424 501	83,0%	16 222 436	88,3%
2.1- Acquisition foncières	10 714 720	58,3%	12 821 411	69,2%	12 518 812	68,1%
- acquisition Bordeaux Métropole	2 385 720	14,0%	3 186 168	18,9%	3 186 168	17,3%
- acquisition Commune	902 000	4,9%	957 609	5,2%	951 609	5,2%
- acquisitions privées	7 231 000	39,3%	8 583 634	45,2%	8 361 035	45,6%
2.2-Frais et aléas	1 154 959	6,3%	1 242 427	4,1%	1 248 965	6,8%
2.3-Légalisation des terrains	693 285	3,8%	2 360 653	9,7%	2 454 659	13,4%
3- Frais d'aménagement	2 501 939	13,6%	2 471 485	12,6%	2 725 153	14,8%
3.1-Études liées aux travaux	249 320	1,4%	552 021	2,9%	603 789	3,3%
3.2-Travaux et aléas	2 252 619	12,3%	1 919 464	9,7%	2 121 768	11,5%
3.3-Honoraires	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
3.4-Autres frais	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
4- Participation aux équipements publics	-	0,0%	75 862	0,4%	75 862	0,4%
4.1-Participation aux équipements scolaires propres à l'opération	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
4.2-Participation aux équipements sous maîtrise Bx/MRD)	-	0,0%	75 862	0,4%	75 862	0,4%
4.3-Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
5- Honoraires concession	1 571 096	8,6%	1 878 631	9,6%	1 846 686	10,0%
6- Frais de communication	77 740	0,4%	235 723	0,4%	251 355	1,4%
7- Frais divers	1 502 868	8,2%	1 437 617	8,0%	1 495 954	8,1%
7.1- Frais divers	296 2248	1,6%	270 817	1,6%	288 590	1,6%
7.2- TVA encaissée/reversée	1 206 620	6,0%	1 166 900	6,4%	1 207 364	6,5%
TOTAL DEPENSES	18 381 808	100,0%	22 771 294	100,0%	22 876 932	100,0%
RECETTES en € TTC						
- Cessions	14 065 268	76,5%	17 998 897	89,9%	17 998 897	97,9%
1-1. Locatif social (PLUS+PLAI)	1 246 747	6,8%	2 589 566	9,8%	2 622 283	14,3%
1-2. Pl-S	1 062 870	5,6%	428 708	4,4%	428 708	2,3%
1-3. Accession aidée	-	0,0%	0	0,0%	-	0,0%
1-4. Accésion et locatif libre	9 043 327	49,2%	12 841 341	64,9%	12 816 675	69,7%
1-5. Commerces et services	493 697	2,7%	1 086 404	6,0%	1 081 831	5,9%
1-6. Programmes tertiaires	2 218 627	12,1%	880 940	4,9%	877 462	4,8%
1-7. Cessions diverses	-	0,0%	171 938	0,0%	171 938	0,9%
Part. EPIG réalisées Amén.	284 004	1,5%	393 786	2,1%	387 766	2,1%
Subventions	0,0%	0,0%	130 000	0,7%	110 000	0,6%
Participation métropolitaine:	4 066 540	22,1%	4 066 540	22,1%	4 066 540	22,1%
5-1. logement social	-	0,0%	0	0,0%	-	0,0%
5-2. restructuration urbaine	4 066 540	22,1%	4 066 540	22,1%	4 066 540	22,1%
5-3. développement durable	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
5-4. équipements scolaires	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
5-5. maîtrise foncière	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Participation GrPV	250 000	1,4%	250 000	1,4%	250 000	1,4%
6-1 GPV	250 000	1,4%	250 000	1,1%	250 000	1,4%
Autres recettes diverses	-	0,0%	41 853	0,1%	37 709	0,2%
TOTAL RECETTES	18 381 808	100,0%	22 771 294	100,0%	22 876 932	100,0%



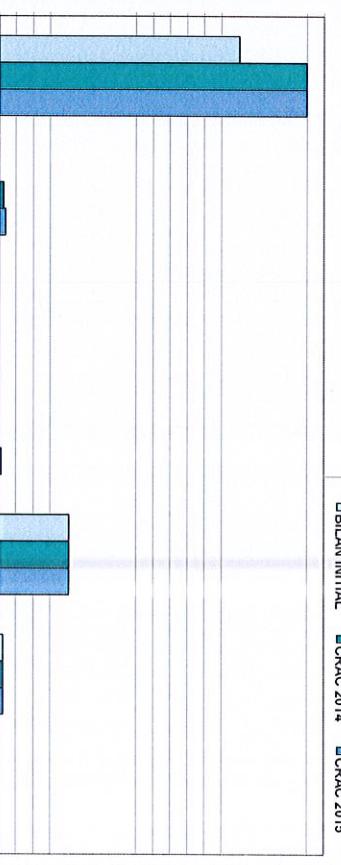
Evolution des dépenses

■ BILAN INITIAL ■ CRAC 2014 ■ CRAC 2015



Evolution des recettes

■ BILAN INITIAL ■ CRAC 2014 ■ CRAC 2015



%

ZAC CENON Pont Rouge - BILAN AMENAGEUR

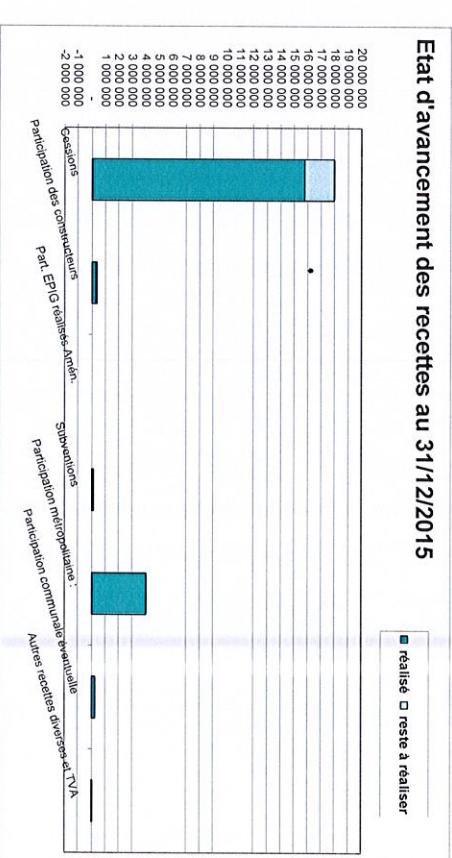
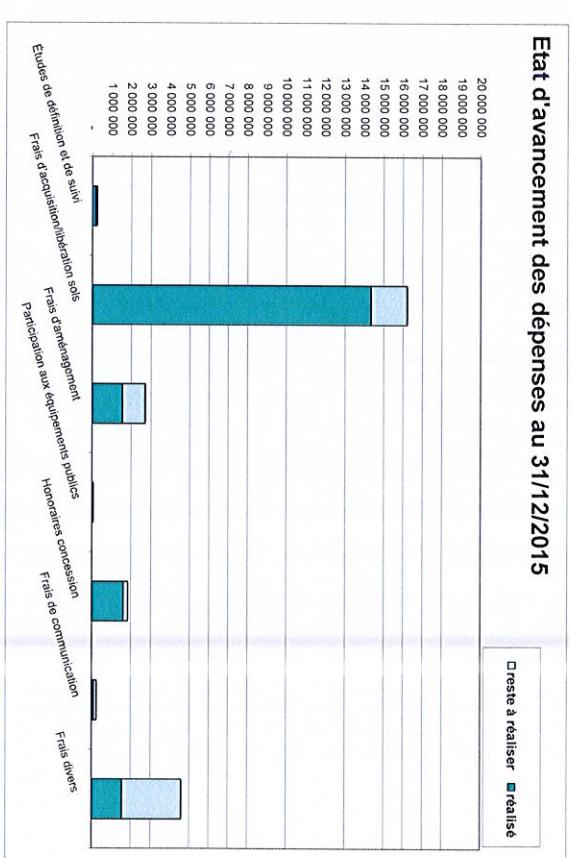
Bilan prévisionnel actualisé échelonné dans le temps

BORDEAUX
METROPOLIS
PTRD

ZAC CENON Pont Rouge - BILAN AMENAGEUR

Bilan prévisionnel : état d'avancement

	CRAC 2015 valeur recalcée	réalise valeur	Etat d'avancement	
			%	reste à réaliser valeur
DEPENSES en € TTC				
1- Études de définition et de suivi	259 080	1,1%	165 714	64%
2- Frais d'acquisition/édition sols	16 222 436	70,9%	14 350 775	89%
2.1- Acquisitions foncières	12 518 812	54,7%	12 518 812	100%
- acquisition Bordeaux Métropole (valeur Vénal)	3 185 168		3 185 168	100%
- acquisition Commune (valeur vénale)	951 609		951 609	100%
- acquisitions privées	8 381 035		8 381 035	100%
2.2- Frais et aléas	2 448 659		2 448 926	21%
2.3- Libération des terrains	2 454 659		1 575 038	56%
3- Frais d'aménagement	2 725 557	11,9%	1 537 580	55%
3.1- Etudes liées aux travaux	603 780		357 789	59%
3.2- Travaux et aléas	2 121 768		1 179 791	55%
3.3- Honoraires	-		-	-
3.4- Autres frais	-		-	-
4- Participation aux équipements publics	75 862	0,3%	-	75 862
4.1- Participation aux équipements scolaires propres à l'opération	-		-	-
4.2- Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage BxM (VRD)	75 862		-	75 862
4.3- Participation aux équipements sous maîtrise Ville	-		-	-
5- Honoraires concession	1 846 636	8,1%	1 605 007	87%
6- Frais de communication	251 355	1,1%	103 721	41%
7- Frais divers	1 495 954	6,5%	1 556 200	104%
7.1- Commerces et services	288 590		288 591	100%
7.2- TVA encassée/reversée	1 207 364		1 267 929	105%
7.3- TVA trop perçue	-		-	-
TOTAL DEPENSES	22 876 932	100,0%	19 328 318	84%
RECETTES en € TTC				
1- Gessions	17 988 897	78,7%	15 777 010	88%
1.1- Localatif social (PLUS-PLA)	2 622 283		2 622 283	100%
1.2- PLU	428 708		428 708	100%
1.3- Accession aidée	-		-	0,00%
1.4- Accession libre	12 816 675		10 766 726	89%
1.5- Commerces et services	1 081 831		1 081 830	100%
1.6- Programmes tertiaires	877 482		877 462	100%
1.7- Gessions diverses	171 938		-	0,00%
2- Participation des constructeurs	393 786		284 004	72%
3- Part EPIC réalisés Amén.	-		-	-
4- Subventions	130 000		-	0%
5. Participation métropolitaine :	4 066 540	17,8%	4 066 540	100%
5.1- logement social	-		-	0%
5.2- réstructuration urbaine	4 066 540		4 066 540	100%
5.3- développement durable	-		-	0%
5.4- équipements scolaires	-		-	-
5.5- maîtrise foncière	-		-	-
5.6- participation communale éventuelle	250 000	1,1%	250 000	100%
6.1- maîtrise foncière	250 000		250 000	100%
7- Autres recettes diverses et TVA	37 709		37 709	100%
TOTAL RECETTES	22 876 932	100,0%	20 415 263	89%
			2 461 669	11%



CENON - ZAC PONT ROUGE

Programme global de construction actualisé

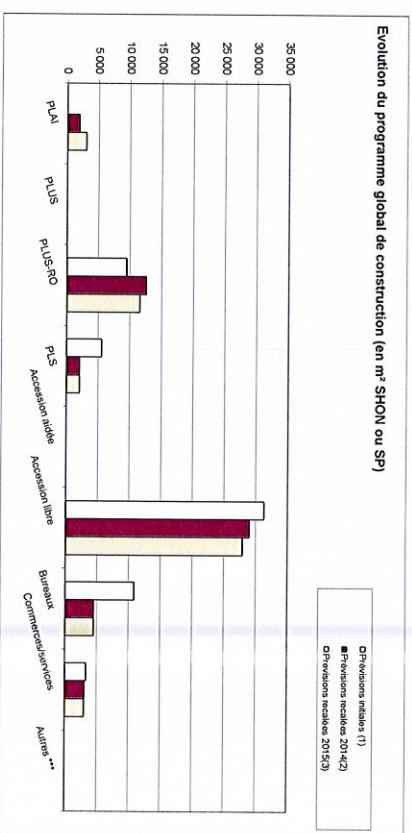
Etat d'avancement : 3

Date d'actualisation :

16-mars-15

Description du programme de construction (en m ² SHON ou SP et %)						
Nature du programme	Prévisions initiales (1)	Prévisions recalées 2014 (2)	Prévisions recalées 2015 (3)		Variation (3/2)%	
	m ² SHON	%	m ² SHON ou SP	%	m ² SHON ou SP	%
1 - BILAN AMENAGEUR						
PLAI	-	0%	1 906,57	4%	2 983,15	7%
PLUS	9 454,00	20%	-	0%	-	0%
PLS	5 597,00	12%	12 675	28%	11 598,75	26%
Accession aidée	-	0%	2 047	4%	2 047,04	5%
Accession libre	31 316,00	68%	29 024	64%	27 898,00	63%
Sous-Total logement	46 367,00	77%	45 652	86%	44 527	86%
Logements	46 367,00	77%	45 652	86%	44 527	86%
Bureaux/Activités	10 912,00	18%	4 531	9%	4 500,00	9%
Commerce/Services	3 399,00	5%	3 040	6%	3 008,00	6%
Autres	-	0%	-	0%	-	0%
Sous-Total (1)	60 558,00	100%	53 223,00	100%	52 035	100%
Détail du programme de construction (en nombre de logements)						
Nature du programme	Prévisions initiales (1)	en %	Prévisions recalées 2014 (2)	en %	Prévisions recalées 2015 (3)	en %
						Variation (3/2)%
1 - BILAN AMENAGEUR						
PLAI	-	-	28	-	44	6%
PLUS	-	0%	-	0%	-	0%
PLS	118	21%	168	25%	152	22%
Accession aidée	70	12%	35	5%	35	5%
Accession libre	-	-	-	-	0%	0%
Total logement	381	67%	449	66%	457	65%
PLUS - PLAI	569	100%	680	100%	638	100%
PLAI	118	21%	196	25%	196	22%

(1) Dossier de création/réalisation de la ZAC



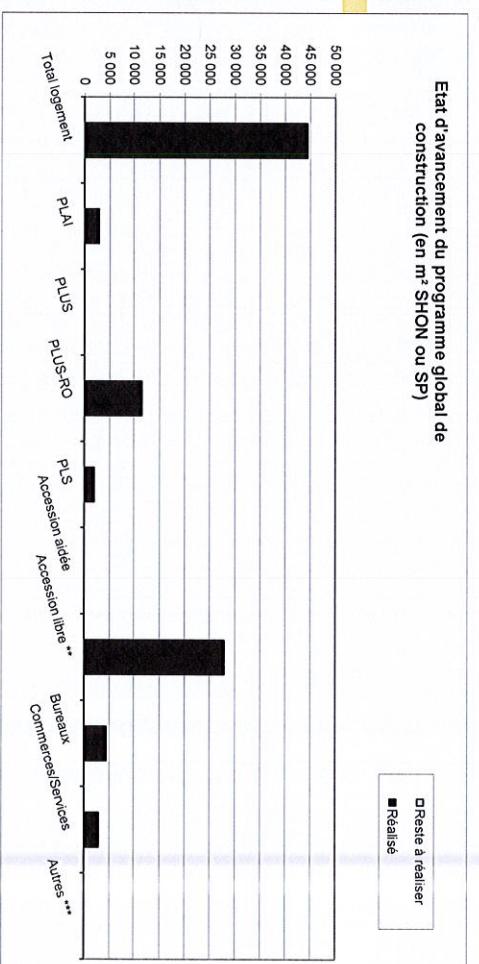
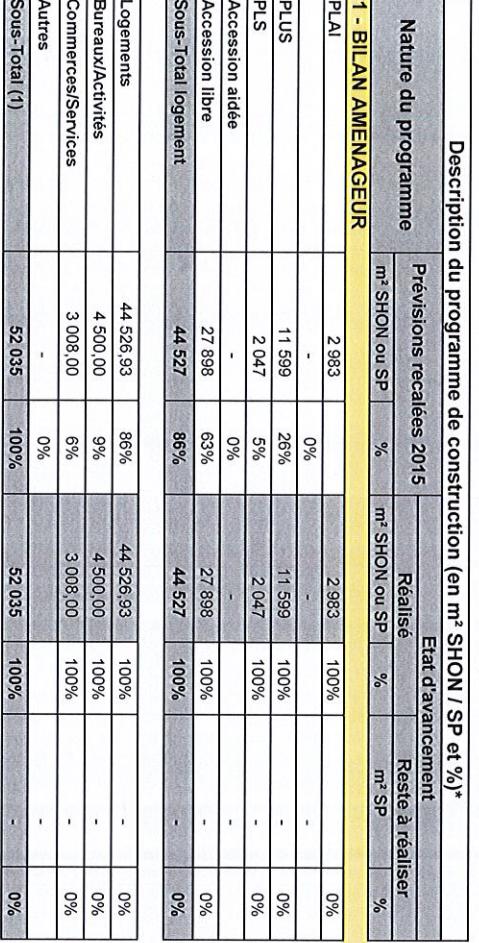
Description du programme de construction (en m ² SHON ou SP et %)						
Nature du programme	Prévisions initiales (1)	Prévisions recalées 2014 (2)	Prévisions recalées 2015 (3)		Variation (3/2)%	
	m ² SHON	%	m ² SHON ou SP	%	m ² SHON ou SP	%
1 - BILAN AMENAGEUR						
PLAI	-	0%	1 906,57	4%	2 983,15	7%
PLUS	9 454,00	20%	-	0%	-	0%
PLS	5 597,00	12%	12 675	28%	11 598,75	26%
Accession aidée	-	0%	2 047	4%	2 047,04	5%
Accession libre	31 316,00	68%	29 024	64%	27 898,00	63%
Sous-Total logement	46 367,00	77%	45 652	86%	44 527	86%
Logements	46 367,00	77%	45 652	86%	44 527	86%
Bureaux/Activités	10 912,00	18%	4 531	9%	4 500,00	9%
Commerce/Services	3 399,00	5%	3 040	6%	3 008,00	6%
Autres	-	0%	-	0%	-	0%
Sous-Total (1)	60 558,00	100%	53 223,00	100%	52 035	100%
Détail du programme de construction (en nombre de logements)						
Nature du programme	Prévisions initiales (1)	en %	Prévisions recalées 2014 (2)	en %	Prévisions recalées 2015 (3)	en %
						Variation (3/2)%
1 - BILAN AMENAGEUR						
PLAI	-	-	28	-	44	6%
PLUS	-	0%	-	0%	-	0%
PLS	118	21%	168	25%	152	22%
Accession aidée	70	12%	35	5%	35	5%
Accession libre	-	-	-	-	0%	0%
Total logement	381	67%	449	66%	457	65%
PLUS - PLAI	569	100%	680	100%	638	100%
PLAI	118	21%	196	25%	196	22%

CENON - ZAC PONT ROUGE

Etat d'avancement : 3

16-Mars-15

* Mise sur le marché des charges foncières



Nature du programme	Détail du programme de construction (en nombre de logements)		
	Prévisions recalées 2015	Réalisé (en nb log)	Reste à réaliser (en nb log)
1 - BILAN AMENAGEUR			
PLAI	44	44	-
PLUS	-	-	-
PLS	152	152	-
Accession aidée	35	35	-
Accession libre	-	-	-
Total logement bilan aménageur	688	688	-

Mise sur le marché des charges foncières

CENON - ZAC PONT ROUGE

Programme global de construction échelonné dans le temps *

Etat d'avancement : 3

17-mars-15

1 - BILAN AMÉNAGEUR

* Commercialisation et mise sur le marché des charges foncières

Détail des produits "logements"

Nature du programme	Prév. Rec. 2015 par m ² SHON ou SP	Echelonnement prévisionnel												Vérification total nb de logements	Vérification total m ² SHON
		2008 : m ² SHON	2009 : m ² SHON	2010 : m ² SHON ou SP	2011 : m ² SHON ou SP	2012 : m ² SP log	2013 : m ² SP	2014 : Nb de log	2015 : Nb de log	2016 : Nb de log	2017 : Nb de log	2018 : Nb de log			
PLAI	2 983	0						1 947	30				2 983	44	
PLUS	11 599	4 290	52						6 567	89			11 599	152	
PLS	2 047								1 025	15			2 047	35	
Accession aidée	0												0	0	
Accession libre	27 898		4 024	57	12 463	203			3 382	62			27 898	457	
Sous-Total logement	44 527	0	4 290	52	4 024	57	12 463	203	0	12 821	196	0	10 829	180	
									659				0	0	
									1 284				0	0	
									0				0	0	
									0				0	0	
									14 824	196			10 829	180	
									0				0	0	
									0				44 527	688	

Détail des autres produits

Sous-Total logement	44 527	0	4 290	52	4 024	57	12 463	203	0	12 821	196	0	0	10 829	180	0	0	Vérification m ² SHON
Bureaux/Activités	4 500				3 881						659			0	0	0	0	4 500
Commerce/Services	3 008					1 264					1 284			0	0	0	0	3 008
Autres											0			0	0	0	0	0
Sous-Total (1)	52 035	0	4 750	52	7 905	57	13 727	203	0	14 824	196	0	0	10 829	180	0	0	52 035

* Commercialisation et mise sur le marché des charges foncières

ZAC Cenon Pont Rouge
CRAC 2015

BILAN de la ZAC CENON Pont Rouge

DEPENSES	CH	TVA	HTC	RECETTES	GHT	TVA	HTC
1- Études de définition et de suivi de l'opération	216 867	42 213	259 080	1-Cessions	15 283 521	2 715 376	17 998 897
2- frais d'acquisition et de libération des sols	15 548 464	673 972	16 222 436	1-1. Locatif social (PLUS-PLA)	2 364 408	257 875	2 622 283
2.1- Acquisitions foncières				1-2. PL-S	406 358	22 350	428 708
- acquisition Bordeaux Métropole	12 277 518	241 294	12 518 812	1-3. Accession aidée			
- acquisition Commune	3 179 278	6 889	3 186 168	1-4. Accession et locatif libre	10 697 336	2 119 339	12 816 675
- acquisitions privées	901 999	49 610	951 699	1-5. Commerces et services	939 015	142 815	1 081 831
	8 196 240	184 795	8 381 035	1-6. Programmes tertiaires - activités	733 121	144 341	877 462
				1-7. Cessions diverses	143 282	28 656	171 938
2-2- Frais et aléas	1 221 569	27 396	1 248 965	2-Participation constructeurs	393 786	-	393 786
2-3- Libération des terrains dont décolonisation	2 049 378	405 282	2 454 659	(le cas échéant pour les terrains non maîtrisés par l'aménageur)			
3 - Frais d'aménagement	2 274 357	451 200	2 725 557	3- Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (< 50 %)	-	-	-
3.1.- Études liées aux travaux (dont maîtrise d'œuvre)	503 904	99 885	603 789				
3.2.- Travaux et aléas							
3.3.- Autres frais	1 770 453	351 315	2 121 768				
4- Participation équip. publics	1 275 862	-	1 275 862	4- Subventions	130 000	-	130 000
4.1. Participation aux équipements sociaux propres à l'opération	1 200 000	-	1 200 000	5- Participation métropolitaine éventuelle au titre de :	5 266 540	-	5 266 540
4.2. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Bx M (VRD)	75 862	-	75 862	5-1. logement social			
4.3. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville	-	-	-	5-2. restructuration urbaine des villes et des centres bourgs			
5 - Honoraires concession	1 541 965	304 722	1 846 686	5-3. développement durable	4 066 540	4 066 540	4 066 540
6 - Frais de communication	210 000	41 355	251 355	5-4. équipements scolaires	1 200 000	-	1 200 000
7- Frais divers	288 590	1 207 364	1 495 954	5-5. maîtrise foncière	-	-	-
frais divers	288 590	-	288 590	6- Participation GFV	250 000	-	250 000
TVA encaissée / reversée		1 207 364	1 207 364	6.1 participation GPV	250 000	-	250 000
TVA trop perçue sur participation				7 - Autres recettes	32 259	5 450	37 709
TOTAL DEPENSES/BILAN ZAC	2 556 051	42 420 826	2 406 332	TOTAL RECETTES/BILAN ZAC	21 561 05	2 220 826	24 076 932
- dont bilan aménageur	20 156 105	2 720 826	22 876 932	- dont bilan aménageur (= 4.1.)	20 156 105	2 720 826	22 876 932
- dont hors aménageur	1 200 000	-	1 200 000	- dont hors aménageur (= 5.4.)	1 200 000	-	1 200 000

BILAN CONSOLIDÉ POUR BORDEAUX MÉTROPOLE

DÉPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Au titre du bilan Aménageur							
Acquisitions foncières							
Participation aux équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (poste 3 recettes bilan aménageur)	3 179 278	6 889	3 186 167	Recettes de cessions des réserves foncières métropolitaines à l'aménageur (partie du poste 2.1. dépenses du bilan aménageur)	3 179 278	6 889	3 186 167
Participation métropolitaine éventuelle au titre de (poste 5 recettes du bilan am.)	-	-	-				
- logement aidé	5 266 540	-	5 266 540				
- restructuration urbaine	-	-	-				
- développement durable	4 066 540	-	4 066 540				
- équipements scolaires	1 200 000	-	1 200 000				
- maîtrise foncière	-	-	-				
Sous Total D1	8 445 818	6 889	8 452 707	Sous Total R1	3 179 278	6 889	3 186 167
Au titre des équipements structurants							
Acquisitions foncières voie nouvelle							
VRD sous MOA de Bordeaux Métropole	275 467	-	275 467	Recettes de cessions foncières aux constructeurs	-	-	-
- acquisitions foncières	730 973	139 108	870 081	Participation de l'aménageur aux équipements publics d'intérêt général sous MOA de Bordeaux Métropole	-	-	-
- études - travaux - MOE - SPS	67 006	13 133	80 139	(poste 4.2. du bilan aménageur)	75 862		75 862
- fonds de concours à la Commune pour éclairage public	642 729	125 975	768 704				
	21 238	-	21 238				
Sous Total D2	1 006 440	139 108	1 145 548	Sous Total R2	75 862		75 862
TOTAL DES DÉPENSES : D1+D2 = D3	9 452 258	145 997	9 598 255	TOTAL DES RECETTES : R1+R2 = R3	3 255 140	6 889	3 262 029
BILAN CONSOLIDÉ POUR BORDEAUX MÉTROPOLE : R3-D3							
							-6 336 226 € TTC

BILAN CONSOLIDÉ POUR LA COMMUNE

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Au titre du bilan Aménageur							
Acquisitions foncières	902 000	49 609	951 609	Recettes de cessions des réserves foncières de la Commune à l'aménageur (partie du poste 2.1, recettes du bilan aménageur)	902 000	49 609	951 609
Participation éventuelle (poste 6 recettes bilan aménageur)							
Sous Total D1'	902 000	49 609	951 609	Sous Total R1'	902 000	49 609	951 609
Au titre des équipements communaux							
Equipement sous MOA Commune (a)	241 584	47 350	288 934	Voie(s) sous MO Bordeaux Métropole recette de cessions de réserves foncières villes à Bordeaux Métropole	275 467	-	275 467
Equipements scolaires sous MOA Commune (b)	1 839 899	360 620	2 200 519	Participation Bordeaux Métropole équip. Scolaires Fonds de concours versé par Bordeaux Métropole pour l'éclairage public	1 200 000	-	1 200 000
Sous Total D2'	2 081 483	407 971	2 489 454	Sous Total R2'	1 496 705	-	1 496 705
TOTAL DES DEPENSES : D1'+D2' = D3'	2 983 483	457 580	3 441 063	TOTAL DES RECETTES : R1'+R2' = R3'	2 398 705	49 609	2 448 314
BILAN CONSOLIDÉ POUR LA COMMUNE : R3-D3							
					-992 749	€ TTC	