



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

Délibération

Séance publique du 23 septembre 2016

N° 2016-544

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° 2016-544

AMBARES - Zone d'aménagement concerté (ZAC) centre ville - 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 concession d'aménagement, dont fait partie le bilan aménageur objet du compte rendu d'activité comptable (CRAC) 2015, transmis par Aquitanis,

II - les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune

I - Le bilan de la ZAC

Par délibération n°2005/0790 du 14 octobre 2005, le Conseil de Communauté, devenu le Conseil de Bordeaux Métropole au 1^{er} janvier 2015, a approuvé le dossier de création de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) « centre ville » à Ambarès-et-Lagrave. Il en a ensuite adopté le dossier de réalisation par délibération n° 2006/0923 du 22 décembre 2006.

Par délibération n°2007/0843 en date du 23 novembre 2007, la Communauté urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole au 1^{er} janvier 2015, a confié l'aménagement de cette zone à Aquitanis par le biais d'un traité de concession d'aménagement, pour une durée de 8 ans à compter de la notification du traité effectuée le 26 février 2008.

Cette opération est une ZAC multisite de 24,3 ha dont les objectifs d'aménagement consistent à :

- proposer sur l'ensemble des sites une offre résidentielle diversifiée tant en termes de produits que sur la forme urbaine,
- tisser des liens entre les nouveaux et anciens quartiers en privilégiant, sur un plan fonctionnel, les modes de déplacement doux et, sur un plan architectural, les adaptations d'échelle,
- renforcer le pôle d'équipements et de services,
- aménager l'entrée de ville,
- rendre possible l'aménagement du futur parc du Guâ.

Ces axes se déclinent de manière diversifiée sur une opération d'aménagement multisite composée de 5 secteurs. Chacun connaît un rythme de réalisation distinct, selon le poids des enjeux fonciers, des enjeux de

programmation, des modes de commercialisation, mais également de nouvelles interrogations sur certains partis d'intervention, du fait de considérations urbaines et environnementales.

Les îlots des secteurs B, C, D connaissent à l'issue du premier semestre 2015 des aboutissements opérationnels lisibles et enclenchés : remaniements fonciers, livraison des programmes et achèvement des espaces publics en cours (B, C), permis de construire délivrés et chantiers de construction démarrés (B, D).

Les secteurs A et E sont en phase pré-opérationnelle. Ils ont fait l'objet de stratégies foncières visant à acquérir au plus juste périmètre (A) et à aboutir à des accords court terme dans les meilleurs délais (E).

Le secteur E a fait l'objet d'adaptations programmatiques visant à optimiser le fonctionnement des programmes et leur insertion dans le tissu existant, stimuler de nouveaux modes de composition urbaine et accroître la qualité d'usage et du cadre de vie.

Le secteur A constitue une seconde phase de réalisation de la ZAC qui sera déclenchée à l'aboutissement de la réalisation des autres îlots, mais surtout à l'issue de la levée des préalables réglementaires environnementaux.

Un dossier modificatif intégrant les évolutions sur les secteurs B et E a été présenté en mars 2016.

La planification opérationnelle sur les secteurs A et E a amené à étudier un avenant de prolongation du traité de concession en octobre 2015, afin de permettre à l'aménageur de mener à terme l'ensemble des programmes. Une prolongation du traité a donc été actée jusqu'à fin 2021.

Le programme initial prévoyait la réalisation de 38 161 m² Surface hors œuvre nette (SHON) / surface plancher (SP) répartis en 36 012 m² SHON/SP de logements (94 % de l'opération ; 386 logements) et 2149 m² SHON/SP de commerces et services (6 %). Parmi la SHON/SP totale, 32 560 m² étaient issus de la revente du foncier par l'aménageur (soit 85 %) et 5 601 m² (15 %) correspondaient à des programmes non maîtrisés par Aquitanis, avec participation financière des constructeurs (ZAC à maîtrise foncière partielle).

Suite à une actualisation du programme global de construction liée aux évolutions programmatiques sur l'îlot A en 2013, le programme global de construction de 2014 est resté quasiment stable.

A la date du 31/12/2015, le nombre de logements totaux de la ZAC est resté quasiment stable à 369.

La constructibilité prévisionnelle globale (habitat et commerces) représente 32 953 m² SP cessible, soit :

- 30 152 m² de SHON/SP cessible pour un nombre de logements total de 369,
- 2800 m² de SHON/SP en réhabilitation et extension liés essentiellement à l'intégration du projet de construction Super U sur le secteur E

Le programme des équipements publics prévoit la requalification de voies et de places existantes et la création de voies nouvelles afin d'offrir une meilleure fluidité des déplacements et de favoriser les modes doux. De manière générale, la réduction de la constructibilité du secteur A nécessite de revoir à la baisse le volume des aménagements publics nécessaires afin de respecter l'équilibre général de l'opération.

1.1 L'activité 2015 pour l'opération

➤ Avancement opérationnel

L'exercice 2015 a été consacré :

- au déclassement de trois emprises du domaine public pour l'implantation du Super U,
- à la poursuite des études réglementaires portées par Bordeaux Métropole sur le secteur A (étude d'impact, loi sur l'eau, dossier d'utilité publique). L'aménagement de ce secteur pourrait donc démarrer après l'obtention des autorisations réglementaires,
- aux négociations foncières sur le secteur E, projetant un aménagement de ce secteur en 2016 et 2017.

- aux études de conception sur les secteurs E et B.

➤ **Avancement financier :**

L'activité 2015 s'est traduite en dépenses par une exécution financière de 635 357 € TTC se rapportant :

- aux frais d'études pour 47 190 € TTC,
- aux frais d'acquisitions pour 8 108 € TTC,
- aux frais d'aménagement pour 479 596 € TTC,
- aux frais d'honoraires de l'aménageur pour 98 095 € TTC,
- aux frais divers pour 2 369 € (mécanisme de la TVA encaissée/reversée).

Les recettes perçues en 2015 s'élèvent à 1 161 539 € TTC et sont constituées :

- De recettes de cessions de charges foncières pour un montant de 979 045 € TTC soit :
 - o 231 440 € TTC pour la commercialisation de l'îlot B1,
 - o 291 605 € TTC pour la commercialisation des îlots B2-1, B2-2 et B2-3,
 - o 456 000 € TTC pour la commercialisation de l'îlot B2-4.
- De participations constructeurs pour un montant de 182 494 € TTC.

1.2 L'actualisation du bilan financier de l'opération

Sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2015, le bilan de l'aménageur s'établit en dépenses et en recettes à 11 898 323 € TTC soit une légère diminution de 0,1 % par rapport au CRAC 2014 (- 14 249 € TTC).

II - Le bilan consolidé de l'opération

2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

Le programme des Equipements publics d'intérêt général (EPIG) concourant à l'opération concerne principalement la voie structurante du secteur A et l'aménagement des espaces publics autour de la place de la République.

L'ensemble des coûts prévisionnels des équipements d'intérêt général à la charge de Bordeaux Métropole s'établit à 5,52 M€ TTC au 31 décembre 2015, dont 4,33 M€ TTC d'équipements sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine, 0,86 M€ TTC de participation aux équipements sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur et 0,33 M€ de fonds de concours à la commune pour l'éclairage public.

Le coût des participations de Bordeaux Métropole s'élève à 5,44 M€ dont la participation au bilan aménageur 3,64 M€ et la participation aux équipements du groupe scolaire de 1,8 M€ pour la réalisation de 5 classes.

Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole traduit un investissement brut de 13,20 M€ TTC dont 2,24 M€ d'acquisitions. L'effort net s'établit à 10,34 M€ TTC déduction faite des recettes de cession du foncier

communautaire à l'aménageur (2,24 M€) et de la participation d'Aquitannis aux équipements publics d'intérêt général (0,62 M€). Cet effort communautaire est en très légère diminution par rapport au bilan 2014.

2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune

En dépenses, la ville d'Ambarès-et-Lagrave prend en charge :

- l'aménagement du parc de la bibliothèque,
- la création de l'esplanade de la mairie,
- les cheminements piétons du secteur B,
- la construction des cinq classes nécessitées par la ZAC.

Au total, l'effort financier brut prévisionnel de la commune s'élève à 6,89 M€ TTC, soit 1,66 M€ TTC pour les équipements sous maîtrise d'ouvrage communale et 5,23 M€ TTC pour les équipements scolaires sous maîtrise d'ouvrage communale.

En recettes, la ville d'Ambarès-et-Lagrave au titre du groupe scolaire perçoit une participation financière de Bordeaux Métropole, d'un montant de 1,8 M€ pour la réalisation de 5 classes et une participation de 0,225 M€ du Département de la Gironde.

Bordeaux Métropole finance également 50% du coût de l'éclairage public des équipements d'intérêt général, soit 0,33 M€.

Enfin, la commune bénéficie d'une participation de l'aménageur sur les équipements publics sous sa maîtrise d'ouvrage de 0,13 M€.

Le total des recettes pour la commune est donc estimé à 2,48 M€. L'effort net de la commune s'établit ainsi à 4,41 M€ TTC.

2.3 Estimation du retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole et la commune d'Ambarès et Lagrave :

Estimation du retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole et la commune d'Ambarès et Lagrave (version globale):

L'opération va par ailleurs générer des ressources fiscales aussi bien pour Bordeaux Métropole que pour la commune d'Ambarès et Lagrave. Ainsi, à partir des données du CRAC 2015, une estimation du retour fiscal du projet 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 la Métropole, la TH par la commune et la Métropole, la TEOM et la CFE par la seule métropole.

Pour ces impositions, le retour fiscal annuel potentiel est d'environ 121 K€ pour Bordeaux Métropole et d'environ 246 K€ pour la commune d'Ambarès et Lagrave.

Il convient de préciser que cette estimation est réalisée en juillet 2016, à partir des données 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 le retour fiscal. Bordeaux Métropole pourrait percevoir autour de 17 K€ par an au titre de ces impositions « économiques ».

Ainsi, le retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole est estimé autour de 137 K€ par an.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames et 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 L311-1 et suivants, les articles L300-4 et suivants du Code de l'urbanisme,

VU la délibération n° 2005/0790 du 14 décembre 2005 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création de la ZAC « centre Ville » à d'Ambarès-et-Lagrave,

VU la délibération n° 2006/0923 du 22 décembre 2006 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC « centre Ville » à d'Ambarès-et-Lagrave,

VU la délibération cadre n° 2007/0451 du 22 juin 2007 du Conseil de la Communauté urbaine de Bordeaux,

VU la délibération n° 2007/0843 du 23 novembre 2007 par laquelle le Conseil de Communauté a confié l'aménagement de cette concession à l'OPH Aquitanis,

VU le traité de concession signé le 20 février 2008 entre la Communauté urbaine de Bordeaux et l'OPH Aquitanis,

VU la délibération n° 2015/0676 du 30 octobre 2015 par laquelle le Conseil de la Métropole a approuvé le Compte rendu annuel comptable (CRAC) arrêté au 31 décembre 2014 ainsi que l'avenant n°1 prolongeant la durée du traité de concession de 6 ans,

VU la délibération n° 2016/159 du 25 mars 2016 par laquelle le Conseil de la Métropole a approuvé le dossier modificatif n°1 de la ZAC centre ville à Ambarès.

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 centre ville d'Ambarès-et-Lagrave 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

CRAC 2015

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
1- Études de définition et de suivi de l'opération							
2- frais d'acquisition et de libération des sols							
2.1- Acquisitions foncières							
- acquisition BxM	4 654 247	428 200	5 082 446				
- acquisition Commune	2 018 610	219 380	2 237 991				
- foncier privé	-	-	-				
2.2-Frais							
2.3- Libération des terrains							
3 - Frais d'aménagement							
3.1.- Études liées aux travaux (dont maîtrise d'œuvre)	3 312 192	654 223	3 966 415				
3.2.- Travaux et aléas	248 064	49 201	287 265				
3.3.- Autres frais	3 064 128	605 021	3 669 150				
4- Participation équip. publics							
4.1. Participation aux équipements sociaux proposés à l'opération	2 543 099	-	2 543 099				
4.2. Participation aux équipements sous MOA BxM ou Ville (selon répartition)	1 800 000	-	1 800 000				
	743 099	-	743 099				
	-	-	-				
5 - Honoraires concession							
6 - Frais de communication							
7-Frais divers							
Frais financiers	193 190	-	382 730	189 540			
TVA encaissée / reversée	184 724	-	382 730	184 724			
Impôts locaux et taxes	8 466	-	8 466	8 466			
TOTAL DEPENSES BILAN ZAC	12 625 225	1 073 097	13 698 323	TOTAL RECETTES BILAN ZAC	12 625 225	1 073 097	13 698 323
- dont bilan aménageur	10 825 225	1 073 097	11 898 323	- dont bilan aménageur	10 825 225	1 073 097	11 898 323
- dont hors aménageur (= 4.1.)	1 800 000	-	1 800 000	- dont hors aménageur (= 5.4.)	1 800 000	-	1 800 000

TVA encaissée / reversée

AMBARES ET LAGRAVE - ZAC DU CENTRE VILLE - BILAN AMENAGEUR - CRAC 2015

BORDEAUX METROPOLE

AMBARES ET LAGRAVE - ZAC DU CENTRE VILLE - BILAN AMENAGEUR - CRAC 2015

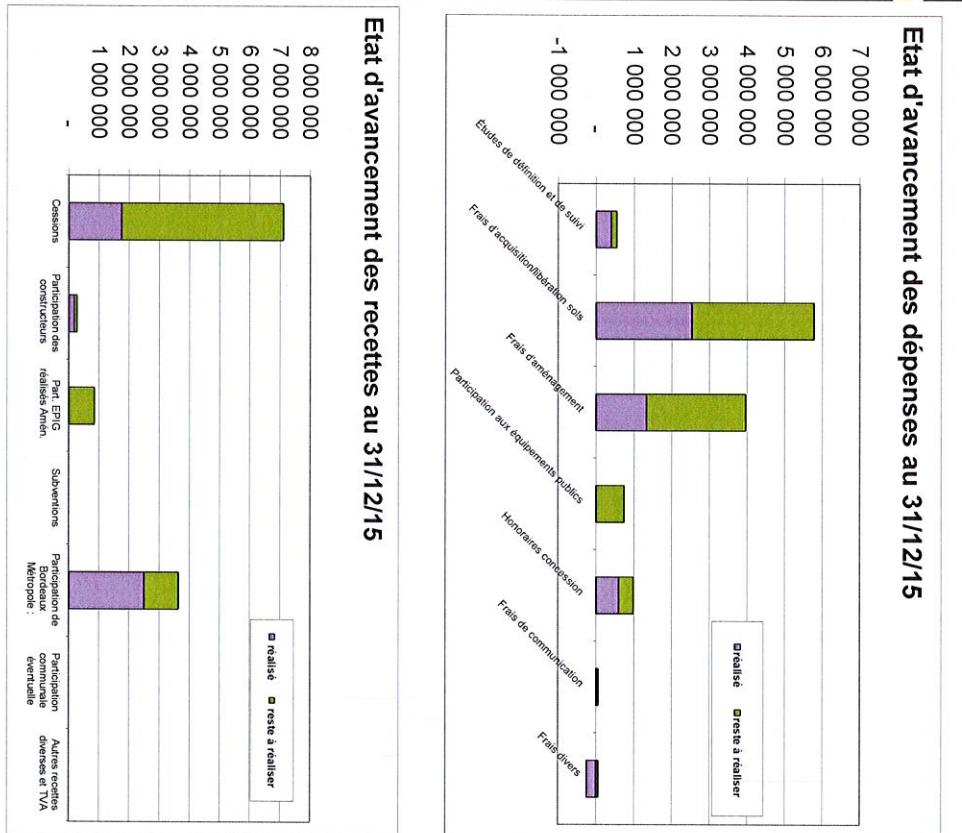
Bordeaux Métropole

Bilan prévisionnel : Etat d'avancement

P.T.R.D

	CRAC 2015 Valeur réalisée	réalisé valeur	% Etat d'avancement	resté à réaliser valeur	% Etat d'avancement
DEPENSES en € TTC					
1- Études de définition et de suivi	5 443 454	4,57%	399 454	73,60%	144 000
2- Frais d'acquisition/lébération sols	5 785 101	48,53%	2 540 048	43,30%	3 246 054
- acquisition foncières	5 202 446	42,72%	2 352 615	46,25%	5 279 831
- acquisition B.M.	2 237 981	18,81%	945 165	42,14%	1 284 825
- autres acquisitions	2 844 455	0,03%	1 409 450	49,55%	1 435 005
- autres acquisitions	134 643	1,13%	49 083	36,45%	85 560
2-2-Frais	569 012	4,78%	138 349	24,31%	430 662
2-3-Libération des terrains	3 966 415	31,34%	1 329 186	33,51%	2 637 228
3- Frais d'aménagement	297 265	2,59%	165 265	55,93%	132 000
3-1-Etudes liées aux travaux	3 689 150	30,84%	1 163 921	31,72%	2 505 228
3-2-Travaux et débuts	-	-	-	-	68,28%
3-3-Honoraires	-	0,03%	-	-	-
3-4-Autres frais	-	0,03%	-	-	-
4- Participation aux équipements publics	743 099	6,25%	-	6,00%	743 099
4-1-Participation aux équipements sociaux, propres à l'opération	-	-	-	-	-
4-2-Participation aux équipements sous ma B.M. ou Ville	743 099	6,25%	-	0,00%	743 099
5- Honoraires concession	988 794	8,31%	595 661	60,24%	393 133
6- Frais de communication	60 000	0,49%	-	0,00%	60 000
7- Frais divers	189 540	1,69%	246 971	10,30%	57 431
7-1-Frais divers	184 724	1,55%	9 908	5,35%	174 315
7-2-TVA récupérable/reversée	302 730	-3,22%	265 345	69,33%	117 385
7-3-Imports doux et taxes	8 466	0,07%	8 466	100,00%	-
7-4-TVA trop perçue	-	-	-	0,00%	-
TOTAL DEPENSES	11 838 323	100,00%	4 617 379	38,81%	7 280 944

Etat d'avancement des recettes au 31/12/15



AMBARES ET LAGRAVE - ZAC DU CENTRE VILLE - BILAN AMENAGEUR - CRAC 2015

Bilan prévisionnel actualisé

BORDEAUX METROPOLE
P.T.R.D

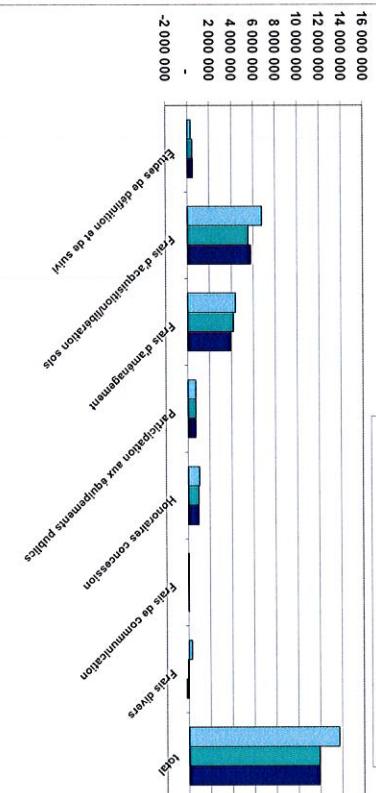
	BILAN INITIAL valeur	CRAC 2014 valeur	CRAC 2015 valeur	[3] valeur	[3-2] variation en %
DEPENSES en € TTC					
1- Études de définition et de suivi	318 375	2,3%	472 264	2,3%	543 454 4,8%
2- Frais d'acquisition/ébateration sols	6 820 288	49,7%	5 550 460	50,0%	5 788 101 48,0%
2.1-Acquisitions foncières	5 607 735	40,5%	4 789 973	42,3%	5 082 406 42,7%
- acquisition CUB	1 880 313	13,7%	2 086 846	20,0%	2 237 891 18,5%
- acquisition Commune	164 137	1,2%	-	0,0%	- 0,0%
- reste à équiper	3 983 385	26,0%	2 703 077	22,0%	2 944 455 23,0%
2-2-Frais	245 711	1,8%	177 781	1,3%	134 643 1,1%
2-3-Libération des terrains	966 822	7,0%	642 757	6,8%	569 012 4,8%
3- Frais d'aménagement	4 403 216	32,1%	4 188 329	33,3%	3 966 415 33,3%
3.1-Études liées aux travaux	654 883	4,8%	329 070	4,0%	297 285 2,7%
3.2-Travaux et aléas	3 748 333	27,3%	3 859 259	29,0%	3 669 150 30,8%
3-3-Honoraires	-	-	-	-	- 0,0%
3-4-Autres frais	-	-	-	-	- 0,0%
4- Participation aux équipements publics	743 099	5,4%	743 099	5,2%	743 099 6,2%
4.1-Participation aux équipements	-	-	-	-	- 0,0%
sociales rapprochées à l'opération	-	-	-	-	- 0,0%
4.2-Participation aux équipements	615 828	4,5%	615 827	4,3%	743 099 6,2%
sous maîtrise ouvrage BFM ou Ville	-	-	-	-	- 0,0%
4.3-Participation aux équipements	127 271	0,9%	127 272	0,8%	- 0,0%
sous maîtrise ouvrage Ville	-	-	-	-	- 0,0%
5- Honoraires concession	1 064 241	7,8%	994 356	7,5%	988 794 8,3%
6- Frais de communication	63 388	0,5%	60 000	0,4%	60 000 0,0%
7- Frais divers	317 797	2,3%	97 757	0,6%	189 540 4,1%
7.1- Frais divers	248 605	1,8%	52 465	0,5%	184 724 1,6%
7.2-TVA exercée/fournie	62 182	0,5%	111 468	0,5%	382 530 3,2%
7.3- Impôts locaux et taxes	-	0,0%	8 465	0,1%	8 465 0,0%
TOTAL DEPENSES	13 730 384	100,0%	11 910 752	100,0%	-0,10%

RECETTES en € TTC

	BILAN INITIAL valeur	CRAC 2014 valeur	CRAC 2015 valeur	[3] valeur	[3-2] variation en %
1- Cessions					
1-1- Local social (PLUS+PBAI)	1 336 369	9,7%	1 528 144	11,7%	1 528 144 12,5%
1-2- PLIS	1 192 572	8,7%	361 251	8,5%	361 251 3,1%
1-3- Accésion aude	539 316	3,9%	585 480	3,8%	585 480 0,0%
1-4- Accésion libre	3 767 400	27,4%	3 684 221	28,1%	3 684 221 31,0%
1-5- Commerces et services	75 960	0,5%	63 300	0,5%	63 300 0,0%
1-6- Programmes tertiaires	-	0,0%	-	0,0%	- 0,0%
1-7- Cessions diverses	1 788 884	13,0%	889 364	11,8%	889 364 7,7%
2- Participation des constructeurs	305 590	2,2%	282 494	2,2%	282 209 2,0%
3- Part EPIC Réalisés Avenir.	1 087 578	7,9%	873 762	7,1%	861 618 7,2%
4- Subventions	-	0,0%	-	0,0%	- 0,0%
5- Participations de Bordeaux Métropole :	3 639 736	26,8%	3 638 736	26,8%	3 638 736 0,0%
5-1-Segement social	-	0,0%	-	0,0%	- 0,0%
5-2-restructuration urbaine des villes et des centres bourgs	3 636 736	26,5%	3 638 736	25,8%	3 638 736 30,3%
5-3-développement durable	-	0,0%	-	0,0%	- 0,0%
5-4-équipements sociaux	-	0,0%	-	0,0%	- 0,0%
5-5-maitrise forcée	-	0,0%	-	0,0%	- 0,0%
6- Participation communale éventuelle	-	0,0%	-	0,0%	- 0,0%
6-1-maitrise forcée	-	0,0%	-	0,0%	- 0,0%
7- Autres recettes diverses	-	0,0%	-	0,0%	- 0,0%
TOTAL RECETTES	13 730 384	100,0%	11 910 752	100,0%	-0,10%

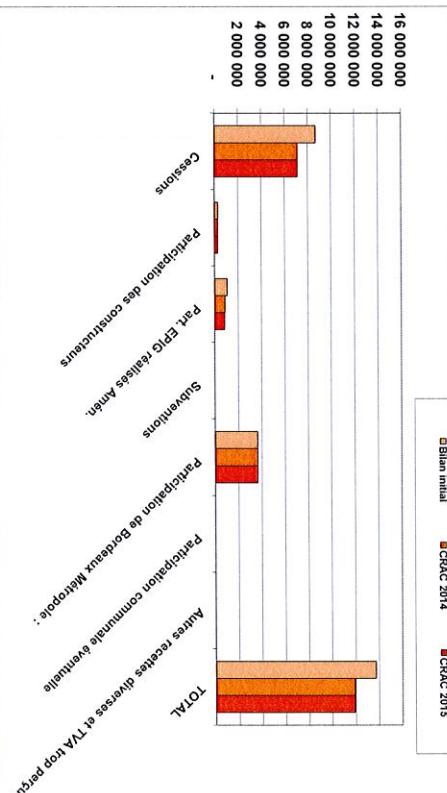
Evolution des dépenses

■ Bilan initial ■ CRAC 2014 ■ CRAC 2015



Evolution des recettes

■ Bilan initial ■ CRAC 2014 ■ CRAC 2015



AMBARES ET LAGRAVE - ZAC DU CENTRE VILLE - CRAC 2015

Programme global de construction actualisé

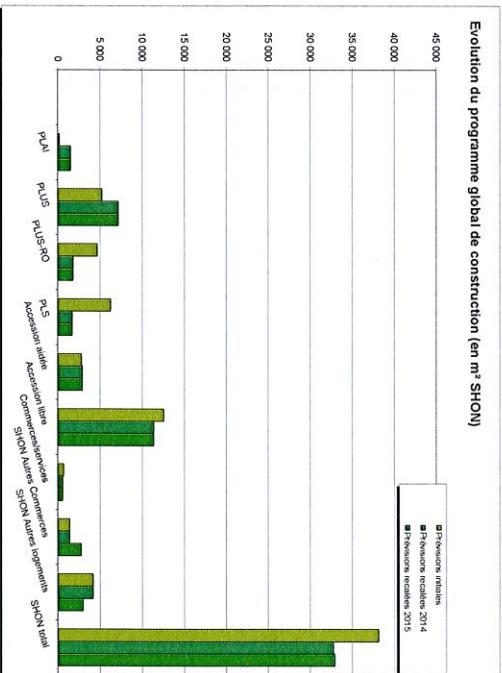
BORDEAUX METROPOLE
P.I.R.D.

Etat d'avancement : 4

Date d'actualisation :

11-avr-16

Description du programme de construction (en m ² SHON et %)						
Nature du programme	Prévisions initiales (1)	CRAC 2014	CRAC 2015	m ² SHON	%	Variation (3-2)%
	m ² SHON	%	m ² SHON	%	m ² SHON	%
1 - SHON Cédée par l'aménageur						
PLAI	220	1%	1 519	2%	1 519	6%
PLUS	5 260	17%	7 183	33%	7 183	27%
PLUS-RO	4 680	15%	1 819	7%	1 819	7%
PLS	6 280	20%	1 725	10%	1 725	6%
Accession aidée	2 840	9%	2 940	11%	2 940	11%
Accession libre	12 560	39%	11 375	38%	11 375	43%
Sous-total logement	31 840	100%	26 561	100%	26 561	100%
Logements	31 840	98%	26 561	99%	26 561	99%
Bureaux	-	0%	-	0%	-	0%
Commerce/Services	720	2%	600	1%	600	0,0%
Autres	-	0%	-	0%	-	0%
Sous-total (1)	32 560	100%	27 161	100%	27 161	100%
2 - SHON Autres						
Lodgements	4 172	74%	2 992	100%	2 992	52%
Commerce/Services	1 429	26%	2 800	48%	2 800	94%
Sous-total (2)	5 601	100%	5 792	100%	5 792	100%
TOTAL (1) + (2)	38 161	100%	30 152	100%	32 953	100%
donn total logement	36 012	94%	29 552	99%	29 553	90%
Détail du programme de construction (en nombre de logements)						
Nature du programme	Prévisions initiales (1)	en %	CRAC 2014	en %	CRAC 2015	en %
						Variation (3-2)%
1 - nombre de logements cédés par l'aménageur						
PLAI	2	1%	20	2%	20	6,07%
PLUS	57	17%	95	30%	95	29%
PLUS-RO	61	18%	20	6%	20	6%
PLS	64	19%	27	6%	27	8%
Accession aidée	27	8%	31	10%	31	9%
Accession libre	129	38%	136	46%	136	41%
Total logement (1)	340	100%	329	100%	329	100%
(1) Dossier de création/réalisation de la ZAC						
2 - Nombre de logements / Autres	46	12%	41	11%	40	11%
Accession libre et Plus (2)	386	100%	370	100%	369	100%
PLUS - PLAI (1) et (2)	120	31%	135	35%	157	37%



AMBARES ET LAGRAVE - ZAC DU CENTRE VILLE - CRAC 2015

Programme global de construction - Etat d'avancement

BORDEAUX METROPOLE
P.T.R.D.

Etat d'avancement :
Date d'actualisation :

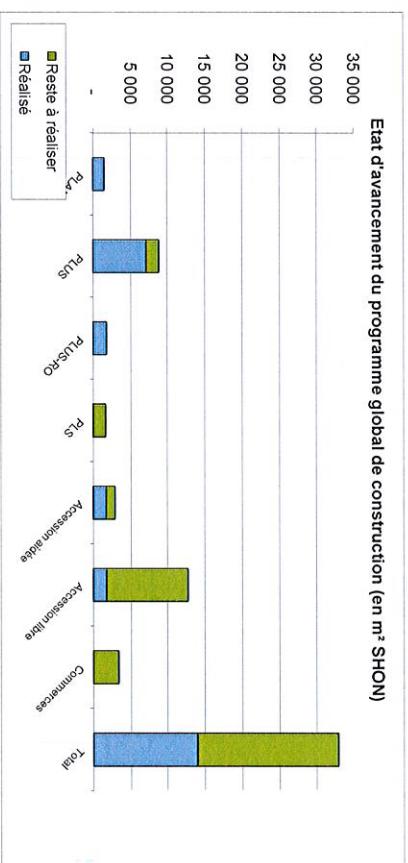
Description du programme de construction (en m² SHON et %)

Nature du programme	Prévisions recalées		Etat d'avancement		Reste à réaliser
	m ² SHON	%	m ² SHON	%	
PLAI	1 519	5%	1 519	100%	-
PLUS	7 183	22%	5 455	76%	1 725
PLUS-RO	1 819	6%	1 819	100%	-
PLS	1 725	5%	-	0%	1 725
Accession aidée	2 940	9%	1 740	59%	1 200
Accession libre	11 375	35%	475	4%	10 900
Total logement	26 561	81%	11 011	41,46%	15 550
Commerces/Services	600	2%	-	0%	600
SHON non cédées par l'aménageur					
Logements	2 992	9%	2 992	100%	-
Commerce/Services	2 800	8%	0%	2 800	100%
Total	32 953	100%	14 003	42,49%	18 950
					57,51%

Détail du programme de construction (en nombre de logements)

Nature du programme	Prévisions recalées (en nb log) 2015	Etat d'avancement	
		Réalisé (en nb log)	Reste à réaliser (en nb log)
PLAI	20	20	-
PLUS	95	72	23
PLUS-RO	20	20	-
PLS	27	-	27
Accession aidée	31	19	12
Accession libre	176	6	170
Total logement	369	137	232
Logements non cédés par l'aménageur	40	40	0
PLAI ET PLUS	157	134	23

Etat d'avancement du programme global de construction (en nb de log)



AMBARES ET LAGRAVE - ZAC DU CENTRE VILLE - CRAC 2015

Programme global de construction échelonné dans le temps

BORDEAUX METROPOLE
P.T.R.D.

Etat d'avancement : 4
Date d'actualisation : 11-avr-16
1 - SHON/S/P et nombre de logements cédés par l'aménageur

Détail des produits "logements"

Nature du programme	Prév. Rec. 2015 par m ² SHON	Vérification total m ² /SHON												Vérification total nb de logements			
		2010 : m ² SHON	2010 : Nb de log	2011 : m ² SHON	2011 : Nb de log	2012 : m ² SHON	2012 : Nb de log	2013 : m ² SHON	2013 : Nb de log	2014 : m ² SHON	2014 : Nb de log	2015 : m ² SHON	2015 : Nb de log				
PLAI	1 519	-	0	-	0	92	1	224	3	1203	16	-	-	1 519	20		
PLUS	7 183	-	0	-	0	395	4	2 164	29	2859	39	-	-	7 183	95		
PLUS-RO	1 819	-	0	-	0	1 819	20	-	-	-	-	1 725,00	23,00	-	1 819	20	
PLS	1 725	-	0	-	0	-	-	-	-	-	-	600	12	1 125,00	15,00	1 725	27
Accession aidée	2 940	-	0	-	0	612	6	-	-	1 129	13	1 200,00	12,00	2 940	31		
Accession libre	11 375	-	0	-	0	-	-	-	-	475	6	10 900,00	13,00	11 375	136		
Sous-Total logement	26 561	-	0	-	0	2 918	31	2 387	32	5 706	74	600,00	12	14 950,00	180,00	Vérification m² SHON	
Sous-Total logement	26 561	-	0	-	0	2 918	31	2 387	32	5 706	74	600,00	-	-	-	-	
Bureaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	600	-	-	-	600	
Commerce/Services	600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Sous-Total (1)	27 161	-	0	-	0	2 918	31	2 387	32	5 706	74	1 200,00	12	14 950,00	180,00	27 161	

2 - SHON et nombre de logements (autres)

Nature du programme	Prév. Rec. 2012 par m ² SHON	Vérification total m ² /SHON												Vérification total nb de logements		
		2010 : m ² SHON	2010 : Nb de log	2011 : m ² SHON	2011 : Nb de log	2012 : m ² SHON	2012 : Nb de log	2013 : m ² SHON	2013 : Nb de log	2014 : m ² SHON	2014 : Nb de log	2015 : m ² SHON	2015 : Nb de log			
Commerce	2 800	-	-	-	-	-	-	2 800	-	-	-	-	-	2 800	0	
Légitimés	2 992	-	-	-	-	-	-	2 992	40	-	-	-	-	2 992	40	
Sous-Total (2)	5 792	-	-	-	-	-	-	5 792	40	-	-	-	-	5 792	40	
TOTAL (1) + (2)	32 953	-	-	-	-	2 918	31	8 179	72	5 706	74	1 200,00	12	14 950,00	180,00	32 953
																369

* Commercialisation et mise sur le marché des charges foncières

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 réalisées par l'aménageur (poste 3 recettes bilan aménageur)	1 864 992	372 998	2 237 990	Recettes de cessions des réserves foncières CUB à l'aménageur (partie du poste 2.1. dépenses du bilan aménageur)	1 864 992	372 998	2 237 990
Participation communautaire éventuelle au titre de (poste 5 recettes du bilan am.)	718 015	143 603	861 618				
- logement aidé							
- restructuration urbaine							
- développement durable							
- équipements scolaires							
- maîtrise foncière							
Sous Total D1	8 019 743	516 601	8 536 344	Sous Total R1	1 864 992	372 998	2 237 990
Au titre des équipements structurants							
Acquisitions foncières				Recettes de cessions foncières aux constructeurs			
VRD sous MOA de la CUB				Participation de l'aménageur aux équipements publics d'intérêt général sous MOA de la CUB (poste 4.2. du bilan aménageur)			
- acquisitions foncières	3 622 678	710 045	4 332 723		615 827		615 827
- études - travaux - MOE - SPS							
- fonds de concours à la Commune pour éclairage public	327 255	-	327 255				
Sous Total D2	3 949 933	710 045	4 659 978	Sous Total R2	615 827	-	615 827
TOTAL DES DÉPENSES : D1+D2 = D3	11 969 676	1 226 646	13 196 322	TOTAL DES RECETTES : R1+R2 = R3	2 480 819	372 998	2 853 817
BILAN CONSOLIDÉ POUR LA CUB : R3-D3							
							-10 342 505 € TTC

BILAN CONSOLIDÉ POUR LA COMMUNE

DEPENSES	€HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€HT	TVA	€ TTC
Au titre du bilan Aménageur							
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)				-			
Sous Total D1'	-	-	-	Sous Total R1'	-	-	-
Au titre des équipements communaux							
Équipement sous MOA Commune (a)	1 424 726	234 613	1 659 339	Participation de l'aménageur aux équipements communaux sous MOA de la Commune	127 272	-	127 272
Équipements scolaires sous MOA Commune (b)	4 370 514	856 621	5 227 135	Participation CUB équip. scolaires CG33 Fonds de concours versé par la CUB pour l'éclairage public	1 800 000 225 175 327 255	-	1 800 000 225 175 327 255
Sous Total D2'	5 795 240	1 091 234	6 886 474	Sous Total R2'	2 479 702	-	2 479 702
TOTAL DES DEPENSES : D1'+D2' = D3'	5 795 240	1 091 234	6 886 474	TOTAL DES RECETTES : R1'+R2' = R3'	2 479 702	-	2 479 702
BILAN CONSOLIDÉ POUR LA COMMUNE : R3-D3							
					-4 406 772 € TTC		

BILAN CONSOLIDÉ POUR LA COMMUNE : R3-D3

-4 406 772 € TTC