BORDEAUX MÉTROPOLE	**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE**	***Délibération***
	Séance publique du 16 décembre 2016	***N° 2016-807***

Convocation du
Aujourd'hui vendredi 16 décembre 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. Dominique ALCALA, 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 Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, 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, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Michel HERITIE, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Martine JARDINE, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Alain SILVESTRE à M. Yohan DAVID
Mme Marie RECALDE à M. Michel VERNEJOUL
M. Alain ANZIANI à M. Thierry TRIJOULET
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Jean TOUZEAU
M. Kévin SUBRENAT à M. Max COLES
M. Alain TURBY à Mme Anne-Lise JACQUET
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Gérard DUBOS
Mme Marie-Christine BOUTHEAU à M. Alain DAVID
M. Didier CAZABONNE à M. Alain CAZABONNE
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas FLORIAN
Mme Laurence DESSERTINE à M. Jean-Louis DAVID
Mme Magali FRONZES à Mme Florence FORZY-RAFFARD
Mme Conchita LACUEY à Mme Michèle FAORO
M. Bernard LE ROUX à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE
M. Pierre LOTHAIRE à M. Fabien ROBERT
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
M. Thierry MILLET à M. Daniel HICKEL
M. Michel POIGNONEC à Mme Anne-Marie LEMAIRE
M. Serge TOURNERIE à M. Jacques GUICHOUX

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Erick AOUIZERATE à Mme Maribel BERNARD à partir de 13h30
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Véronique FERREIRA à partir de 12h30
M. Jacques BOUTEYRE à M. Jean Jacques BONNIN à partir de 12h00
Mme Anne BREZILLON à Mme Chantal CHABBAT à partir de 12h10
M. Nicolas BRUGERE à Mme Solène CHAZAL à partir de 11h50
M. Gérard CHAUSSET à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à partir de 13h30
Mme Nathalie DELATTRE à Mme Brigitte COLLET à partir de 13h25
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à M. Erick AOUIZERATE jusqu'à 11h10
M. Michel HERITIE à Mme Josiane ZAMBON à partir de 13h10
Mme Martine JARDINET à M. Arnaud DELLU à partir de 12h00
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH jusqu'à 12h00
M. Bernard JUNCA à M. Guillaume GUARRIGUES à partir de 12h00
Mme André KISS à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 12h00
M. Michel LABARDIN à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 13h20
Mme Frédérique LAPLACE à M. Philippe FRAILE MARTIN à partir de 12h00
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Gladys THIEBAULT jusqu'à 10h40
M. Jacques MANGON à M. Patrick BOBET à partir de 13h30
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à partir de 12h15
Mme Arielle PIAZZA à M. Stéphan DELAUX jusqu'à 11h00
Mme Arielle PIAZZA à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à partir de 12h00
M. Franck RAYNAL à M. Eric MARTIN à partir de 11h35
Mme Christine PEYRE à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 12h00
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Anne WALRYCK à partir de 12h20
Mme Agnès VERSEPUY à M. Michel DUCHENE jusqu'à 10h30

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

BORDEAUX MÉTROPOLE	**Conseil du 16 décembre 2016**	***Délibération***
	Direction générale des Territoires **Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Ouest**	***N° 2016-807***

Mérignac - Zone d'aménagement concerté (ZAC) centre-ville - Compte rendu annuel au concédant (CRAC) 2015 - Prorogation de la durée du traité de concession d'aménagement - Décision - Approbation

---

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) 2015, transmis par Bordeaux Métropole aménagement (BMA),

II – les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune,

III – la prorogation de la durée du traité de concession de la ZAC jusqu'au 31 décembre 2020.

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 m² 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 m² SHON de commerces et services,
- 860 m² SHON de bureaux,

l'ensemble pour une SHON globale de 28 183 m².

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 m². Elles sont aujourd'hui portées à 20 377 m² de SHON sur les 28 647 m² de 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 m². 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 2015 pour la ZAC

Programme de construction

La Surface de plancher (SP) totale est inchangée par rapport au CRAC 2014.

Par rapport au dossier de création/réalisation, la SHON/SP totale a augmenté de 464 m², 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.

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 m² SHON de bureaux et 2 038 m² 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 m² SP de commerces et services, 1 569 m² SP de logements locatifs sociaux conventionnés PLUS et 6 335 m² SP de logements en accession libre, soit 111 logements au total. Au total 19 cellules commerciales sont intégrées au projet dont une moyenne surface pour laquelle l'enseigne MONOPRIX s'est positionnée. Une autorisation de la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) a été obtenue en date du 21 mai 2015 pour ce projet.
Le permis de construire de l'ilot a été délivré le 20 avril 2015. Toutefois un recours contentieux a été intenté contre cette autorisation d'urbanisme et le tribunal administratif devrait se prononcer sur cette demande à la fin de l'année 2016.

BMA procédera fin 2016 a une consultation d'opérateurs qui permettra la cession simultanée des droits à construire et des études. La valorisation plancher de cette cession est fixée à 5.650.000€ HT ce qui doit permettre l'équilibre du bilan approuvé au CRAC 2014.

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 m² 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 m² de SHON d'accession libre, soit 70 logements, ainsi que 576 m² de 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 Voiries réseaux divers (VRD)/espaces verts,
CATAN pour le lot fontainerie et CITEOS pour le lot éclairage public. Les travaux ont débutés en août 2014 et la livraison est intervenue le 18 mai 2015, 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.

Lors du CRAC 2014 les éléments de projection financière pour les indemnisations nécessaires à la libération des différents locaux occupés ont été évalués à +650.000€ par rapport aux éléments du CRAC 2013. La prise en compte des décisions du juge intervenues en 2015 et début 2016 conduit à une nouvelle revalorisation de + 210.000€, ces sommes n'étant toujours pas définitives en raison d'appels d'indemnisations complémentaires dont le montant n'est pas connu.

I-2. Missions confiées à l'aménageur

La procédure d'expropriation s'étant achevée, BMA a fait l'acquisition de dernières parcelles privées restantes en 2014. Le juge de l'expropriation a fixé les frais de 10Strict et de Mme DESSARPS pour un montant de 526 094 €. BMA a également réglé un ensemble de frais liés notamment à la déconstruction et au désamiantage des immeubles pour 321 473 €. Les acquisitions des parcelles appartenant à Bordeaux Métropole prévues pour 2015 sont reportées à 2016, pour un total de 817 665 €.

Le chantier d'aménagement du Jardin de la Vieille Eglise a démarré en septembre 2014. Les frais de travaux engagés en 2015 correspondent à la réalisation de cet aménagement. Les honoraires engagés correspondent

aux notes d'honoraires de l'équipe d'architecte coordonnateur A.CHARRIER (3 180 € TTC) ; de Maîtrise d'Œuvre – Groupement A. CHARRIER (mandataire) / S. HARISTOY / C3R (10 569 € TTC), et des autres honoraires (5 724 € TTC).

La rémunération perçue par BMA au titre de sa mission d'aménageur sur 2015 est de 49 420 €, elle correspond à :

- rémunération sur acquisitions 42 378 € TTC,

calculée à hauteur de 5 % du montant HT des acquisitions (hors BM), frais de notaire et frais d'acquisitions,

- rémunération sur aménagement - Forfait de base 7 042 € TTC.

Il s'agit de la quotepart, du forfait global de 178 757 € perçue par BMA sur les 7 années de durée initiale de la ZAC. Il faut ajouter à cela la révision de la rémunération forfaitaire prévue par le traité de concession basée sur l'indice SYNTEC à l'exercice N-1 à hauteur de 2 786 €.

L'opération connaitra jusqu'à la cession de l'îlot 2 une trésorerie inférieure à 0 €, cela entrainant des charges financières de 8 432 € pour l'exercice 2015.
Des impôts fonciers seront générés par les périodes de portages fonciers que BMA aura à assurer dans le cadre de la ZAC ainsi que les contributions spécifiques directement liées à la conduite de l'aménagement de la ZAC et aux cessions perçues (Ex : CSS). En 2015 les taxes foncières relatives ont été acquittées sur les propriétés maîtrisées pour 32 991 €.

La TVA résiduelle pour l'exercice considéré est de -20 402 €, l'activité de la ZAC ayant généré une TVA collectée inférieure à la TVA déductible.

Aucune recette n'a été générée en 2015.

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

Le bilan au 31 décembre 2015 est arrêté à 18,79 M€ TTC, soit en augmentation de 3% (+ 570.301 €) par rapport au bilan du CRAC 2014 approuvé en juin 2016.

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 2015 à 18,79 M€ TTC soit :

- 17,59 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 participationmétropolitaine,
- 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 2015, une estimation du retour fiscal du projet a été réalisée. Elle se base principalement sur les surfaces projetées c'est-à-dire les m^2 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 154K€ pour Bordeaux Métropole et d'environ 263 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 2015, 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[1] :
- 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 m² 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^2 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 91 K€ par an pour ces impôts «économiques ».

Ainsi, le retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole est estimé autour de 245 K€ par an.

III Prorogation du traité de concession de la ZAC

Après mise en concurrence, le Conseil de Communauté a décidé à l'unanimité, par délibération N°2007/0848 du 23 novembre 2007 d'attribuer à BMA, la concession d'aménagement de la ZAC « Centre Ville » de Mérignac, pour une durée de sept ans. Le traité de concession a été signé le 21 janvier 2008. Après transmission au contrôle de légalité, la convention a été notifiée à BMA le 25 février 2008. Lors de l'approbation du CRAC 2012, le Conseil de Communauté a décidé d'approuver l'avenant prolongeant la concession jusqu'au 31 décembre 2016.

Le projet d'aménagement validé en décembre 2008 définit un mode de fonctionnement nouveau et ambitieux pour le centre-ville de Mérignac, le cœur de la ZAC devenant, grâce à la mise en place d'un contrôle d'accès, un espace privilégiant les circulations douces, traité en plateau paysager.

Le programme de construction propre à la ZAC se développe sur 3 îlots.
Les îlots 3 (Domofrance) et 4 (Groupe Pichet) ont été livrés mi-2014. Pour accompagner ces opérations BMA a engagé les travaux d'aménagement du jardin médiéval autour de la vieille église et a réalisé en parallèle des travaux d'aménagement provisoires nécessaires à l'accessibilité des îlots 3 et 4.
L'ilot 2, dont la maitrise foncière est complexe, joue un rôle stratégique dans la mise en oeuvre de la ZAC et l'atteinte des objectifs du projet urbain. A ce titre, conformément aux engagements pris à l'issue du Comité de Pilotage tenu début 2013 et au CRAC 2012, BMA a engagé dans le cadre d'une opération menée sur ses fonds propres, hors budget ZAC, les études architecturales et opérationnelles sur l'îlot 2 et a désigné après concours d'architecture associant La Cub et la ville, l'équipe RCR-ARTOTEC comme maître d'œuvre. Le PC de l'îlot 2 a été déposé en octobre 2014 a été obtenu le 20 avril 2015.
Le projet ainsi mis au point sera cédé, en complément des droits à construire de la ZAC, à un opérateur à désigner dans le cadre d'une procédure de consultation dont le lancement initialement envisagé pour 2015 a été différé à 2016 en raison de deux contraintes fortes:

- La disponibilité foncière effective : la libération complète du bâti par les occupants n'est envisagée que pour la fin 2016 et sera suivie par une phase d'opérations de déconstructions,
- Un recours contentieux a été introduit contre le permis de construire, ce qui pèse sur la commercialité de cet îlot

Ce n'est qu'à la suite de la commercialisation de cet îlot et en interface avec sa livraison effective que la mise en œuvre complète de l'aménagement du plateau piéton de la ZAC et la finalisation des espaces publics pourront être opérés par BMA. C'est pourquoi il est nécessaire d'envisager dans le cadre de l'approbation du CRAC 2015 d'opérer une nouvelle prolongation de la durée de la ZAC, qui pourrait être portée au 31 décembre 2020 tel que cela avait été envisagé lors des Comité de pilotage et réunions de travail avec le concédant. Compte-tenu du contexte tendu du bilan, cette mobilisation de ressources pour une durée complémentaire de 4 ans n'a pour l'heure pas fait l'objet d'une valorisation par BMA.

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 la délibération n° 2008/0412 du 18 juillet 2008 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé l'avenant n°1 au traité de concession,

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°2 au traité de concession,

VU la délibération n° 2016-369 du 24 juin 2016 par laquelle le Conseil métropolitain a approuvé le Compte rendu d'activité comptable (CRAC) arrêté au 31 décembre 2014,

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

VU l'avenant 1 au traité de concession d'aménagement signé le 03 septembre 2008,

VU l'avenant 2 au traité de concession d'aménagement signé le 28 août 2013,

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 1 : d'approuver le CRAC 2015 de la ZAC « Centre Ville » de Mérignac,.

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président à signer la prorogation du contrat de concession de la ZAC jusqu'au 31 décembre 2020 selon un avenant n°3.

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

Ne prend pas part au vote : Monsieur DUCHENE

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 16 décembre 2016

REÇU EN PRÉFECTURE LE : **29 DÉCEMBRE 2016** **PUBLIÉ LE :** **29 DÉCEMBRE 2016**	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Michel DUCHENE

BILAN CONSOLIDE POUR BORDEAUX METROPOLE

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

(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
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							
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
SOUS TOTAL D2'	1 673 500	240 000	1 913 500	SOUS TOTAL R2'	1 673 500	-	1 673 500
TOTAL DES DEPENSES : D1'+D2' = D3'	1 673 500	240 000	1 913 500	TOTAL DES RECETTES : R1'+R2' = R3'	1 673 500	-	1 673 500
BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE : R3-D3				**-**	**240 000,00**	**€ TTC**	

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

BILAN DE LA ZAC "CENTRE VILLE DE MERIGNAC" - CRAC 2015

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
1- Études de définition et de suivi de l'opération				1- Cessions	**8 648 731**	**1 606 883**	**10 255 615**
				1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	777 660	42 771	820 431
				1-2. PLS			
2- Frais d'acquisition et de libération des sols	**11 675 118**	**316 477**	**11 991 594**	1-3. Accession aidée			
				1-4. Accession libre	6 370 815	1 265 135	7 635 951
2.1- Acquisitions foncières	8 883 008	149 940	9 032 947	1-5. Commerces et services	1 500 257	298 976	1 799 233
- acquisition CUB	2 241 845	149 940	2 391 785	1-6. Programmes tertiaires		-	
- acquisition Commune	-	-	-	1-7. Cessions diverses		-	
- reste à acquérir	6 641 163	-	6 641 163				
				2-Participation constructeurs	**394 500**	**-**	**394 500**
2.2- Frais	86 452	17 587	104 040	(le cas échéant pour les terrains non			
2.3- Libération des terrains	2 705 658	148 949	2 854 607	maîtrisés par l'aménageur)			
3 - Frais d'aménagement	**2 908 226**	**576 427**	**3 484 653**	3- Participation équipements		-	-
3.1.- Études liées aux travaux	387 225	76 614	463 839	d'intérêt général réalisés			
(dont maîtrise d'œuvre)				par l'aménageur (< 50 %)			
3.2.- Travaux et aléas	2 483 433	492 844	2 976 277				
3.3.- Autres frais	37 569	6 969	44 537	4- Subventions	-	-	-
4- Participation équip. publics	-	-	-	5- Participation communautaire	**6 161 983**	-	**6 161 983**
4.1. Participation aux équipements				éventuelle au titre de :			
scolaires propres à l'opération				5-1. logement aidé		-	-
				511 logement social (PLUS et PLAI)		-	-
				512 logement intermédiaire (PLS)			
				513 accession aidée (AA)			
4.2 Participation aux équipements				5-2. restructuration urbaine des	6 161 983	-	6 161 983
sous maîtrise ouvrage BM (VRD)			-	villes et des centres bourgs		-	-
4.3. Participation aux équipements				5-3. développement durable		-	-
sous maîtrise ouvrage Ville		-	-	5-4. équipements scolaires			
				5-5. maîtrise foncière		-	-
5 - Honoraires concession	**1 160 001**	**-**	**1 160 001**				
				6- Participation communale éventuelle	-	-	-
6 - Frais de communication	**41 014**	**5 359**	**46 373**	6.1 maîtrise foncière		-	-
7- Frais divers	**184 410**	**722 686**	**907 096**	7 - Autres recettes	**440 868**	**14 065**	**454 933**
frais financiers+impots	184 410	-	184 410				
TVA encaissée / reversée	-	722 686	722 686	BESOIN FINANCIER D'EQUILIBRE	322 686	-	322 686
			-				
TOTAL DEPENSES BILAN ZAC	15 968 769	1 620 948	17 589 717	TOTAL RECETTES BILAN ZAC	15 968 768	1 620 948	17 589 717
- dont bilan aménageur	15 968 769	1 620 948	17 589 717	- dont bilan aménageur	15 968 768	1 620 948	17 589 717
- dont hors aménageur (= 4.1.)	-	-	-	- dont hors aménageur (= 5.4.)	-	-	-

ZAC CENTRE VILLE A MERIGNAC - CRAC 2015

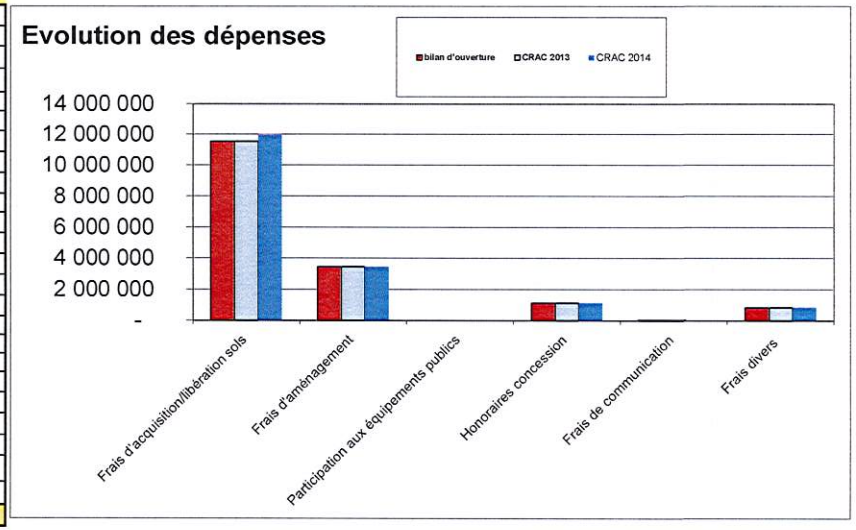
Bilan prévisionnel actualisé

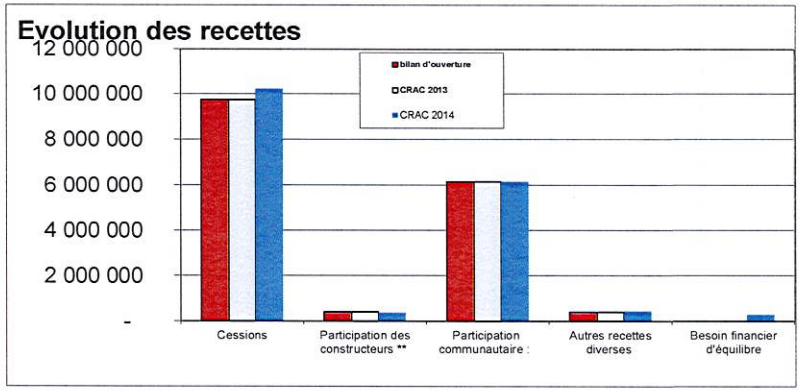
BILAN DE LA ZAC "CENTRE VILLE DE MERIGNAC" - CRAC 2015

BORDEAUX MÉTROPOLE

D.U.

	BILAN INITIAL valeur	%	(1) CRAC 2014 valeur	%	(2) CRAC 2015 valeur	%	(2-1) 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%	**11 547 904**	68%	**11 991 594**	68%	4%
2.1- Acquisitions foncières	6 810 268	55%	9 032 947	53%	9 032 947	51%	0%
*- acquisition CUB (valeur bilan dossier C-R)**	1 403 993		2 391 785	14%	2 391 785		0%
- acquisition Commune			-	0%	-		
- autres acquisitions	5 406 275		6 641 163	39%	6 641 163		0%
2.2- Frais	81 451		60 648	0%	104 040		72%
2.3- Libération des terrains	744 770		2 454 309	14%	2 854 607		16%
3- Frais d'aménagement	**3 563 223**	29%	**3 457 959**	20%	**3 484 653**	20%	1%
3.1.- Études liées aux travaux et honoraires	437 382		451 865	3%	463 839		3%
3.2.- Travaux et aléas	2 832 822		2 952 650	17%	2 976 277		1%
3.3.- Autres frais	293 020		53 444	0%	44 537		-17%
4- Participation aux équipements publics	-	0%	-	0%	-	0%	
4.1. Participation aux équipements				0%			
scolaires propres à l'opération				0%			
4.2 Participation aux équipements				0%			
sous maîtrise ouvrage BM (VRD)				0%			
4.3. Participation aux équipements				0%			
sous maîtrise ouvrage Ville				0%			
5- Honoraires concession	**783 083**	6%	**1 115 116**	7%	**1 160 001**	7%	4%
6- Frais de communication	**95 680**	1%	**46 373**	0%	**46 373**	0%	0%
7- Frais divers	**354 255**	3%	**852 063**	5%	**907 096**	5%	6%
7.1. Frais divers	200 000		181 265	1%	184 410		2%
7.2.TVA encaissée/reversée	154 255		670 798	4%	722 686		8%
TOTAL DEPENSES	**12 432 730**	100%	**17 019 415**	100%	**17 589 717**	100%	3%
RECETTES en € TTC							
1- Cessions	**5 878 707**	47%	**9 739 818**	57%	**10 255 615**	58%	5%
1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	663 331		820 431		820 431		0%
1-2. PLS							
1-3. Accession aidée							
1-4. Accession libre	4 284 459		7 120 154		7 635 951		7%
1-5. Commerces et services	930 917		1 799 233		1 799 233		0%
1-6. Programmes tertiaires							
1-7. Cessions diverses							
1-8. Locatif libre							
2- Participation des constructeurs **	**392 040**	3%	**394 500**	2%	**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**	36%	**6 161 983**	35%	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			**400 429**	2%	**454 933**	3%	14%
BESOIN FINANCIER D'EQUILIBRE	-	0%	**322 686**	2%	**322 686**	2%	0%
TOTAL RECETTES	**12 432 730**	100%	**17 019 415**	98%	**17 589 717**	100%	3%





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

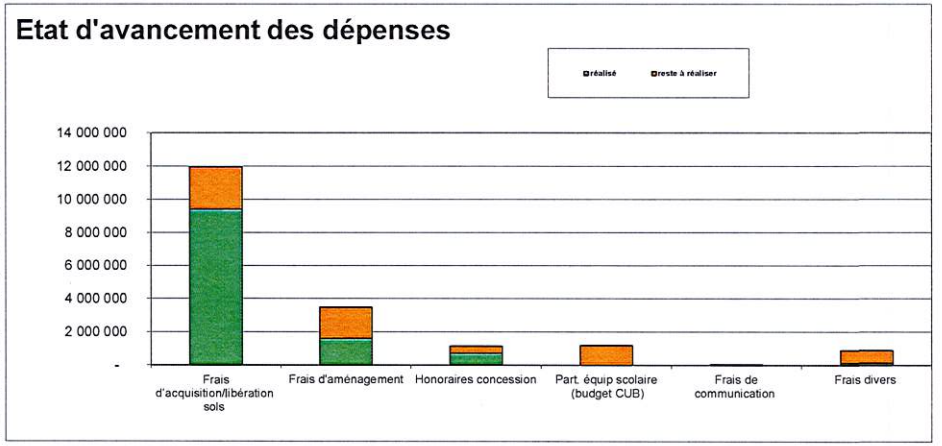
** la participation constructeur a été actualisée selon les informations données par la CUB le 17/02/2009

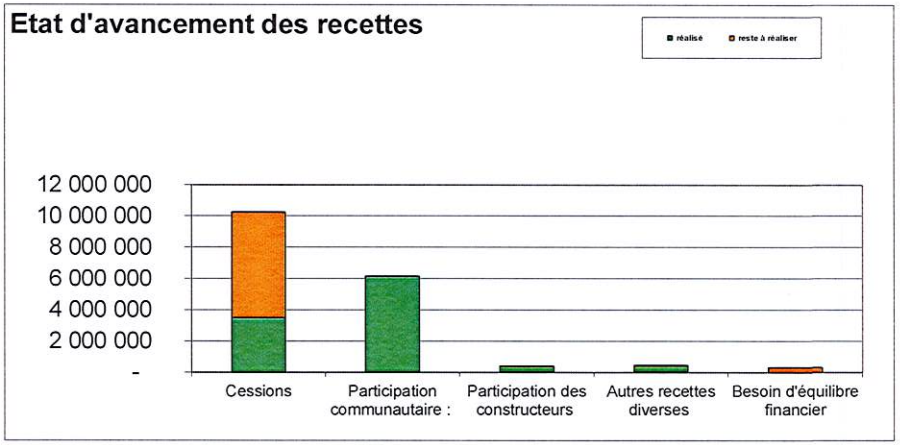
BILAN DE LA ZAC "CENTRE VILLE DE MERIGNAC" - CRAC 2015

Bilan prévisionnel : état d'avancement

	CRAC 2015		Etat d'avancement			
			réalisé		reste à réaliser	
	valeur recalée	%	valeur	%	valeur	%
DEPENSES en € TTC						
1- Études de définition et de suivi	-	0%			-	
2- Frais d'acquisition/libération sols	**11 991 594**	**68%**	**9 410 712**	**78%**	**2 580 883**	**22%**
2.1- Acquisitions foncières	9 032 947	51%	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	104 040		54 175	52%	49 865	48%
2.3- Libération des terrains	2 854 607		1 141 255	40%	1 713 353	60%
3- Frais d'aménagement	**3 484 653**	**20%**	**1 617 181**	**46%**	**1 867 471**	**54%**
3.1.- Études liées aux travaux et honoraires	463 839		266 333	57%	197 505	43%
3.2.- Travaux et aléas	2 976 277		1 337 062	45%	1 639 215	55%
3.3.- Autres frais	44 537		13 786	31%	30 751	69%
4- Participation aux équipements publics	-	0%	-		-	
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	-				-	
5- Honoraires concession	**1 160 001**	**7%**	**728 515**	**63%**	**431 487**	**37%**
6- Frais de communication	**46 373**	**0%**	**25 973**	**56%**	**20 400**	**44%**
7- Frais divers	**907 096**	**5%**	**142 253**	**16%**	**764 843**	**84%**
7.1. Frais divers	184 410		117 313	64%	67 097	36%
7.2.TVA encaissée/reversée	722 686		24 940	3%	697 746	97%
TOTAL DEPENSES	**17 589 717**	**100%**	**11 924 633**	**68%**	**5 665 084**	**32%**
RECETTES en € TTC						
1- Cessions	**10 255 615**	**58%**	**3 519 779**	**34%**	**6 735 835**	**66%**
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	7 635 951		2 699 254	35%	4 936 697	65%
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	-				-	
2- Participation des constructeurs	**394 500**	**2%**	**394 500**	**100%**	**-**	**0%**
3- Part. EPIG réalisés Amén.	**-**	**0%**			**-**	
4- Subventions	**-**	**0%**			**-**	
5- Participation communautaire :	**6 161 983**	**35%**	**6 161 983**	**100%**	**-**	**0%**
5-1. logement social	-				-	
5-2. restructuration urbaine des	-				-	
villes et des centres bourgs	6 161 983		6 161 983	100%	-	0%
5-3. développement durable	-				-	
5-4. équipements scolaires	-				-	
5-5. maîtrise foncière	-				-	
6- Participation communale éventuelle	**-**	**0%**	**-**		**-**	
6.1 maîtrise foncière	-				-	
7- Autres recettes diverses	**454 933**	**3%**	**407 004**	**89%**	**47 929**	**11%**
BESOIN FINANCIER D'EQUILIBRE	**322 686**	**2%**	**-**	**0%**	**322 686**	**100%**
TOTAL RECETTES	**17 589 717**	**100%**	**10 483 267**	**60%**	**7 106 450**	**40%**

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





BILAN DE LA ZAC "CENTRE VILLE DE MERIGNAC" - CRAC 2015

BORDEAUX MÉTROPOLE

Bilan prévisionnel actualisé échelonné dans le temps — D.U.

	CUMUL FIN 2014 valeur	%	2015 valeur	%	2016 valeur	%	2017 valeur	%	2018 Valeur	%	2019 Valeur	%	2020 Valeur	%	TOTAL valeur	%
DEPENSES en € TTC																
1- Etudes de définition et de suivi																
2- Frais d'acquisition/libération sols	**8 500 676**	71%	**910 035**	8%	**1 607 989,19**	###	**972 893,47**	8%	-	0%	-	0%	-	0%	**11 991 594**	100%
2.1- Acquisitions foncières	8 215 282	91%	-	0%	-	#	817 664,82	9%		0%		0%		0%	**9 032 947**	100%
- acquisition CUB	1 574 120	66%	-	0%	-	#	817 664,82	34%		0%		0%		0%	**2 391 785**	100%
- acquisition Commune	-		-		-										-	
- autres acquisitions	6 641 163	100%	-	0%	-	#	-	0%		0%		0%		0%	**6 641 163**	100%
2.2- Frais	54 175	52%	-	0%	40 052,57	###	9 812,67	9%		0%		0%		0%	**104 040**	100%
2.3- Libération des terrains	231 219	8%	910 035	32%	1 567 936,62	###	145 415,98	5%		0%		0%		0%	**2 854 607**	100%
3- Frais d'aménagement	**1 197 639**	34%	**419 542**	12%	**349 499,09**	###	**454 377,16**	13%	**342 940,66**	10%	**482 882,49**	14%	**237 772,00**	7%	**3 484 653**	100%
3.1.- Études liées aux travaux et honoraires	246 860	53%	19 473	4%	109 374,45	###	43 853,93	9%	18 338,49	4%	20 738,49	4%	5 200,00	1%	**463 839**	100%
3.2.- Travaux et aléas	938 912	32%	398 150	13%	225 782,67	###	406 620,00	14%	318 096,00	11%	459 144,00	15%	229 572,00	8%	**2 976 277**	100%
3.3.- Autres frais	11 866	27%	1 920	4%	14 341,97	###	3 903,23	9%	6 506,17	15%	3 000,00	7%	3 000,00	7%	**44 537**	100%
4- Participation aux équipements publics	-		-		-		-								-	
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	-														-	
5- Honoraires concession	**679 094**	59%	**49 420**	4%	**363 230,79**	###	**7 679,66**	1%		0%		0%	**60 576,26**	5%	**1 160 001**	100%
6- Frais de communication	**25 973**	56%	-	0%	**10 200,00**	###	**10 200,00**	22%		0%		0%		0%	**46 373**	100%
7- Frais divers	**232 718**	26%	- **90 465**	-10%	- **64 661,22**	####	**1 006 770,05**	111%	- **57 156,78**	-6%	- **80 480,41**	-9%	- **39 628,67**	-4%	**907 096**	100%
7.1. Frais divers	75 890	41%	41 423	22%	67 097,00	###	-	0%		0%		0%		0%	**184 410**	100%
7.2.TVA encaissée/reversée	156 828	22%	- 131 888	-18%	- 131 758,22	####	1 006 770,05	139%	- 57 156,78	-8%	- 80 480,41	-11%	- 39 628,67	-5%	**722 686**	100%
TOTAL DEPENSES	**10 636 101**		**1 288 532,52**		**2 266 257,85**		**2 451 920,34**		**285 783,88**		**402 402,08**		**258 719,59**		**17 589 717**	
	-														-	
RECETTES en € TTC	-															
1- Cessions	**3 519 779**	34%	-	0%	-	0%	**6 735 835**	66%		0%		0%			**10 255 615**	100%
1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	499 093	61%		0%	-	0%	321 338	39%		0%		0%			**820 431**	100%
1-2. PLS	-				-		-								-	
1-3. Accession aidée	-	0%		0%	-	0%	4 936 697	100%		0%		0%			**4 936 697**	100%
1-4. Accession libre	2 699 254	100%		0%	-	0%	-	0%		0%		0%			**2 699 254**	100%
1-5. Commerces et services	321 433	100%		0%	-	0%	-	0%		0%		0%			**321 433**	100%
1-6. Programmes tertiaires	-	0%		0%	-	0%	1 477 800	100%		0%		0%			**1 477 800**	100%
1-7. Cessions diverses	-														-	
1-8. Locatif libre	-														-	
2- Participation des constructeurs	**394 500**	100%	-	0%	-	0%	-	0%		0%		0%			**394 500**	100%
3- Part. EPIG réalisés Amén.	-														-	
4- Subventions	-														-	
5- Participation communautaire :	**6 161 983**	100%	-	0%	-	0%	-	0%		0%		0%			**6 161 983**	100%
5-1. logement social	-														-	
5-2. restructuration urbaine des	-														-	
villes et des centres bourgs	6 161 983	100%	-	0%	-	0%	-	0%		0%		0%			**6 161 983**	100%
5-3. développement durable	-														-	
5-4. équipements scolaires	-														-	
5-5. maîtrise foncière	-														-	
6- Participation communale éventuelle	-		-		-		-								-	
6.1 maîtrise foncière	-														-	
7- Autres recettes diverses	**288 187**	63%	**118 818**	26%	**47 929**	11%		0%		0%		0%			**454 933**	100%
BESOIN FINANCIER D'EQUILIBRE		0%	-	0%	-	0%		0%		0%		0%	**322 686**		**322 686**	100%
TOTAL RECETTES	**10 364 449**		**118 818**		**47 929**		**6 735 835**		-		-		**322 686**		**17 589 717**	
															-	
RECETTES - DEPENSES	- **271 652**		- **1 169 715**		- **2 218 329**		**4 283 915**		- **285 784**		- **402 402**		- **63 967**		- **0**	
Balance cumulée	- ***271 652***		- ***1 441 367***		- ***3 659 696***		***624 219***		- ***338 435***		- ***63 967***		- ***0***			

avance versée par la CUB																
remboursement de l'avance																

ZAC "MERIGNAC"
BILAN PREVISIONNEL EN EUROS
CRAC 2015

DEPENSES	HT	TVA	TTC	RECETTES	HT	TVA	TTC
1- ACQUISITIONS ET FRAIS D'ACQUISITIONS	**11 675 118**	**316 477**	**11 991 594**	**1- CESSIONS**	**8 648 731**	**1 606 883**	**10 255 615**
1.1- Acquisitions CUB (dossier CR+acquisitions complémentaires)	2 241 845	149 940	2 391 785	1-1 Logements sociaux PLUS et PLAI 5058 m² 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 m² de SHON	6 370 815	1 265 135	7 635 951
1.3- Frais de notaire	86 452	17 587	104 040	1-4 Commerces et services: 4147 m² de SHON	1 500 257	298 976	1 799 233
1.4- Libération, démolition et mise au propre des terrains	2 705 658	148 949	2 854 607				
2- FRAIS D'AMENAGEMENT	**2 908 226**	**576 427**	**3 484 653**				
2.1-Travaux	2 483 433	492 844	2 976 277	**2- PARTICIPATION PROMOTEURS**	**394 500**	-	**394 500**
2.2-Honoraires	387 225	76 614	463 839				
2.3-Autres frais d'aménagement	37 569	6 969	44 537	**3- PARTICIPATION CUB**	**6 161 983**	-	**6 161 983**
3- FRAIS DE COMMUNICATION	**41 014**	**5 359**	**46 373**				
4- FRAIS DE CONCESSION	**1 160 001**	-	**1 160 001**	***BESOIN FINANCIER D'EQUILIBRE***	**322 686**	-	**322 686**
4.1-Honoraires BMA sur acquisitions	471 664	-	471 664				
4.2-Honoraires BMA sur conduite d'opération	178 757	-	178 757				
4.2-Honoraires BMA sur conduite d'opération actualisation	16 568	-	16 568	**4- PRODUITS DE GESTION**	**440 868**	**14 065**	**454 933**
4.3-Honoraires BMA sur commercialisation	432 437	-	432 437				
4.4-Honoraires BMA sur clôture	50 000	-	50 000				
4.4-Honoraires BMA sur clôture actualisation	10 576	-	10 576				
5- FRAIS FINANCIERS	**51 580**	-	**51 580**				
6 - IMPOTS ET TAXES	**132 830**	-	**132 830**				
7-TVA reversée / encaissée		**722 686**	**722 686**				
TOTAL DEPENSES	**15 968 768**	**1 620 948**	**17 589 717**		**15 968 768**	**1 620 948**	**17 589 717**

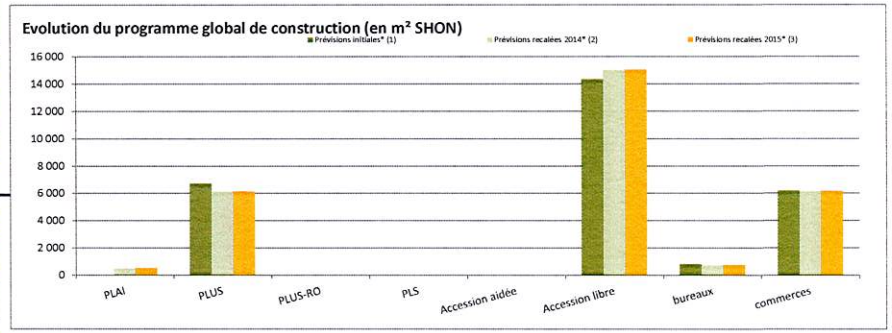
ZAC CENTRE VILLE MERIGNAC
Programme global de construction actualisé

BORDEAUX MÉTROPOLE
D.U.

Etat d'avancement : 3
Date d'actualisation : 08/02/2016

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

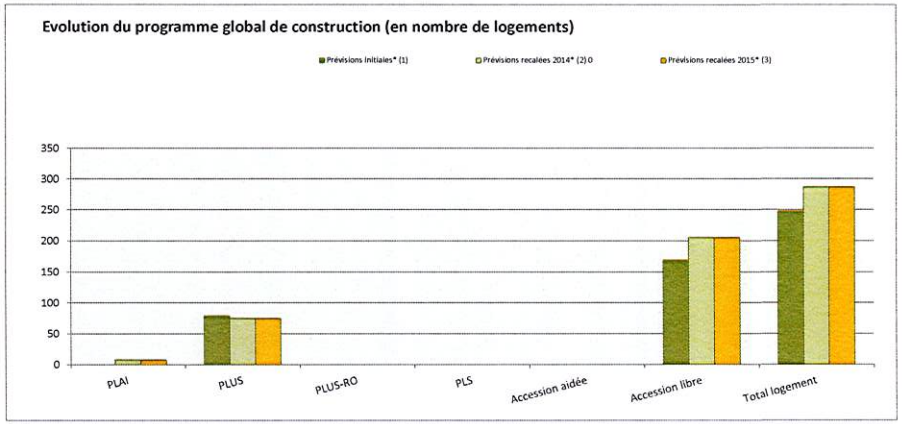
Nature du programme	Prévisions initiales* (1)		Prévisions recalées 2014* (2)		Prévisions recalées 2015* (3)		Variation (2/1)%	Variation (3/2)%
	m² SHON	%	m² SHON	%	m² SHON	%		
1- BILAN AMENAGEUR (ILOTS 2,3 ET 4)								
PLAI		0%	523	3%	523	3%		0%
PLUS	5 030	32%	4 535	28%	4 535	28%	-10%	0%
PLUS-RO		0%		0%		0%		
PLS		0%		0%		0%		
Accession aidée		0%		0%		0%		
Accession libre	10 755	68%	11 172	69%	11 172	69%	4%	0%
Total logement	15 785	100%	16 230	100%	16 230	100%	3%	0%
Logements	15 785	80%	16 230	80%	16 230	80%	3%	0%
Bureaux		0%		0%		0%		
Commerces/services	3 980	20%	4 147	20%	4 147	20%	4%	0%
Autres	-	0%	-	0%	-	0%		
Total	19 765	100%	20 377	100%	20 377	100%	3%	0%
2 - HORS BILAN AMENAGEUR (ILOT 1)								
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%
Total	8 418	100%	8 270	100%	8 270	100%	-2%	0%
TOTAL (1)+ (2)	28 183	100%	28 647	100%	28 647	100%	2%	0%
dont total logements	21 088	75%	21 698	76%	21 698	76%	3%	0%



Détail du programme de construction (en nombre de logements)

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

Nature du programme	Prévisions initiales* (1)	en %	Prévisions recalées 2014* (2)	en %	Prévisions recalées 2015* (3)	en %	Variation (2/1)%	Variation (3/2)%
PLAI		0%	8	4%	8	4%		0%
PLUS	59	32%	53	24%	53	24%	-10%	0%
PLUS-RO		0%		0%		0%		
PLS		0%		0%		0%		
Accession aidée		0%		0%		0%		
Accession libre	127	68%	159	72%	159	72%	25%	0%
Total logement	186	100%	220	100%	220	100%	18%	0%
2 - HORS BILAN AMENAGEUR (ILOT 1)								
PLUS	20	32%	22	32%	22	32%	10%	0%
Accession libre	42	68%	46	68%	46	68%	10%	0%
Total logement	62	100%	68	100%	68	100%	10%	0%
TOTAL (1)+ (2)	248	100%	288	100%	288	100%		
dont PLUS/PLAI	79	32%	83	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 *

BORDEAUX MÉTROPOLE

D.U.

Etat d'avancement : 3
Date d'actualisation : févr-16

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

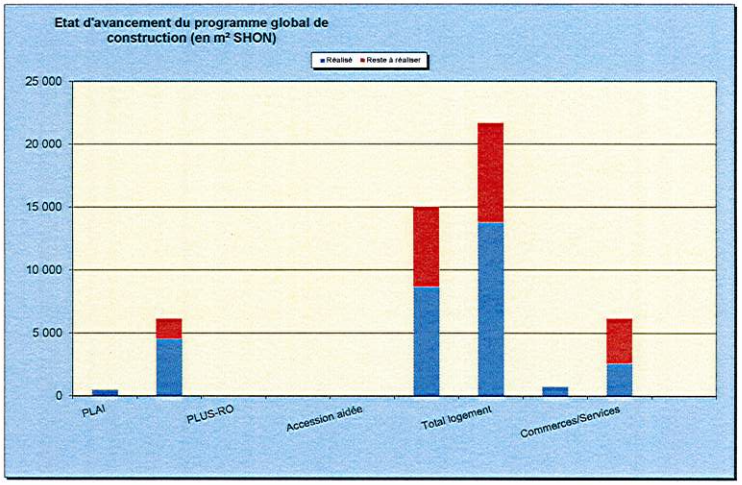
1- BILAN AMENAGEUR (ILOTS 2,3 ET 4)

Nature du programme	Prévisions recalées 2015		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%
Total logement	16 230	100%	8 326	51%	7 904	49%
Logements	16 230	80%	8 326	51%	7 904	49%
Bureaux	-	0%	-			
Commerces/Services	4 147	20%	576	14%	3 571	86%
Autres	-	0%				
Total	20 377	100%	8 902	44%	11 475	56%

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%
Total	8 270	100%	8 270	100%	-	0%

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



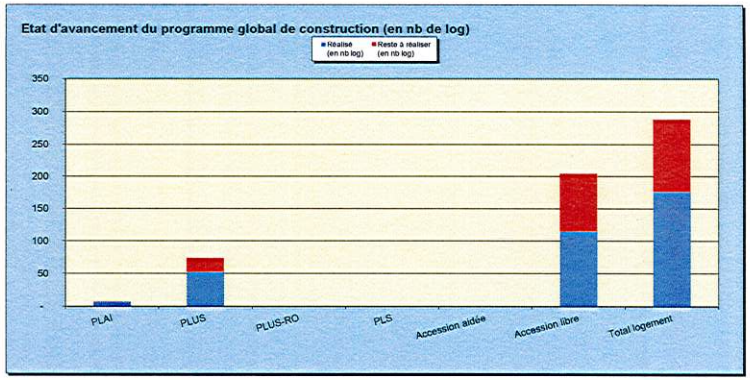
Détail du programme de construction (en nombre de logements)

Nature du programme	Prévisions recalées 2015	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
Total logement	220	109	111

2 - HORS BILAN AMENAGEUR (ILOT 1)

PLUS	22	22	-
Accession libre	46	46	-
Total logement	68	68	-

TOTAL (1)+ (2)	288	177	111
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 *

BORDEAUX MÉTROPOLE

D.U.

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

Détail des produits "logements"

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

Nature du programme	Prév. Rec. 2011 par m² SHON	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	2017 : m² SHON	2017 : Nb de log	Vérification total m² SHON	Vérification total nb de logements
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
Total logement	16 230,0	-	-	-	-	-	-	3 489	39	4 837	70	-	-	-	-			7 904	111	-	-	16 230	220

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	-	-	-	-	-	-	-	-		-				-				-		-		-	-
Total	20 377,0	-	-	-	-	-	-	3 489	39	5 413	70	-	-	-	-			11 475	111	-	-	20 377	220

2 - HORS BILAN AMENAGEUR (ILOT 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	-
Total	8 270,0	8 270,0	68,0	-	0	-	0	-	-	-	-	-	0	-	0	-	-			-	-	8 270	68

TOTAL (1)+ (2)	28 647,0	8 270,0	68,0	-	-	-	-	3 489,00	39,00	5 413,00	70,00	-	-	-	-	-	-			-	-	28 647	288
dont total logements	21 698,0	5 468,0	68,0	-	-	-	-	3 489	39	4 837	70	-	-	-	-	-	-			-	-	21 698	

* Commercialisation et mise sur le marché des charges foncières

Avenant n°3 au traité de concession d'aménagement de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) « Mérignac « Centre-Ville »

Entre d'une part :

Bordeaux Métropole, représentée par Monsieur Alain Juppé, son Président, en vertu de la délibération n° du Conseil Métropolitain en date du 16 décembre 2016, ci-après désignée "la Métropole" ;

Et d'autre part :

Bordeaux Métropole Aménagement, aménageur, ayant son siège social 38 rue de Cursol à Bordeaux, représenté par son Directeur Général, Monsieur Pascal Gerasimo, nommé à cette fonction par le Conseil d'Administration en date du .../.../..., ci-après dénommé "BMA" ;

Préambule

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

Un avenant n° 1 au traité de concession, modifiant les dispositions relatives à la participation du concédant, a été approuvé par le Conseil de Communauté par délibération n° 2008/0412 en date du 18 juillet 2008. L'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement a été signé le 3 septembre 2008.

Un avenant n° 2 au traité de concession, modifiant les dispositions relatives à la participation du concédant, a été approuvé par le Conseil de Communauté par délibération n° 2013/0511 du 12 juillet 2013. L'avenant n°2 au traité de concession d'aménagement a été signé 28 août 2013 ;

Aujourd'hui, compte tenu du délai nécessaire à la maîtrise foncière de l'îlot 2 de la ZAC, faisant l'objet de procédures d'expropriation, une prolongation de 48 mois de la durée de la concession est proposée, soit une durée prolongée jusqu'au 31 décembre 2020.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 :

L'article 42 du traité de concession est désormais rédigé de la façon suivante :

"Le terme de la présente concession est fixé au 31 décembre 2020. Elle ne pourra être prorogée que pour des raisons impérieuses résultant de circonstances imprévisibles qui ne seraient pas le fait des contractants."

Article 2 :

Les autres dispositions du traité de concession conclu entre la Métropole et l'aménageur pour la réalisation de la ZAC "Centre-Ville" de Mérignac demeurent inchangées.

Fait à Bordeaux, le .....

Pour le Président de Bordeaux Métropole	Pour Bordeaux Métropole aménagement
Le Vice-président et par délégation,	Le Directeur Général
Michel Duchène	