

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 14 avril 2017	N° 2017-248

Convocation du 7 avril 2017

Aujourd'hui vendredi 14 avril 2017 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. Alain ANZIANI, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Christine BOST, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, 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, 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, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, 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. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, Mme Conchita LACUEY, 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, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Kévin SUBRENAT, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT
M. Michel LABARDIN à Mme Karine ROUX-LABAT
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Anne-Lise JACQUET
Mme Véronique FERREIRA à Mme Christine BOST
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Arnaud DELLU
M. Alain TURBY à M. Kévin SUBRENAT
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE
Mme Laurence DESSERTINE à M. Stéphan DELAUX
Mme Martine JARDINE à M. Jean TOUZEAU
M. Bernard JUNCA à M. Patrick BOBET
M. Bernard LE ROUX à M. Alain ANZIANI
M. Pierre LOTHAIRE à M. Jean-Louis DAVID
Mme Emilie MACERON-CAZENAIVE à M. Eric MARTIN
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Didier CAZABONNE

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Alain DAVID à M. Jean-Pierre TURON à partir de 12h20
M. Franck RAYNAL à M. Benoît RAUTUREAU à partir de 12h10
Mme Brigitte TERRAZA à M. BOURROUILH-PAREGE jusqu'à 10h15
Mme Anne WALRYCK à M. Dominique ALCALA jusqu'à 10h20
Mme Josiane ZAMBON à Mme Andréa KISS à partir de 12h20
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à M. Serge TOURNERIE à partir de 11h55
Mme Brigitte COLLET à Mme Emmanuelle CUNY à partir de 12h00
Mme Michèle DELAUNAY à Mme Emmanuelle AJON à partir de 11h10
M. Marik FETOUH à M. Fabien ROBERT à partir de 12h10
M. Nicolas FLORIAN à M. Christophe DUPRAT jusqu'à 10h40
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à M. Yohan DAVID jusqu'à 11h45
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à partir de 11h30
Mme Conchita LACUEY à Mme Michèle FAORO à partir de 11h55
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF jusqu'à 10h35
M. Michel POIGNONEC à M. Patrick PUJOL jusqu'à 10h00
Mme Marie RECALDE à M. Jacques GUICHOUX à partir de 11h10
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON jusqu'à 10h50
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS à partir de 11h45
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Maribel BERNARD à partir de 12h20
M. Thierry TRIJOULET à M. Michel VERNEJOUL à partir de 12h00

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jacques COLOMBIER à partir de 12h25

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 14 avril 2017	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages	N° 2017-248

Bordeaux - Ginko - Compte rendu d'activités du concédant (CRAC 2015) - 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 :

- le bilan de la concession d'aménagement, dont fait partie le bilan aménageur objet du Compte-rendu d'activité du concédant (CRAC) 2015, transmis par Bouygues Immobilier,
- les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune de Bordeaux.

1 – Le bilan de la concession d'aménagement

Le dossier de réalisation de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) la Berge du Lac «Ginko» à Bordeaux a été approuvé par délibération n°2008/0147 en date du 22 février 2008. L'aménagement de la ZAC a été confié à Bouygues Immobilier par voie de concession, dont le traité a été signé le 12 février 2007 (délibération n°2006/0925 du 22 décembre 2006).

Un avenant n°1 au traité de concession a été signé le 23 mai 2008 (délibération n°2008/0147 du 22 février 2008), afin de préciser les modalités de cession des terrains communautaires objets de la ZAC, et en particulier les conditions de paiement du prix desdits terrains en plusieurs pactes financiers échelonnés selon les phases de réalisation de la ZAC.

L'opération d'aménagement de la Berge du Lac est destinée à faire émerger un quartier mixte dans le secteur du Lac à Bordeaux sur une superficie globale de 36 hectares. La réalisation de ce quartier résidentiel sur le secteur du Lac constitue une des composantes majeures du plan-guide d'aménagement général, donnant les orientations de développement urbain de Bordeaux nord, approuvé par la Communauté urbaine et la ville de Bordeaux en 2002. Cette opération s'inscrit dans une démarche globale de développement durable ambitieuse et innovante sur un quartier en devenir.

Cette approche globale se traduit notamment par la prise en compte de thématiques prioritaires dans les choix d'aménagement (telles que la gestion des énergies, de l'eau, des déplacements, des déchets et des nuisances sonores) et par la mise en œuvre d'un système de management environnemental de l'opération,

le tout visant à la conception d'un éco-quartier. Ce projet d'éco-quartier répond ainsi à plusieurs enjeux et notamment au souci de recomposition du tissu urbain entre la ville et ce nouveau quartier en tenant compte des atouts et des contraintes du site. Ce nouveau quartier s'ordonne autour d'éléments majeurs paysagers structurants tels que le cours du tramway, le jardin- promenade réservé aux circulations douces, ainsi qu'une venelle verte.

Le Conseil de Communauté a validé le 26 mars 2010 par délibération n°010/0137 un dossier modificatif de ZAC et un avenant n°2 au traité de concession afin d'entériner l'avancement et les évolutions du projet concernant notamment les travaux préliminaires de mise en état du site et l'augmentation de la Surface hors œuvre nette (SHON) de surfaces commerciales.

Par délibération n°2014/099 en date du 14 février 2014, le Conseil de Communauté a validé un second dossier modificatif de ZAC et un avenant n°3 au traité de concession ajustant le programme de construction, le programme des équipements publics, les participations financières et le phasage global de la ZAC, majoritairement en raison de l'évolution du projet de l'îlot C2.1/C2.2, de l'introduction du dispositif de collecte sélective enterrée des ordures ménagères, de l'implantation de nouveaux équipements d'intérêt collectif et de l'intégration de nouvelles dépenses en matière d'équipements publics.

Par délibération n°2015/0581 en date du 25 septembre 2015, le Conseil de Bordeaux Métropole a validé un dossier modificatif de ZAC n°3 approuvant la création, sur l'îlot C2.2, d'un parking ouvert au public à usage commercial de 960 places justifié par la demande exprimée dans le quartier et par la diversité des usages escomptés. En conséquence, la délibération a approuvé l'évolution du Programme global de constructions (PGC), ainsi que l'avenant n°4 au traité de concession qui précise au concessionnaire cette nouvelle répartition du PGC.

Par délibération n°2016-514 en date du 23 septembre 2016, le Conseil de Bordeaux Métropole a validé un dossier modificatif de ZAC n°4 et un avenant n°5 afin de prendre en compte une évolution du projet urbain, en lien avec le fonctionnement et la vie du quartier et l'avancée de projets immobiliers d'une part, avec l'évolution du programme global de constructions d'autre part. Les principales modifications du dossier de ZAC sont les suivantes :

- l'actualisation du programme des équipements publics, à savoir le busage du fossé de l'avenue des 40 journaux, l'aménagement de la voie verte et son intégration dans un aménagement paysager d'ensemble, la création de deux nouvelles venelles (voies piétons/vélos), l'actualisation du phasage des opérations,
- l'actualisation du programme global de constructions, pour tenir compte de l'intégration dans la programmation d'une résidence étudiante conventionnée, pour tenir compte de l'impact du passage en 2014 de la constructibilité de Surface hors œuvre nette (SHON) en Surface de plancher (SDP), des surfaces réellement produites et de l'intégration des logements des résidences (hors établissements hospitaliers pour personnes âgées dépendantes et résidences hôtelières) dans la programmation « logements » et non plus dans la programmation « résidences ».

Le programme de construction de la ZAC modifié s'établit ainsi à 329 931 m² de Surface de plancher (SDP) et se répartit de la manière suivante :

- 224 479 m² de SDP affectée au logement, soit 3 037 logements, dont 38,68 % de locatifs sociaux (10,96 % Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) + 18,53% Prêt locatif à usage social (PLUS) + 9,19 % Prêt locatif social (PLS), et 20,84 % de logements en accession à coûts modérés (8,10 % en accession sociale et 12,74 % en accession maîtrisée),
- 3 231 m² de SDP affectée à une résidence de tourisme affaire sur l'îlot C2-2,
- 6 982 m² de SDP affectée à un EHPAD (Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes),
- 12 965 m² de SDP affectée aux bureaux, activités, services,

- 32 449 m² de SDP affectée aux surfaces commerciales,
- 18 101 m² de SDP affectée aux équipements publics et d'intérêt collectif,
- 31 724 m² de SDP affectée à un parking ouvert au public à usage commercial.

2 - L'activité 2015 pour l'opération

Etudes et permis de construire :

l'aménageur a poursuivi avec son équipe d'architecte et de maîtrise d'œuvre la coordination architecturale et technique des ilots suivants dont les permis ont été obtenus en 2015 :

- B1-1 (Samoa) avec Aquitanis (101 logements dont 10 PLAI, 31 PLUS et 60 logements en accession sociale),
- A2-2 (Nérée) avec Mésolia Habitat (121 logements dont 23 PLAI, 47 PLUS et 51 en accession sociale),
- C2-2 (cœur Ginko) avec Bouygues Immobilier et la SCI Ginko Commerces,
- A1-3b et A1-4b (Home By Ginko) avec Bouygues Immobilier,
- A7-2 (gymnase) avec la ville de Bordeaux.

Le travail de coordination s'est également poursuivi sur l'îlot C3-1 pour la construction d'un immeuble de bureaux.

Ils ont également engagé:

- la reprise du projet du canal de la rue des Hollandais afin de tenir compte du retour d'expérience et des observations de la ville de Bordeaux sur l'exploitation des deux premiers canaux,
- le lancement des études sur les trois tronçons nord de la venelle,
- le lancement des études pour la réalisation du busage du fossé de l'avenue des 40 Journaux,
- la réflexion sur la réalisation des futures venelles à l'ouest et au sud du futur groupe scolaire.

Communication :

l'aménageur a poursuivi sa stratégie de communication sur le projet, mise au point avec une agence de communication bordelaise « éco-responsable », à partir d'une approche axée sur l'environnement, le développement durable et la proximité. Il s'est particulièrement investi à travers de nombreuses visites guidées, la participation à diverses manifestations dédiées à l'architecture, à l'urbanisme ou au développement durable, et la poursuite de partenariats locaux (Triathlon de Bordeaux, Stade bordelais BMX aux Aubiers).

Il a également poursuivi son travail sur les supports de communication, y compris numériques, et son investissement dans l'émergence d'une vie de quartier (poursuite de l'activité de la conciergerie, ouverture au public des jardins des enfants et du promenoir...). En prévision du démarrage de l'opération cœur GINKO sur l'îlot C2-2 en 2016, il a sélectionné une agence bordelaise « The Kub » pour l'accompagner dans la communication autour de cet aménagement, que ce soit pour la communication chantier, institutionnelle ou commerciale.

Programme de travaux d'aménagement

L'aménageur a poursuivi le processus de remise en gestion et en propriété des ouvrages des phases 1, 2 et 3 aux concessionnaires, à la ville de Bordeaux, et à Bordeaux Métropole.

L'année 2015 a été marquée par la fin des travaux, la remise en gestion et l'ouverture au public du jardin des Enfants, du promenoir et des canaux du parc Bühler. La rue Marrot et la rue Marceline Desbordes-Valmore sont achevées (à l'exception de certains revêtements sur trottoirs) et sont ouvertes à la circulation publique. La rue des Lendemains a été achevée pour permettre son ouverture à la circulation dès la livraison de l'îlot B3-3 (Biloba-Axanis) à l'automne 2016.

Commercialisation et vente de Surface de plancher (SDP)

L'aménageur a commercialisé les ilots suivants en 2015 :

- l'îlot A1-1 (Les Voiles du Lac) auprès du promoteur Bouygues Immobilier pour une surface de plancher de 7 882 m²,

- l'îlot B3-1a (Auréa) auprès de Mésolia Habitat pour une surface de plancher de 5 435 m²,
- l'îlot B3-1c (Eglise) auprès de l'association diocésaine de Bordeaux pour une surface de plancher de 307 m².

Travaux et livraisons de logements

a) Le programme de logements libres :

Bouygues Immobilier promoteur a livré l'îlot A1-4a (So'Lac) de la troisième phase. Les travaux des îlots de la troisième phase se sont poursuivis pour les îlots A1-3a (Signature), A1-1 (Les Voiles du Lac) et A1-2 (Natura).

b) Le programme de logements sociaux :

Ce programme se compose de logements en dispositif PLUS (Prêt locatif à usage social), PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration), PLS (Prêt locatif social) et en accession sociale.

- *Aquitanis :*

Sous maîtrise d'ouvrage Aquitanis, l'îlot B1-3 (Hanami) a été livré et les travaux se sont poursuivis sur l'îlot B3-3 (Bilboa).

Dans le cadre de la convention signée entre l'aménageur et Aquitanis, le promoteur Bouygues Immobilier réalise plusieurs immeubles en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) pour le compte d'Aquitanis sur les îlots A3.1 (Saint Exupéry nord), A1.2 (Natura), A1.3A (Signature), A4.2 (Orion), B2.1 (Elya), B2.2 (Lago), C3.2 et C2.2. Cet ensemble représente 365 logements dont 80 PLAI, 133 PLUS et 152 PLS.

- *Mésolia Habitat*

Les travaux se sont poursuivis pour les îlots B3.1 (Auréa) et B1.2b (Aristée).

Par ailleurs, dans le cadre de la convention signée entre l'aménageur et Mésolia Habitat, le promoteur Bouygues Immobilier réalise plusieurs immeubles en VEFA pour le compte de Mésolia Habitat sur les îlots A1.1 (Natura), A1.4A (So'Lac), B2.1 (Elya), et C2.2. Cet ensemble représente 139 logements dont 30 PLAI, 77 PLUS et 32 PLS.

- *Coligny*

Le promoteur Bouygues Immobilier réalise plusieurs immeubles en VEFA pour le compte de Coligny sur les îlots B2.2 (Lago) et C2.2, pour un total de 53 logements dont 12 PLAI et 41 PLUS.

- *Cilipoé*

Le promoteur Bouygues Immobilier réalise plusieurs immeubles en VEFA pour le compte de Cilipoé sur l'îlot C2.2, pour un total de 36 logements dont 10 PLAI, 21 PLUS et 5 PLS.

Equipements publics

Le permis de construire du gymnase a été obtenu le 24 juillet 2015. L'Avant-projet sommaire (AVS) de l'îlot B3.1b (Maison des Danses) a été validé.

Equipements privés d'intérêt collectif

L'Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) a été livré en octobre 2015.

Le collège privé (îlot A7.2) est retiré du programme des équipements d'intérêt général, faute de porteurs financiers et de mécènes. La surface de plancher correspondant à cet équipement est toutefois conservée dans le programme global de construction afin de poursuivre la recherche d'opportunités et de partenaires pour développer un nouveau projet, notamment sur une thématique enseignement/formation/logement pour population spécifique.

BILAN FINANCIER DE L'ANNEE 2015

Au niveau des dépenses, l'activité 2015 s'est donc traduite par un total de 3,220 M€ TTC se rapportant :

- aux frais d'études et de suivi pour 0,030 M€ TTC,
- aux frais d'aménagement pour 2,577 M€ TTC,
- aux frais de communication pour 0,077 M€ TTC,
- aux frais d'honoraires de l'aménageur pour 0,297 M€ TTC,
- aux frais divers, impôts et taxes pour 0,101 M€ TTC,
- à la TVA encaissée/reversée pour 0,135 M€ TC.

Au niveau des recettes, l'activité 2015 s'est traduite par un total de 4,903M€ TTC se rapportant :

- aux recettes de cession pour 4,379 M€ TTC,
- aux participations des constructeurs pour 0,479 M€ TTC,
- à la participation communale au titre des travaux de la ZAC pour 0,044 M€ TTC.

3 - L'actualisation du bilan global de l'opération

Le bilan au 31 décembre 2015 est arrêté à 87,334 M€ HT, soit une augmentation de 4,3 % par rapport au CRAC 2014 représentant + 3,593 M€ HT.

3.1 – les dépenses prévisionnelles

Concernant les dépenses prévisionnelles, les principales évolutions concernent **l'intégration par anticipation de tous les coûts de travaux du busage du fossé de l'avenue des 40 Journaux et de la voie verte qui ont été votés en septembre 2016**. Elles sont détaillées ci-dessous:

- dans les frais de travaux d'infrastructures ont été intégrés les travaux de busage du fossé pour 2,750M€ HT et les travaux supplémentaires de la voie verte pour 0,607 M€ HT (qui viennent s'ajouter au budget initial de la voie verte de 0,645 M€ HT),
- dans les honoraires de maîtrise d'œuvre ont été intégrés les frais de maîtrise d'œuvre, Office public de construction (OPC), Sécurité et protection de la santé (SPS) et contrôle technique pour le busage du fossé à hauteur de 0,076 M€ HT et pour la voie verte à hauteur de 0,100 M€ HT,
- Dans les honoraires de concession ont été intégrés les frais complémentaires de maîtrise d'ouvrage pour les travaux du fossé et de la voie verte à hauteur de 0,0599 M€ HT.

3.2 - Les recettes prévisionnelles

Concernant les recettes prévisionnelles, les principales évolutions sont les suivantes :

- les recettes prévisionnelles de cessions de terrains pour l'ensemble du programme de construction s'élèvent à 73,398 M€ HT en augmentation de 0,372 M€ HT par rapport au CRAC 2014. Cette évolution intègre la nouvelle programmation sur l'ilot C3-2, la baisse du montant des charges foncières de l'ilot cœur Ginko (opération complexe avec création d'un parking sous-terrain), la mise à niveau de la constructibilité sur le A2-1 et le C1-1b,

- la participation des constructeurs diminue au total de 0,491 M€ HT. En effet, avec l'abandon du premier projet sur l'îlot C2-2, l'aménageur n'a pu bénéficier du montant initial de participation escompté en dépit d'une participation complémentaire pour le busage du fossé et l'aménagement de la voie verte à hauteur de 0,265 M€ HT,
- la participation de Bordeaux Métropole aux équipements publics de la ZAC s'élève à 4,022 M€ HT soit une hausse de 3,328 M€ HT correspondant à une participation financière pour le busage du fossé de 2,712 M€ HT et pour la voie verte de 0,616 M€ HT.

La prise en charge par l'aménageur s'élève désormais à 3,028 M€ HT compte tenu de l'évolution des dépenses et des recettes.

4 - Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la ville de Bordeaux

4.1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

Le bilan consolidé de Bordeaux Métropole traduit un total de dépenses brutes au 31 décembre 2015 de 10,734 M€ TTC composé du coût historique d'acquisition du foncier de l'opération, (4,5 M€ TTC), du montant de la participation métropolitaine (1,295 M€ net), des travaux préliminaires à la cession des terrains d'un montant de 882,648 € TTC, de la participation aux équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur concernant le mobilier de collecte enterrée, à hauteur de 4 021 685 €, et du génie civil du transformateur Parentis pour 35,880 € TTC.

Le bilan net pour Bordeaux Métropole s'élève à +20,794 M€ TTC.

4.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune

Les équipements publics à la charge de la commune de Bordeaux concernent la réalisation des deux groupes scolaires et d'une structure petite enfance, un gymnase et sa structure d'escalade, la Maison des danses et la salle polyvalente Sarah Bernhardt. Leur coût prévisionnel s'élève aujourd'hui à 24,8 M€ HT soit 29,661 M€ TTC. Les autres dépenses sont inchangées (participation versée au bilan de la ZAC de 1 M€ et 88 646 € TTC correspondant aux ouvrages de sécurité du parc Bühler et au génie civil du transformateur Parentis).

L'effort financier brut de la commune est donc estimé à 30,750 M€ TTC, ce qui est inchangé par rapport au CRAC 2014. Considérant la participation du bilan aménageur à ces coûts (13,45 M€ TTC) le bilan net pour la commune s'établit à -17,3 M€ TTC.

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

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5217-2 et suivants,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-4 et L.311-1 et suivants,

VU la délibération n°2006/0925 du 22 décembre 2006, par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé la ZAC La Berge du Lac et confié la concession d'aménagement à Bouygues Immobilier en tant qu'aménageur,

VU la délibération n°2015/0581 du 25 septembre 2015 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier modificatif de ZAC n°3 et l'avenant n°4 au traité de concession,

VU la délibération n°2015/0678 du 30 octobre 2015 par lequel le Conseil de Métropole a approuvé le CRAC arrêté au 31 décembre 2014,

VU la délibération n°2016-540 du 23 septembre 2016 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le dossier modificatif de ZAC n°4 et l'avenant n°5 au traité de concession,

VU le traité de concession par lequel la Communauté urbaine de Bordeaux a confié l'aménagement de cette concession à Bouygues Immobilier signé le 12 février 2007,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE l'article 21 du traité de concession prévoit que l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à Bordeaux Métropole un compte rendu financier et opérationnel soumis à l'approbation du Conseil,

DECIDE

Article unique : d'approuver le CRAC 2015 de la ZAC La Berge du Lac/Ginko.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.
Abstention : Monsieur COLOMBIER;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 14 avril 2017

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 5 MAI 2017	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Michel DUCHENE
PUBLIÉ LE : 5 MAI 2017	

BILAN 2015

DEPENSES	€HT	TVA	€TTC	RECETTES	€HT	TVA	€TTC
Poste 1				Poste 1			
Etudes de définition et de suivi de l'opération	1 666 517 €	328 334 €	1 994 850 €	Cessions de charges foncières	73 397 882 €	12 023 385 €	85 421 267 €
Poste 2				Locatif social (PLUS/PLAI)	8 989 270 €	502 178 €	9 491 448 €
Frais d'acquisitions foncières et de libération des sols	26 409 230 €	5 602 148 €	32 011 378 €	PLS	3 216 230 €	176 893 €	3 393 123 €
Frais d'acquisitions foncières	26 000 000 €	5 528 678 €	31 528 678 €	Accession modérée	5 429 321 €	1 078 048 €	6 507 369 €
- Acquisition CUB	26 000 000 €	5 528 678 €	31 528 678 €	Accession sociale	4 050 727 €	235 046 €	4 285 773 €
- Acquisition commune	- €	- €	- €	Accession libre	35 379 950 €	7 003 928 €	42 383 878 €
- Reste à acquérir	- €	- €	- €	Total recettes logements	57 065 498 €	8 996 093 €	66 061 591 €
Frais de notaire	409 230 €	73 470 €	482 700 €	Bureaux	2 740 290 €	340 462 €	3 080 752 €
Frais de libération des terrains	- €	- €	- €	Pôle commercial	11 193 068 €	2 213 169 €	13 406 237 €
Poste 3				Autres	61 698 €	12 340 €	74 038 €
Frais d'aménagement	36 147 973 €	7 027 387 €	43 175 360 €	Résidence de service	2 337 328 €	461 321 €	2 798 649 €
Frais de travaux d'infrastructures	30 514 837 €	6 064 510 €	36 579 347 €	Poste 2			
Honoraires de maîtrise d'œuvre	3 419 657 €	674 866 €	4 094 523 €	Participations des constructeurs aux dépenses communes de la ZAC	4 154 016 €	30 000 €	4 184 016 €
Assurances	759 708 €	- €	759 708 €	Poste 3			
Autres frais d'aménagement	1 025 439 €	203 858 €	1 229 297 €	Participations aux équipements d'intérêt général réalisés par l'Aménageur	4 021 685 €	0 €	4 021 685 €
Préfinancement des travaux ERDF	428 332 €	84 153 €	512 485 €	Poste 4			
Poste 4				Subventions	15 000 €	0 €	15 000 €
Participation de Bouygues Immobilier aux équipements publics de superstructures	13 445 000 €	- €	13 445 000 €	Poste 5			
Poste 5				Participation communautaire au titre du foncier	1 250 000 €	0 €	1 250 000 €
Frais de communication	1 466 859 €	158 912 €	1 625 771 €	Poste 6			
Poste 6				Participation communale au titre du foncier	1 000 000 €	0 €	1 000 000 €
Honoraires de concession	4 736 617 €	- €	4 736 617 €	Poste 7			
Poste 7				Participation communautaire au titre des tvx ZAC	45 379 €	0 €	45 379 €
Frais financiers	3 099 267 €	- €	3 099 267 €	Poste 8			
Poste 8				Participation communale au titre des tvx ZAC	44 119 €	0 €	44 119 €
Impôts et taxes	363 444 €	- €	363 444 €	Poste 9			
Poste 9				Autres recettes	378 332 €	75 666 €	453 998 €
TVA encaissée/décaissée	-	987 730 €	987 730 €	Poste 10			
				Prise en charge par l'aménageur	3 028 494 €	0 €	3 028 494 €
TOTAL DEPENSES BILAN ZAC	87 334 907 €	12 129 051 €	99 463 957 €	TOTAL RECETTES BILAN ZAC	87 334 907 €	12 129 051 €	99 463 957 €

BILAN CONSOLIDE POUR BORDEAUX METROPOLE CRAC 2015

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Au titre du bilan Aménageur							
Acquisitions foncières à la valeur historique	4 172 240	326 759	4 498 999	Recettes de cessions des réserves foncières CUB à l'aménageur (partie du poste 2.1. recettes du bilan aménageur)	26 000 000	5 528 678	31 528 678
Participation aux équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (poste 3 recettes bilan aménageur)	4 021 685	-	4 021 685				
Participation communautaire éventuelle au titre de (poste 5 recettes du bilan am.)	1 250 000	-	1 250 000				
- logement social	-	-	-				
- restructuration urbaine	-	-	-				
- développement durable	-	-	-				
- équipements scolaires	-	-	-				
- maîtrise foncière	1 250 000	-	1 250 000				
participation aux travaux de la zac	45 379		45 379				
SOUS TOTAL D1	9 489 304	326 759	9 816 063	SOUS TOTAL R1	26 000 000	5 528 678	31 528 678
Au titre des équipements structurants							
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)	-	-	-
études travaux MOE SPS	738 000	144 648	882 648				
DT Bordeaux	518 000	101 528	619 528				
Mission Tramway	220 000	43 120	263 120				
génie civil transformateur Parentis	30 000	5 880	35 880				
SOUS TOTAL D2	768 000	150 528	918 528	SOUS TOTAL R2	-	-	-
TOTAL DES DEPENSES : D1+D2 =	10 257 304	477 287	10 734 591	TOTAL DES RECETTES	26 000 000	5 528 678	31 528 678
BILAN CONSOLIDE POUR BORDEAUX METROPOLE en € TTC					20 794 087		

**BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE
CRAC 2015**

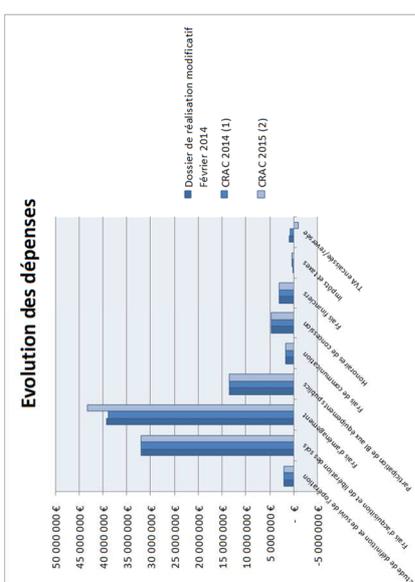
DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Au titre du bilan Aménageur							
Participation éventuelle (poste 6 recettes bilan aménageur)	1 000 000	-	1 000 000	Recettes de cessions des réserves foncières de la Commune à l'aménageur (partie du poste 2.1. recettes du bilan aménageur)	-	-	-
SOUS TOTAL D1'	1 000 000	-	1 000 000	SOUS TOTAL R1'	-	-	-
Au titre des équipements communaux							
Equipements sous MOA Commune	24 800 594	4 860 916	29 661 510	Participation de l'aménageur aux équipements communaux sous MOA Commune	13 445 000	-	13 445 000
génie civil transformateur Parentis	30 000	5 880	35 880				
ouvrages de sécurité du Parc Buhler	44 119	8 647	52 766	Participation CUB équip. scolaires		-	
SOUS TOTAL D2'	24 874 713	4 875 444	29 750 157	SOUS TOTAL R2'	13 445 000	-	13 445 000
TOTAL DES DEPENSES : D1'+D2' = D3'	25 874 713	4 875 444	30 750 157	TOTAL DES RECETTES : R1'+R2' = R3'	13 445 000	-	13 445 000
BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE en € TTC							-17 305 157

ZAC de la Berge du Lac

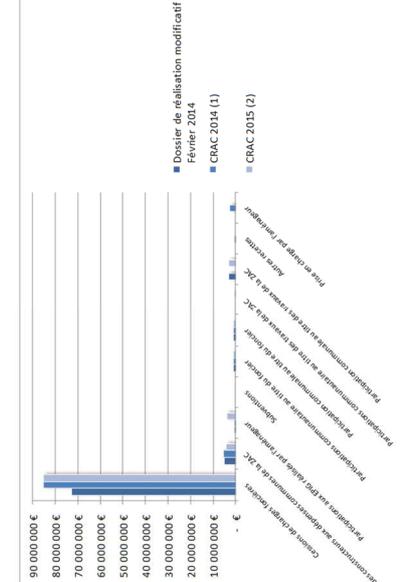
Bilan prévisionnel actualisé

CRAC 2015

	Dossier de réalisation modificatif Février 2014		CRAC 2014 (1)		CRAC 2015 (2)		(2) - (1)	
	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	Variation en %
DEPENSES en € TTC								
1- Etude de définition et de suivi de l'opération	1 993 153 €	2,06%	1 994 850 €	2,06%	1 994 850 €	2,01%	-0,05%	
2- Frais d'acquisition et de libération des sols	32 011 378 €	32,92%	32 011 378 €	33,08%	32 011 378 €	32,18%	-0,85%	
2.1- Acquisitions foncières	31 528 678 €		31 528 678 €		31 528 678 €			
- Acquisition CUB	-		-		-			
- Acquisition commune	-		-		-			
- Recette à acquiescer	-		-		-			
2.2- Frais de notaire	482 700 €		482 700 €		482 700 €			
2.3- Libération des terrains	-		-		-			
3- Frais d'aménagement	39 196 857 €	40,31%	38 934 992 €	40,18%	43 175 360 €	43,41%	3,23%	
3.1- Frais de travaux d'infrastructures	32 159 317 €		32 550 467 €		36 579 347 €			
3.2- Honoraires de maîtrise d'œuvre	3 865 519 €		3 883 035 €		4 094 523 €			
3.3- Assurances	908 611 €		759 706 €		759 708 €			
3.4- Autres frais d'aménagement	1 547 405 €		1 229 297 €		1 229 297 €			
3.5- Avance préfinancement	715 605 €		512 485 €		512 485 €			
4- Participation de BI aux équipements publics	13 445 000 €	13,83%	13 445 000 €	13,87%	13 445 000 €	13,52%	-0,36%	
Sous maîtrise d'ouvrage Ville	13 445 000 €		13 445 000 €		13 445 000 €			
5- Frais de communication	1 694 222 €	1,74%	1 625 771 €	1,68%	1 625 771 €	1,63%	-0,04%	
6- Honoraires de concession	4 676 767 €	4,81%	4 676 767 €	4,83%	4 736 617 €	4,76%	-0,06%	
7- Frais financiers	3 099 267 €	3,19%	3 099 267 €	3,20%	3 099 267 €	3,12%	-0,08%	
8- Impôts et taxes	150 000 €	0,15%	363 444 €	0,38%	363 444 €	0,37%	-0,01%	
9- TVA encasée/reversée	962 666 €	0,99%	759 508 €	0,78%	987 730 €	0,99%	-1,78%	
TOTAL DEPENSES	97 229 310 €		96 910 977 €		99 463 958 €			



	Dossier de réalisation modificatif Février 2014		CRAC 2014 (1)		CRAC 2015 (2)		(2) - (1)	
	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	Variation en %
RECETTES en € TTC								
1- Cessions de charges foncières	72 889 871 €	86,24%	85 295 230 €	87,92%	85 421 266 €	88,88%	-2,04%	
1.1- Locatif social (PLUS/PLA)	8 592 327 €		8 524 024 €		9 491 448 €			
1.2- PLS	3 013 272 €		3 144 296 €		3 393 123 €			
1.3- Accession modérée	6 548 510 €		6 584 511 €		6 507 369 €			
1.4- Accession sociale	3 810 644 €		4 080 086 €		4 285 773 €			
1.5- Accession libre	41 209 898 €	1,48%	41 089 091 €	1,29%	42 383 878 €	1,01%	-0,06%	
1.6- Bureaux	5 019 690 €	1,88%	5 012 006 €	1,03%	3 080 752 €	0,06%	0,00%	
1.7- Commerces/Services	1 400 985 €		13 427 255 €		13 406 236 €			
1.8- Autres	-		74 038 €		-			
1.9- Résidence de service	3 294 245 €		3 359 947 €		2 798 649 €			
EPHAD	-		-		-			
2- Participations des constructeurs aux dépenses communes de la ZAC	4 982 574 €	5,90%	5 568 098 €	5,74%	4 184 016 €	4,21%	-1,53%	
3- Participations aux EPIC réalisés par l'aménageur	693 445 €	0,82%	693 445 €	0,71%	4 021 685 €	4,04%	3,33%	
4- Subventions	15 000 €	0,02%	15 000 €	0,02%	15 000 €	0,02%	0,00%	
5- Participations communautaires au titre du foncier	1 250 000 €	1,28%	1 250 000 €	1,29%	1 250 000 €	1,26%	-0,03%	
6- Participation communale au titre du foncier	1 000 000 €	1,03%	1 000 000 €	1,03%	1 000 000 €	1,01%	-0,03%	
7- Participations communales au titre des travaux de la ZAC	45 379 €	0,05%	45 379 €	0,05%	45 379 €	0,05%	0,00%	
8- Participation communale au titre des travaux de la ZAC	44 119 €	0,05%	44 119 €	0,05%	44 119 €	0,04%	0,00%	
9- Autres recettes	452 485 €	0,46%	453 998 €	0,47%	453 998 €	0,46%	-0,01%	
Remboursement préfinancement	-		-		-			
10- Prise en charge par l'aménageur	3 143 328 €	3,72%	2 644 311 €	2,73%	3 028 494 €	3,04%	0,32%	
TOTAL RECETTES	84 516 201 €		97 009 580 €		99 463 957 €			



ZAC de la Berge du Lac
Bilan prévisionnel : état d'avancement

CRAC 2015

	Total CRAC 2015		Etat d'avancement			
	Valeur	%	Réalisé		Reste à réaliser	
			Valeur	%	Valeur	%
DEPENSES en € TTC						
1- Etude de définition et de suivi de l'opération	1 994 850 €	2,01%	1 561 034 €	78,25%	433 816 €	21,75%
2- Frais d'acquisition et de libération des sols	32 011 378 €	32,18%	19 511 378 €	60,95%	12 500 000 €	39,05%
2.1- Acquisitions foncières	31 528 678 €		19 028 678 €		12 500 000 €	
- Acquisition CUB	31 528 678 €		19 028 678 €		12 500 000 €	
- Acquisition commune	- €		- €		- €	
- Reste à acquérir	- €		- €		- €	
2.2- Frais de notaire	482 700 €		482 700 €		- €	
2.3- Libération des terrains	- €		- €		- €	
3- Frais d'aménagement	43 175 360 €	43,41%	29 603 952 €	68,57%	13 571 408 €	31,43%
3.1- Frais de travaux d'infrastructures	36 579 347 €		25 556 715 €		11 022 632 €	
3.2- Honoraires de maîtrise d'œuvre	4 094 523 €		3 105 203 €		989 320 €	
3.3- Assurances	759 708 €		294 080 €		465 628 €	
3.4- Autres frais d'aménagement	1 229 297 €		195 470 €		1 033 828 €	
3.5- Avance préfinancement	512 485 €		452 485 €		60 000 €	
4- Participation de BI aux équipements publics	13 445 000 €	13,52%	6 295 000 €	46,82%	7 150 000 €	53,18%
Sous maîtrise d'ouvrage Ville	13 445 000 €		6 295 000 €		7 150 000 €	
5- Frais de communication	1 625 771 €	1,63%	1 405 224 €	86,43%	220 547 €	13,57%
6- Honoraires de concession	4 736 617 €	4,76%	3 892 711 €	82,18%	843 906 €	17,82%
7- Frais financiers	3 099 267 €	3,12%	2 056 392 €	66,35%	1 042 875 €	33,65%
8- Impôts et taxes	363 444 €	0,37%	176 263 €	48,50%	187 181 €	51,50%
9- TVA encaissée/reversée	- 987 730 €	-0,99%	- 4 778 379 €		3 790 649 €	-383,77%
TOTAL DEPENSES	99 463 958 €		59 723 575 €		39 740 382,49 €	
RECETTES en € TTC						
1- Cessions de charges foncières	85 421 266 €	85,88%	44 562 354 €	52,17%	40 858 912 €	47,83%
1.1- Locatif social (PLUS/PLAI)	9 491 448 €		5 631 258 €		3 860 190 €	
1.2- PLS	3 393 123 €		2 476 370 €		916 753 €	
1.3- Accession modérée	6 507 369 €		3 147 094 €		3 360 275 €	
1.4- Accession sociale	4 285 773 €		1 641 157 €		2 644 616 €	
1.5- Accession libre	42 383 878 €		26 869 019 €		15 514 859 €	
1.6- Bureaux	3 080 752 €		1 510 438 €		1 570 314 €	
1.7- Commerces/Services	13 406 236 €		1 375 876 €		12 030 360 €	
1.8- Autres	74 038 €		74 038 €		- €	
1.9- Résidence de service	2 798 649 €		1 837 104 €		961 545 €	
2- Participations des constructeurs aux dépenses c	4 184 016 €	4,21%	2 920 017 €	69,79%	1 263 999 €	30,21%
3- Participations aux EPIG réalisés par l'aménageur	4 021 685 €	4,04%	693 445 €	17,24%	3 328 240 €	82,76%
4- Subventions	15 000 €	0,02%	15 000 €	100,00%	- €	0,00%
5- Participations communautaire foncier	1 250 000 €	1,26%	1 250 000 €	100,00%	- €	0,00%
6- Participation communale foncier	1 000 000 €	1,01%	1 000 000 €	100,00%	- €	0,00%
7- Participations communautaire travaux	45 379 €	0,05%	45 379 €	100,00%	- €	0,00%
8- Participation communale travaux	44 119 €	0,04%	44 119 €	100,00%	- €	0,00%
9- Autres recettes	453 998 €	0,46%	156 320 €	34,43%	297 678 €	65,57%
Remboursement préfinancement	453 998 €		156 320 €		297 678 €	
10- Prise en charge par l'aménageur	3 028 494 €	3,04%	- €	0,00%	3 028 494 €	100,00%
TOTAL RECETTES	99 463 957 €		50 686 635 €		48 777 322,78 €	

ZAC de la Berge du Lac
Bilan prévisionnel actualisé échelonné dans le temps

CRAC 2015

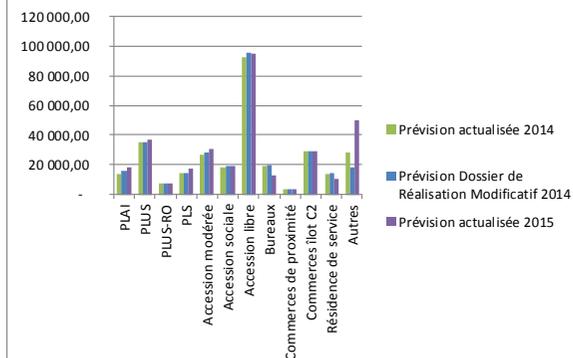
	Cumul au 31/12/2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		TOTAL	
	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	%
DEPENSES en € TTC																		
1- Etude de définition et de suivi de l'opération	1 530 297 €	76,71%	30 737,42 €	1,54%	65 072,42 €	3,26%	65 072,42 €	3,26%	108 454,03 €	5,44%	108 454,03 €	5,44%	86 763,22 €	4,35%			1 994 850 €	100,00%
2- Frais d'acquisition et de libération des sols	19 511 378 €	60,95%	-	0,00%	-	0,00%	12 500 000,00	39,05%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%			32 011 378 €	100,00%
2.1- Acquisitions foncières	19 028 678 €		-		-		12 500 000,00		-		-		-				31 528 678 €	
- Acquisition CUB	19 028 678 €		-		-		12 500 000,00		-		-		-				31 528 678 €	
- Acquisition commune	0 €		-		-		-		-		-		-				- €	
- Reste à acquérir	0 €		-		-		-		-		-		-				- €	
2.2- Frais de notaire	482 700 €		-		-		-		-		-		-				482 700 €	
2.3- Libération des terrains	0 €		-		-		-		-		-		-				- €	
3- Frais d'aménagement	27 026 867 €	62,60%	2 577 085,56	5,97%	2 609 155,91	6,04%	2 785 563,03	6,45%	2 725 563,03	6,31%	4 378 957,77	10,14%	1 072 168,29	2,48%			43 175 360 €	100,00%
3.1- Frais de travaux d'infrastructures	23 261 661 €	63,59%	2 295 054,57	6,27%	2 204 526,32	6,03%	2 204 526,32	6,03%	2 204 526,32	6,03%	3 857 921,06	10,55%	551 131,58	1,51%			36 579 347 €	100,00%
3.2- Honoraires de maîtrise d'œuvre	2 884 811 €	70,46%	220 391,90	5,38%	197 864,02	4,83%	197 864,02	4,83%	197 864,02	4,83%	197 864,02	4,83%	197 864,02	4,83%			4 094 523 €	100,00%
3.3- Assurances	294 080 €	38,71%	-	0,00%	-	0,00%	116 407,12	15,32%	116 407,12	15,32%	116 407,12	15,32%	116 407,12	15,32%			759 708 €	100,00%
3.4- Autres frais d'aménagement	133 831 €	10,89%	61 639,09	5,01%	206 765,57	16,82%	206 765,57	16,82%	206 765,57	16,82%	206 765,57	16,82%	206 765,57	16,82%			1 229 297 €	100,00%
3.5- Avance préfinancement ERDF	452 485 €	88,29%	-	0,00%	-	0,00%	60 000,00	11,71%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%			512 485 €	100,00%
4- Participation de BI aux équipements publics	6 295 000 €	46,82%	-	0,00%	160 000,00	1,19%	1 360 000,00	10,12%	2 000 000,00	14,88%	2 055 000,00	15,28%	1 575 000,00	11,71%			13 445 000 €	100,00%
- Sous maîtrise d'ouvrage Ville	6 295 000 €		-		160 000,00		1 360 000,00		2 000 000,00		2 055 000,00		1 575 000,00				13 445 000 €	
5- Frais de communication	1 328 064 €	81,69%	77 160,16	4,75%	44 109,44	2,71%	44 109,44	2,71%	44 109,44	2,71%	44 109,44	2,71%	44 109,44	2,71%			1 625 771 €	100,00%
6- Honoraires de concession	3 595 017 €	75,90%	297 694,00	6,28%	219 882,00	4,64%	186 802,00	3,94%	131 839,00	2,78%	114 396,00	2,42%	190 987,00	4,03%			4 736 617 €	100,00%
7- Frais financiers	2 004 392 €	64,67%	52 000,00	1,68%	208 575,05	6,73%	208 575,05	6,73%	208 575,05	6,73%	208 575,05	6,73%	208 575,05	6,73%			3 099 267 €	100,00%
8- Impôts et taxes	126 444 €	34,79%	49 819,00	13,71%	40 000,00	11,01%	30 000,00	8,25%	30 000,00	8,25%	30 000,00	8,25%	30 000,00	8,25%	27 181,00	7,48%	363 444 €	100,00%
9- TVA encaissée/reversée	- 4 914 115 €		135 733,10		1 096 473,12		689 952,57		1 145 722,87		1 002 620,29		- 144 116,94				- 987 730,00 €	
TOTAL DEPENSES	56 503 342,9 €		3 220 229,2 €		4 443 267,9 €		17 870 074,5 €		6 394 263,4 €		7 942 112,6 €		3 063 486,1 €		27 181,0 €		99 463 957,6 €	
RECETTES en € TTC																		
1- Cessions de charges foncières	40 183 193 €	47,04%	4 379 160,90	5,13%	11 867 457,07	13,89%	7 824 527,72	9,16%	10 264 506,14	12,02%	10 902 420,71	12,76%	-	0,00%	-	0,00%	85 421 266 €	100,00%
1.1- Locatif social (PLUS/PLAI)	5 014 719 €		616 538,47		1 928 223,08		843 888,23		869 283,50		218 795,19						9 491 448 €	
1.2- PLS	2 476 370 €		-		132 758,99		606 981,50		177 011,99		-						3 393 123 €	
1.3- Accession modérée	2 963 356 €		183 737,38		954 601,49		741 299,69		988 399,58		675 974,40						6 507 369 €	
1.4- Accession sociale	874 260 €		766 897,59		1 980 404,79		-		-		664 211,12						4 285 773 €	
1.5- Accession libre	24 195 704 €		2 673 314,96		2 123 583,62		1 734 786,62		2 313 048,83		9 343 440,00						42 383 878 €	
1.6- Bureaux	1 510 438 €		-		850 313,42		-		720 000,00		-						3 080 752 €	
1.7- Commerces/Services	1 311 242 €		64 634,36		3 609 108,00		3 609 108,00		4 812 144,00		-						13 406 236 €	
1.8- Autres	- €		74 038,14		-		-		-		-						74 038 €	
1.9- Résidence de service Dont EPHAD	1 837 104 €		-		288 463,68		288 463,68		384 618,24		-						2 798 649 €	
2- Participations des constructeurs aux dépenses communes de la ZAC	2 440 142 €	58,32%	479 875,46	11,47%	758 399,12	18,13%	63 199,93	1,51%	63 199,93	1,51%	252 799,71	6,04%	126 399,85	3,02%	-	0,00%	4 184 016 €	100,00%
3- Participations aux EPIG réalisés par l'aménageur	693 445 €	17,24%	-	0,00%	1 356 200,00	33,72%	1 356 200,00	33,72%	-	0,00%	615 840,00	15,31%	-	0,00%	-	0,00%	4 021 685 €	100,00%
4- Subventions	15 000 €	100,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	15 000 €	100,00%
5- Participations communautaire au titre du foncier	1 250 000 €	100,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	1 250 000 €	100,00%
6- Participation communale au titre du foncier	1 000 000 €	100,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	1 000 000 €	100,00%
7- Participation communautaire au titre des travaux de la ZAC	45 379 €	100,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	45 379 €	100,00%
8- Participation communale au titre des travaux de la ZAC	- €	0,00%	44 119,00	100,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	44 119 €	100,00%
9- Autres recettes	156 320 €	34,43%	-	0,00%	44 651,77	9,84%	44 651,77	9,84%	44 651,77	9,84%	89 303,55	19,67%	44 651,77	9,84%	29 767,85	6,56%	453 998 €	100,00%
- Remboursement préfinancement	156 320 €		-		44 651,77		44 651,77		44 651,77		89 303,55		44 651,77		29 767,85		453 998 €	
10- Prise en charge par l'aménageur	- €	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	1 009 500,02	33,33%	1 009 500,02	33,33%	1 009 494,26	33,33%	-	0,00%	3 028 494 €	100,00%
TOTAL RECETTES	45 783 479,3 €		4 903 155,4 €		14 026 708,0 €		9 288 579,4 €		11 881 857,9 €		12 869 864,0 €		1 180 545,9 €		29 767,8 €		99 463 957,4 €	
RECETTES - DEPENSES	-	10 719 863,64	-	1 682 926,12	-	9 583 440,03	-	8 581 495,09	-	4 987 594,45	-	4 927 751,41	-	1 882 940,17	-	2 586,85	-	
Balance cumulée	-	15 236 796,00	-	10 497 502,06	-	914 062,03	-	9 495 557,11	-	4 507 962,67	-	419 788,74	-	1 463 151,43	-	1 460 564,58	-	

Nota : Un réexamen de l'ensemble des tableaux nécessaires à la réalisation du CRAC nous ont permis de déceler certaines anomalies dans le CRAC 2014. Le poste 1 des cessions de charges foncières a été mis à jour (en fonction des taux de TVA réels des actes avec Mésolia et Aquitanis). Le poste 2 des recettes a également été mis à jour (pas de TVA sur les participations des constructeurs). Nous avons également procédé à quelques ajustements au niveau du réalisé au 31/12/2014 (TVA notamment).

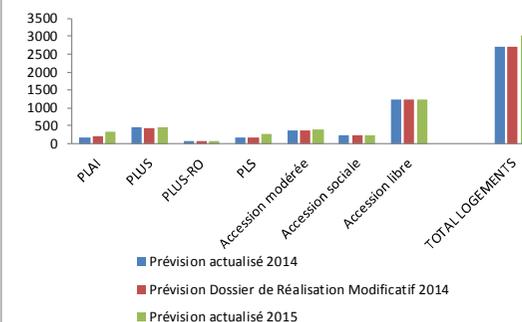
Description du programme de construction (en m² SHON-SDP et en %)

Nature du programme	Prévision Dossier de Réalisation Modificatif 2014		Prévision actualisée 2014		Prévision actualisée 2015		Variation Bilan actualisé / Bilan Dossier de réalisation
	m ² SHON	%	m ² SHON/SDP	%	m ² SHON-SDP	%	
PLAI	16 183,91	5,37%	13 348,36	4,43%	18 536,68	5,62%	38,87%
PLUS	34 932,26	11,60%	35 424,32	11,75%	37 115,69	11,25%	4,77%
PLUS-RO	7 532,15	2,50%	7 532,15	2,50%	7 532,15	2,28%	0,00%
PLS	14 494,75	4,81%	14 658,53	4,86%	17 334,16	5,25%	18,25%
Accession modérée	28 629,50	9,50%	26 877,86	8,92%	30 282,33	9,18%	12,67%
Accession sociale	18 838,00	6,25%	17 944,12	5,95%	18 944,84	5,74%	5,58%
Accession libre	96 042,07	31,88%	92 360,00	30,64%	94 733,41	28,71%	2,57%
TOTAL LOGEMENTS	216 652,64	71,92%	208 145,34	69,05%	224 479,26	68,04%	
Bureaux	19 664,00	6,53%	18 655,95	6,19%	12 965,14	3,93%	-30,50%
Commerces de proximité	3 469,46	1,15%	3 449,44	1,14%	3 449,44	1,05%	0,00%
Commerces îlot C2	29 000,00	9,63%	29 000,00	9,62%	29 000,00	8,79%	0,00%
Résidence de service	14 510,00	4,82%	13 675,79	4,54%	10 213,00	3,10%	-25,32%
Autres	17 962,00	5,96%	28 529,48	9,46%	49 825,00	15,10%	74,64%
TOTAL AUTRES	84 605,46	28,08%	93 310,66	30,95%	105 452,58	31,96%	
TOTAL	301 258,10	100%	301 456,00	100%	329 931,84	100%	

Evolution du programme global de construction (en m² SHON-SDP)



Evolution du programme global de construction (en nombre de logements)

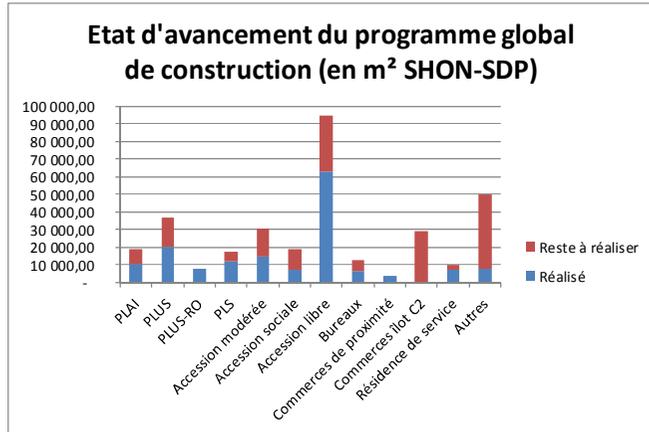


Détail du programme de construction (en nombre de logements)

Nature du programme	Prévision Dossier de Réalisation Modificatif 2014	Prévision actualisée 2014	Prévision actualisée 2015	Variation Bilan actualisé / Bilan Dossier de réalisation
PLAI	203	176	333	89,20%
PLUS	434	460	473	2,83%
PLUS-RO	90	90	90	0,00%
PLS	178	180	279	55,00%
Accession modérée	355	356	387	8,71%
Accession sociale	237	237	246	3,80%
Accession libre	1220	1220	1229	0,74%
TOTAL LOGEMENTS	2717	2719	3037	

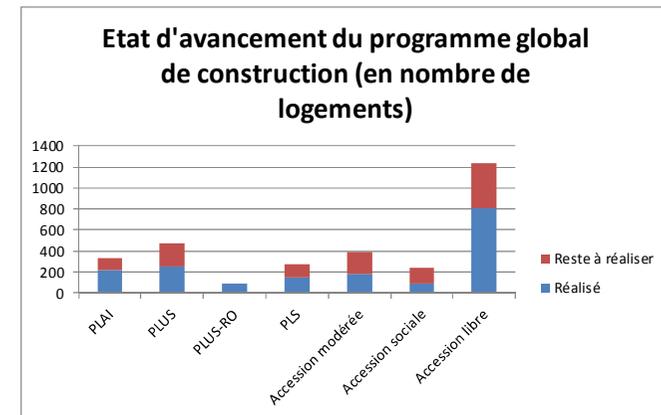
Description du programme de construction (en m² SHON-SDP et en %)

Nature du programme	Prévisions recalées CRAC 2015		Etat d'avancement			
			Réalisé		Reste à réaliser	
	m ² SHON-SDP	%	m ² SHON-SDP	%	m ² SHON-SDP	%
PLAI	18 536,68	5,62%	10 477,87	56,53%	8 058,81	43,47%
PLUS	37 115,69	11,25%	20 420,48	55,02%	16 695,21	44,98%
PLUS-RO	7 532,15	2,28%	7 532,15	100,00%	-	0,00%
PLS	17 334,16	5,25%	11 966,75	69,04%	5 367,41	30,96%
Accession modérée	30 282,33	9,18%	14 400,58	47,55%	15 881,75	52,45%
Accession sociale	18 944,84	5,74%	7 446,01	39,30%	11 498,83	60,70%
Accession libre	94 733,41	28,71%	62 924,33	66,42%	31 809,08	33,58%
TOTAL LOGEMENTS	224 479,26	68,04%	135 168,17	60,21%	89 311,09	39,79%
Bureaux	12 965,14	3,93%	6 467,00	49,88%	6 498,14	50,12%
Commerces de proximité	3 449,44	1,05%	3 449,44	100,00%	-	0,00%
Commerces îlot C2	29 000,00	8,79%	-	0,00%	29 000,00	100,00%
Résidence de service	10 213,00	3,10%	6 982,00	68,36%	3 231,00	31,64%
Autres	49 825,00	15,10%	7 782,00	15,62%	42 043,00	84,38%
TOTAL AUTRES	105 452,58	31,96%	24 680,44	23,40%	80 772,14	76,60%
TOTAL	329 931,84	100,00%	159 848,61		170 083,23	



Détail du programme de construction (en nombre de logements)

Nature du programme	Prévision recalées CRAC 2015	Etat d'avancement	
		Réalisé	Reste à réaliser
PLAI	333	217	116
PLUS	473	251	222
PLUS-RO	90	90	0
PLS	279	146	133
Accession modérée	387	179	208
Accession sociale	246	96	150
Accession libre	1229	807	422
TOTAL LOGEMENTS	3037	1786	1251



ZAC de la Berge du Lac																								
CRAC 2015																								
Programme global de construction actualisé échelonné dans le temps																								
Nature du programme	Prévision actualisée 2015 par m² SHON/SDP	2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		
		Nombre	m² SHON	Nombre	m² SHON	Nombre	m² SHON	Nombre	m² SHON	Nombre	m² SHON	Nombre	m² SHON/SDP	Nombre	m² SHON/SDP	Nombre	m² SHON/SDP	Nombre	m² SHON/SDP	Nombre	m² SHON/SDP	Nombre	m² SHON/SDP	
PLAI	18 536,68	-	-	-	-	19	1 532,88	14	1 122,59	14	1 224,04	163	6 072,94	7	525,42	103	7 182,81	7	420,00	-	-	6	456,00	
PLUS	37 115,69	-	-	-	-	62	5 093,91	60	4 693,34	55	4 951,96	30	2 328,67	44	3 452,60	197	15 003,21	13	780,00	-	-	12	912,00	
PLUS-RO	7 532,15	-	-	-	-	90	7 532,15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
PLS	17 334,16	-	-	59	4 925,00	30	2 432,00	26	2 131,75	-	-	31	2 478,00	-	-	33	2 467,41	100	2 900,00	-	-	-	-	
Accession modérée	30 282,33	-	-	36	2 768,00	58	4 668,00	30	2 725,00	13	1 035,00	34	2 502,22	8	702,36	174	13 297,75	-	-	-	-	34	2 584,00	
Accession sociale	18 944,84	-	-	-	-	-	-	-	-	50	4 065,00	-	-	46	3 381,01	112	8 610,83	-	-	-	-	38	2 888,00	
Accession libre	94 733,41	-	-	204	16 289,00	224	17 212,55	180	14 203,62	51	4 169,00	80	5 972,06	68	5 078,10	234	17 521,08	-	-	-	-	188	14 288,00	
TOTAL LOGEMENTS	224 479,26	-	-	299	23 982,00	483	38 471,49	310	24 776,30	183	15 445,00	338	19 353,89	173	13 139,49	853	64 083,09	120	4 100,00	-	-	278	21 128,00	
Bureaux	12 965,14	-	-	-	5 300,00	-	-	-	-	-	-	-	1 167,00	-	-	-	3 498,14	-	-	-	-	3 000,00	-	
Commerces de proximité	3 449,44	-	-	-	922,00	-	1 418,64	-	804,00	-	-	-	-	-	304,80	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerces lot C2	29 000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29 000,00	-	-	-	-	-	-	
Résidence de service	10 213,00	-	-	-	-	-	-	-	6 982,00	-	-	-	-	-	-	-	3 231,00	-	-	-	-	-	-	
Autres	49 825,00	-	-	-	700,00	-	6 777,00	-	-	-	-	-	-	-	305,00	-	34 527,00	-	4 516,00	-	-	3 000,00	-	
TOTAL AUTRES	105 452,58	-	-	-	6 922,00	-	8 195,64	-	7 786,00	-	-	-	1 167,00	-	609,80	-	70 256,14	-	4 516,00	-	-	6 000,00	-	
TOTAL	329 931,84	-	-	299	30 904,00	483	46 667,13	310	32 562,30	183	15 445,00	338	20 520,89	173	13 749,29	853	134 339,23	120	8 616,00	-	-	6 000,00	278	21 128,00