	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 29 septembre 2017	N° 2017-586

Convocation du 22 septembre 2017

Aujourd'hui vendredi 29 septembre 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 :

M. Alain JUPPE, Mme Dominique IRIART, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Patrick BOBET, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, Mme Andréa KISS, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, Mme Josiane ZAMBON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, 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. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Alain ANZIANI à M. Thierry TRIJOLET
M. Michel LABARDIN à M. Daniel HICKEL
M. Michel HERITIE à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Jean TOUZEAU
M. Jean-Pierre TURON à Mme Josiane ZAMBON
M. Michel VERNEJOUL à Mme Andréa KISS
Mme Emmanuelle AJON à Mme Michèle FAORO
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas FLORIAN
Mme Michèle DELAUNAY à M. Vincent FELTESSE
Mme Magali FRONZES à M. Yohan DAVID
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à M. Nicolas BRUGERE
Mme Martine JARDINE à M. Arnaud DELLU
M. Bernard LE ROUX à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA
M. Alain SILVESTRE à M. Benoît RAUTUREAU


PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jacques MANGON à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 12h30
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Anne-Lise JACQUET jusqu'à 10h25
Mme Anne WALRYCK à M. Michel DUCHENE à partir de 10h20
M. Alain TURBY à M. Kévin SUBRENAT jusqu'à 10h20
M. Erick AOUIZERATE à Mme Chantal CHABBAT à partir de 11h05
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à M. Jean-François EGRON à partir de 12h20
Mme Solène CHAZAL à Mme Elizabeth TOUTON jusqu'à 11h15
Mme Brigitte COLLET à M. Jean-Jacques BONNIN à partir de 12h20
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Brigitte COLLET jusqu'à 10h40
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Dominique IRIART à partir de 12h20
M. Stéphan DELAUX à Mme Marie-Hélène VILLANOVE jusqu'à 11h50
Mme Laurence DESSERTINE à M. Stéphan DELAUX à partir de 12h15
M. Marik FETOUH à Mme Solène CHAZAL à partir de 12h25
M. Nicolas FLORIAN à Mme Cécile BARRIERE à partir de 12h20
Mme Florence FORZY-RAFFARD à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 11h45
M. Philippe FRAILE MARTIN à M. Didier CAZABONNE à partir de 11h50
Mme Conchita LACUEY à M. Gérard DUBOS à partir de 12h00
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET à partir de 12h20
Mme Marie RECALDE à Mme Véronique FERREIRA de 10h20 à 10h40 et de 11h30 à 12h15
M. Fabien ROBERT à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 12h20

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Anne-Marie CAZALET à partir de 12h20

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 29 septembre 2017	Délibération
	Direction générale des Territoires Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Rive droite	N° 2017-586

Cenon - Zone d'aménagement concertée (ZAC) Pont Rouge - Compte-rendu d'activité comptable (CRAC) 2016 - Approbation - Avenant n° 3 modificatif de ZAC - Prolongation de la durée du traité de concession - Approbation - Décision - Autorisation

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

En application de la délibération cadre n°2007/0451 du 22 juin 2007, sont ici présentés :

I - le bilan de la Zone d'aménagement concertée (ZAC) Pont Rouge à Cenon, dont fait partie le bilan aménageur objet du Compte rendu annuel comptable (CRAC) 2016, transmis par Aquitanis.

II - les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la Commune.

III - l'estimation du retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole et la Commune de Cenon.

I - Le bilan de la ZAC Pont Rouge

Préambule

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

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

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

Par délibération n° 2016-85 du 12 février 2016, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé la prolongation de 2 ans du traité de concession afin de tenir compte des études complémentaires nécessaires sur le secteur A liées à la mise en révision du Plan de prévention du risque inondation (PPRI) et de la maîtrise foncière non aboutie sur une des propriétés du secteur A.

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

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

- 46 367 m² SHON dédiés au logement avec 20 % de logement locatif social Prêt locatif à usage social (PLUS)/Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), 12% de logement locatif intermédiaire Prêt locatif social (PLS) et 68 % de logement en accession libre,

- 3 309 m² SHON de commerces et services et 10 912 m² SHON d'activités tertiaires.
La maîtrise foncière est achevée et les travaux d'aménagement se poursuivent.

Avancement de la réalisation

Tous les îlots sont commercialisés

> Pour le secteur A :

Les travaux d'aménagement de réseaux + plateformes sont en cours de réalisation.
Elles sont ouvertes au public côté ouest, pour la desserte des îlots A3, A4 + 5, A9.

Les voiries côté est pour la desserte des îlots A2, A6 + 7 et A8 seront réalisées en cohérence avec la livraison des îlots. A ce titre les travaux des espaces publics démarreront en septembre 2017.

> Pour le secteur B :

La livraison globale (bureaux + crèche + logements) de l'opération de construction ADIM (îlot B2) est intervenue en 2013. Les espaces publics en lien avec l'îlot (parvis, voie nouvelle) ont été livrés par la Communauté urbaine de Bordeaux devenue Bordeaux Métropole en cohérence avec les délais de construction de l'îlot.

> Pour le secteur C :

Les travaux de construction ont été réalisés et livrés en avril-mai 2017. Les travaux d'aménagement des espaces publics autour de l'îlot sont réalisés par Bordeaux Métropole en cohérence avec l'avancement des constructions.

Exposé des motifs relatifs à la prolongation de la durée du traité de concession

Au regard des délais d'achèvement des travaux relatifs aux espaces publics et des dates de livraisons des derniers îlots du secteur A de la ZAC, il convient de prolonger par un avenant n° 3, la durée du traité de concession d'aménagement de 2 ans.

En effet, l'avenant n°2 au traité de concession signé le 16 août 2016, arrivera à échéance le 10 avril 2018, soit avant l'achèvement des missions confiées à l'aménageur.

Il est proposé que l'avenant n°3 porte la durée du traité de concession à 12 ans, lequel se terminera en avril 2020.

1.1 L'activité 2016 pour la ZAC

Du point de vue de l'aménageur l'activité 2016 s'est traduite par :

- un montant total de dépenses de 0,87 M€ TTC portant essentiellement sur :

- des études de définition et de suivi (0,008 M€ TTC),
- des frais d'acquisition et de libération des sols (0,1 M€ TTC),
- des frais d'aménagement (0,30 M€ TTC),
- le versement de la participation aménageur aux équipements publics (0,076 M€)
- des honoraires de l'aménageur (0,12 M€ TTC),
- des frais de communication (0,006 M€ TTC)
- des frais divers (0,26 M€ TTC).

- un montant total de recettes de 2,054 M€ TTC consistant en :

- des cessions pour un montant de 2,05 M€ TTC
- des recettes diverses pour un montant de 0,004 M€ TTC (intérêts du dépôt de garantie du groupe Pichet immobilier pour l'opération dite « Les carrelets »).

- évolution du programme global de construction :

Le nombre de logements, estimé à 569 dans le dossier de création-réalisation, est de 688 au CRAC 2016. Cette évolution est due aux reprises de faisabilités réalisées sur le secteur A (en 2011) et à une modification de programme sur le secteur C en 2012 et 2014. Ce chiffre n'a pas évolué depuis le CRAC de 2015.

Ainsi, pour mémoire, le programme global de construction, recalé à fin 2015, comprend une Surface de plancher (SP) globale estimée à 52 035 m² (contre 53 223 m² à fin 2014 et 60 588 m² SHON dans le dossier initial) dont 44 527 m² de SP en logement (contre 45 652 m² SP fin 2014 et 46 367 m² SHON initialement), 3 008 m² SP de commerces et services (3 040 m² SP en 2014 et 3 309 m² SHON initialement) et 4 500 m² SP de bureaux et activités (4 531 m² SP en 2014 et 10 912 m² SHON initialement).

Le programme de construction, en cohérence avec les orientations du Programme local de l'habitat (PLH), respecte un équilibre entre logements PLUS/PLAI représentant 32 % de la Surface de plancher des logements, logements PLS (5 %), logements en accession libre (63 %)

1.2 L'actualisation du bilan de la ZAC

Les dépenses :

Sur la base des comptes arrêtés à fin décembre 2016, le montant total des dépenses s'élève à 22 913 409 € TTC, soit une augmentation de 0,16 % (+ 0.036 M€ TTC) par rapport au bilan 2015.

Ce bilan bénéficie depuis le CRAC 2014 d'une augmentation importante des recettes prévisionnelles (signalée déjà lors du CRAC 2014).

L'aménageur souhaite souligner que les postes d'aléas ou contenant une provision pour aléas (2.2 « frais aléas fonciers » et 3.2 « travaux et aléas ») restent élevés malgré l'avancement de l'opération, afin de présenter un bilan à l'équilibre.

Entre le CRAC 2015 et le CRAC 2016, on peut constater que les ajustements les plus notables (plus de 5 % d'évolution à la hausse ou à la baisse) ont été réalisés sur les postes suivants :

- Libération des terrains (-6,4 % soit – 156 693.32 € TTC)

Cette baisse est liée à la fin des travaux de démolition et dépollution du secteur A.

- Etudes liées aux travaux (+8,9 % soit + 53 613 € TTC)

Cette augmentation est liée essentiellement à une augmentation des honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage liée à la dépollution du site.

- Travaux et aléas (+12,2 % soit + 258 542.88 € TTC)

Cette augmentation s'explique par une augmentation des aléas de travaux dans un contexte de présentation de bilan à l'équilibre.

- Honoraire de concession (-6,4 % soit – 117 772 € TTC)

Cette diminution est liée au ralentissement des acquisitions et de la commercialisation des îlots de la ZAC compte tenu que l'opération est quasiment achevée. Par ailleurs, l'intégralité de la rémunération forfaitaire prévue au contrat de concession a été versée.

Les recettes augmentent de 0,2 % (soit 36 477 € TTC).

Cette variation s'explique principalement par une augmentation des recettes liée aux cessions diverses et aux autres recettes diverses.

La participation de Bordeaux Métropole reste inchangée à 4 066 540 € HT.

Le bilan de la ZAC s'établit ainsi au 31 décembre 2016 à 24,11 M€ TTC soit :

- 22,91 M€ TTC au titre du bilan aménageur,
- 1,20 M€ TTC de participation au titre du groupe scolaire.

II - Le bilan consolidé de l'opération

2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

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

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

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

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

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

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

L'opération va par ailleurs générer des ressources fiscales aussi bien pour Bordeaux Métropole que pour la Commune de Cenon. Ainsi, à partir des données du projet issues du CRAC 2016, une estimation du retour fiscal de ce dernier a été réalisée. Elle se base principalement sur les surfaces projetées c'est-à-dire les m² de Surface 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.

Les impôts locaux liés au foncier perçus par Bordeaux Métropole et/ou la Commune :

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

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

Pour ces impositions, le retour fiscal annuel potentiel est d'environ 245 K€ pour Bordeaux Métropole et d'environ 568 K€ pour la Commune de Cenon.

Il convient d'insister sur le fait que cette estimation est réalisée en juillet 2017, à partir des données issues du CRAC 2016, 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 (à noter que la CFE qui a été présentée dans les impôts liés au foncier est un impôt économique perçu par Bordeaux Métropole) :

- le Versement transport (VT) auquel sont soumis les employeurs d'au moins 11 salariés qu'ils soient privés ou publics 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) qui a remplacé la taxe professionnelle. Toutes les entreprises ayant un Chiffre d'affaires (CA) supérieur à 152 500 € par an 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 m² ne s'applique pas dans ces cas).

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

Bordeaux Métropole pourrait percevoir autour de 98 K€ par an pour ces impôts « économiques ».

Ainsi, le retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole est estimé autour de 344 K€ par an.

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

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

- **VU** l'article L 5215-19 du Code général des collectivités territoriales ;
- **VU** les articles L 311-1 et suivants, et les articles L300-4 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- **VU** la délibération cadre n° 2007/0451 du 22 juin 2007 ;
- **VU** la délibération n° 2006/0926 du 22 décembre 2006 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création / réalisation de la Z. A. C. Mairie Pont Rouge à Cenon ;
- **VU** la délibération n° 2007/0846 du 23 novembre 2007 par laquelle le Conseil de Communauté a confié l'aménagement de cette ZAC à l'« O. P. H. Aquitanis » ;
- **VU** le traité de concession signé entre la Communauté urbaine de Bordeaux et l'« O. P.H. Aquitanis » le 11 mars 2008 ;
- **VU** la délibération n° 2013/0222 du 26 avril 2013 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier modificatif de la Z. A. C. Mairie Pont Rouge à Cenon ;

- **VU** la délibération n° 2016/85 du 12 février 2016 par laquelle le Conseil de la Métropole a approuvé le C. R. A. C. de la Z. A. C arrêté au 31 décembre 2014 ainsi que l'avenant de prolongation de la durée du traité de concession ;
- **VU** la délibération n° 2016/254 du 29 avril 2016 par laquelle le Conseil de la Métropole a approuvé le dossier modificatif n°2 de la Z. A. C. Mairie Pont Rouge à Cenon ;
- **VU** la délibération n° 2016/543 du 23 septembre 2016 par laquelle le Conseil de la Métropole a approuvé le C. R. A. C. de la Mairie Pont Rouge à Cenon arrêté au 31 décembre 2015.

ENTENDU le rapport de présentation,

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

CONSIDERANT QUE l'avenant n°3 au contrat de concession est nécessaire à la poursuite de l'aménagement de la ZAC.

DECIDE

Article 1 : le C.R.A.C. 2016 de la Z.A.C. Pont Rouge à Cenon est approuvé.

Article 2 : l'avenant n°3 prolongeant la durée du traité de concession est approuvé.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 29 septembre 2017

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 16 OCTOBRE 2017	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 16 OCTOBRE 2017	le Vice-président,
	Monsieur Michel DUCHENE

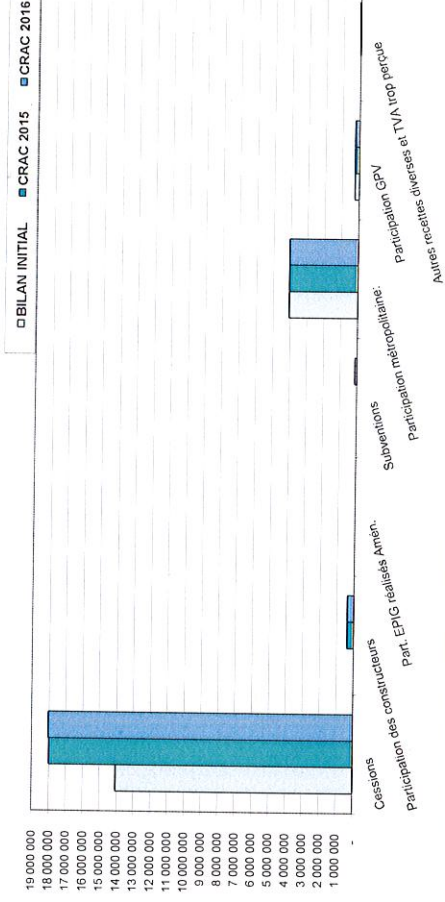
ZAC Cenon Pont Rouge
CRAC 2016

BILAN de la ZAC CENON Pont Rouge

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
1- Études de définition et de suivi de l'opération	216 867	42 213	259 080	1- Cessions	15 310 316	2 720 735	18 031 051
2- frais d'acquisition et de libération des sols	15 408 990	645 690	16 054 681	1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	2 364 408	257 875	2 622 283
2.1- Acquisitions foncières	12 277 518	241 294	12 518 812	1-2. PLS	406 358	22 350	428 708
- acquisition Bordeaux Métropole	3 179 278	6 889	3 186 168	1-3. Accession aidée	10 697 336	2 119 339	12 816 675
- acquisition Commune	901 999	49 610	951 609	1-4. Accession et locatif libre	939 015	142 815	1 081 831
- acquisitions privées	8 196 240	184 795	8 381 035	1-5. Commerces et services	733 121	144 341	877 462
2.2- Frais et aléas	1 212 673	25 230	1 237 903	1-6. Programmes tertiaires - activités	170 077	34 015	204 093
2.3- Libération des terrains dont dépollution	1 918 800	379 166	2 297 966	1-7. Cessions publiques au PEM	393 786	-	393 786
3 - Frais d'aménagement	2 543 093	494 621	3 037 714	2-Participation constructeurs	393 786	-	-
3.1 - Études liées aux travaux (dont maîtrise d'œuvre)	548 582	108 820	657 402	(le cas échéant pour les terrains non maîtrisés par l'aménageur)	-	-	-
3.2.- Travaux et aléas	1 994 511	385 800	2 380 311	3- Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (< 50 %)	-	-	-
3.3.- Autres frais	-	-	-	4- Subventions	130 000	-	130 000
4- Participation équip. publics	1 275 862	-	1 275 862	5- Participation métropolitaine éventuelle au titre de :	5 266 540	-	5 266 540
4.1. Participation aux équipements scolaires propres à l'opération	1 200 000	-	1 200 000	5-1. logement social	-	-	-
4.2 Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Bx M. (VRD)	75 862	-	75 862	5-2. restructuration urbaine des villes et des centres bourgs	4 086 540	-	4 086 540
4.3. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville	-	-	-	5-3. développement durable	-	-	-
5 - Honoraires concession	1 443 821	285 093	1 728 914	5-4. équipements scolaires	1 200 000	-	1 200 000
6 - Frais de communication	210 000	40 465	250 465	5-5. maîtrise foncière	-	-	-
7- Frais divers	288 590	1 218 103	1 506 693	6- Participation GPV	250 000	-	250 000
frais divers	288 590	-	288 590	6.1 participation GPV	250 000	-	250 000
TVA encaissée / reversée	288 590	1 218 103	1 218 103	7 - Autres recettes	36 581	5 450	42 031
TVA trop perçue sur participation	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DEPENSES BILAN ZAC	21 387 223	2 726 185	24 113 409	TOTAL RECETTES BILAN ZAC	21 387 223	2 726 185	24 113 408
- dont bilan aménageur	20 187 223	2 726 185	22 913 409	- dont bilan aménageur	20 187 223	2 726 185	22 913 408
- dont hors aménageur (= 4.1.)	1 200 000	-	1 200 000	- dont hors aménageur (= 5.4.)	1 200 000	-	1 200 000

Bilan prévisionnel actualisé

DEPENSES en € TTC				BILAN INITIAL		(1)		(2)		(2-1)	
		valueur	%	valueur	%	valueur	%	CRAC 2016	valueur	%	variati° en %
1- Etudes de définition et de suivi		161 460	0,9%	259 080	1,4%	259 080		259 080			0,0%
2- Frais d'acquisition/libération sols		12 562 704	68,3%	16 222 436	88,3%	16 054 681		16 054 681			-1,0%
2.1- Acquisitions Foncières		10 714 720	54,3%	12 518 812	68,1%	12 518 812		12 518 812			0,0%
- acquisition Bordeaux Métropole		2 581 720	14,0%	3 136 168	17,3%	3 186 168		3 186 168			0,0%
- acquisition Commune		902 000	4,9%	951 609	5,2%	951 609		951 609			0,0%
- acquisitions privées		7 231 000	38,3%	8 381 035	45,6%	8 381 035		8 381 035			0,0%
2.2- Frais et aléas		1 154 699	6,3%	1 248 965	6,8%	1 237 903		1 237 903			-0,9%
2.3- Libération des terrains		693 285	3,8%	2 454 659	13,4%	2 297 966		2 297 966			-8,4%
3- Frais d'aménagement		2 501 939	13,6%	2 725 557	14,8%	3 037 714		3 037 714			11,5%
3.1- Etudes liées aux travaux		249 320	1,4%	603 789	3,3%	657 402		657 402			8,9%
3.2- Travaux et aléas		2 252 619	12,3%	2 121 768	11,5%	2 380 311		2 380 311			12,2%
3.3 - Honoraires			0,0%		0,0%						
3.4 - Autres frais			0,0%		0,0%						
4- Participation aux équipements publics		-	0,0%	75 862	0,4%	75 862		75 862			0,4%
4.1. Participation aux équipements scolaires propres à l'opération			0,0%		0,0%						0,0%
4.2 Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Bx M(VRD)		-	0,0%	75 862	0,4%	75 862		75 862			0,4%
4.3. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville			0,0%	0	0,0%	-		-			0,0%
5- Honoraires concession		1 575 096	8,6%	1 846 686	10,0%	1 728 914		1 728 914			-6,4%
6- Frais de communication		77 740	0,4%	251 355	1,4%	250 465		250 465			-0,4%
7- Frais divers		1 502 868	8,2%	1 495 954	8,1%	1 506 693		1 506 693			0,7%
7.1. Frais divers		236 248	1,6%	288 590	1,6%	288 590		288 590			0,0%
7.2. TVA encassee/reversée		1 206 620	6,6%	1 207 364	6,6%	1 218 103		1 218 103			0,9%
7.3. TVA trop perçue TVA trop perçue sur Participation			0,0%		0,0%	-		-			0,0%
TOTAL DEPENSES		18 381 808	100,0%	22 876 932	100,0%	22 913 409		22 913 409			0,2%
RECETTES en € TTC											
1- Cessions		14 065 268	76,5%	17 998 897	97,9%	18 031 051		18 031 051			0,2%
1-1. Localit social (PLUS-PLAI)		1 246 747	6,8%	2 622 283	14,3%	2 622 283		2 622 283			0,0%
1-2. PLS		1 062 870	5,8%	428 708	2,3%	428 708		428 708			0,0%
1-3. Accession aidee		-	0,0%	0	0,0%	-		-			0,0%
1-4. Accession et localit libre		9 043 327	49,2%	12 816 675	69,7%	12 816 675		12 816 675			0,0%
1-5. Commerces et services		493 697	2,7%	1 081 831	5,9%	1 081 831		1 081 831			0,0%
1-6. Programmes tertiaires		2 218 627	12,1%	877 462	4,8%	877 462		877 462			0,0%
1-7. Cessions diverses		-	0,0%	171 938	0,9%	204 093		204 093			18,7%
2- Participation des constructeurs			0,0%	393 786	2,1%	393 786		393 786			0,



ZAC CENON Pont Rouge - BILAN AMENAGEMENT

Bilan prévisionnel : état d'avancement

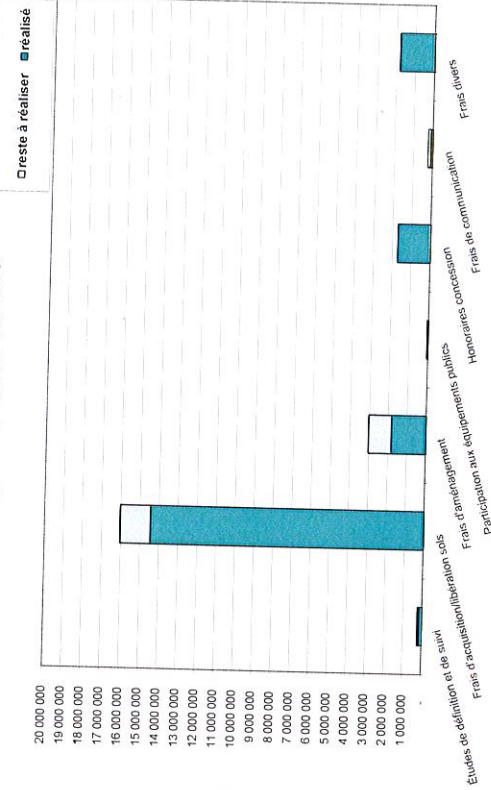
BORDEAUX
METROPOLE
P.I.R.D.

	CRAC 2016		Etat d'avancement	
	valeur reculée	%	réalisé	reste à réaliser
			valeur	%
DEPENSES en € TTC				
1- Etudes de définition et de suivi	259 080	1.1%	174 596	67%
2- Frais d'acquisition/libération sols	16 054 681	70.1%	14 461 020	90%
2.1- Acquisitions foncières	12 518 812	54.6%	12 518 812	100%
- acquisition Bordeaux Métropole (valeur vénale)	3 186 168		3 186 168	100%
- acquisition Commune (valeur vénale)	951 609		951 609	100%
- acquisitions privées	8 381 035		8 381 035	100%
2.2- Frais et aléas	1 237 903		277 864	22%
2.3- Libération des terrains	2 297 966		1 664 345	72%
3- Frais d'aménagement	3 037 714	13.3%	1 832 865	60%
3.1.- Etudes liées aux travaux	657 402		551 403	84%
3.2.- Travaux et aléas	2 380 311		1 281 462	54%
3.3.- Honoraires				
3.4.- Autres frais				
4- Participation aux équipements publics	75 862	0.3%	75 862	100%
4.1. Participation aux équipements scolaires propres à l'opération	-		-	-
4.2 Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Bx M (VRD)	75 862		75 862	100%
4.3. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville	-		-	-
5- Honoraires concession	1 728 914	7.5%	1 728 914	100%
6- Frais de communication	250 465	1.1%	109 410	44%
7- Frais divers	1 506 693	6.6%	1 818 680	121%
7.1. Frais divers	288 590		288 591	100%
7.2.TVA encaissée/reversée	1 218 103		1 530 089	126%
7.3. TVA trop perçue	-		-	-
TOTAL DEPENSES	22 913 409	100.0%	20 201 346	88%
				11.84%

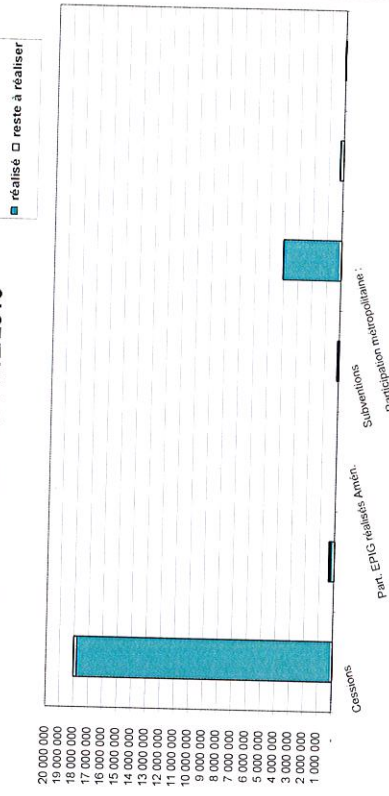
22 913 409

RECETTES en € TTC				
1- Cessions	18 031 051	78.7%	17 826 958	99%
1.1. Localité social (PLUS-PLA)	2 622 283		2 622 283	100%
1.2. PLS	428 708		428 708	100%
1.3. Accession aidée				
1.4. Accession libre	12 816 675		12 816 676	100%
1.5. Commerces et services	1 081 831		1 081 830	100%
1.6. Programmes tertiaires	877 462		877 462	100%
1.7. Cessions diverses	204 093		-	-
2- Participation des constructeurs	393 786		284 004	72%
3- Part. EPG réalisés Amén.				
4- Subventions	130 000		-	-
5- Participation métropolitaine :	4 066 540	17.7%	4 066 540	100%
5.1. logement social				
5.2. restructuration urbaine	4 066 540		4 066 540	100%
5.3. développement durable				
5.4. équipements scolaires				
5.5. maîtrise foncière				
6- Participation communale éventuelle	250 000	1.1%	250 000	100%
6.1 maîtrise foncière	250 000		250 000	100%
7- Autres recettes diverses et TVA	42 031		42 031	100%
TOTAL RECETTES	22 913 409	100.0%	22 469 533	98%
			443 876	2%

Etat d'avancement des dépenses au 31/12/2016



Etat d'avancement des recettes au 31/12/2016



Subventions
Part. EPG réalisés Amén.
Participation métropolitaine :
Cessions

ZAC CENON Pont Rouge - BILAN AMENAGEUR

Bilan prévisionnel actualisé échelonné dans le temps

BORDEAUX
METROPOLE
P.I.R.O.

	2 008	2 009	2 010	2 011	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	TOTAL
	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	valeur
DEPENSES en € TTC												
1. Etudes de définition et de suivi	7 205	3%	8 971	3%	33 237	13%	7 070	3%	36 555	14%	26 663	10%
2. Frais d'acquisition/libération sols	420 000	18%	2 331 728	31%	1 598 898	64%	4 948 419	31%	2 211 232	9%	652 969	2%
2.1. Acquisitions foncières	420 000	18%	2 331 728	31%	1 598 898	64%	4 948 419	31%	2 211 232	9%	652 969	2%
- acquisitions Bordeaux Métropole (solaires vitales)			1 313 213	41%	951 609	38%	4 144 957	26%	2 033 795	8%	303 000	1%
- acquisitions Communauté (solaires vitales)			951 609	100%		0%		0%	1 408 795	44%		0%
2.2. Libération des terrains	6 123	0%	31 814	0%	23 845	1%	4 144 957	26%	625 000	3%	393 000	1%
2.3. Libération des terrains			31 814	0%	23 845	1%	4 144 957	26%	625 000	3%	393 000	1%
3. Frais d'aménagement			8 924	0%	624 444	25%	162 697	1%	681 149	3%	37 181	0%
3.1. Travaux de voirie					624 444	25%	162 697	1%	681 149	3%	37 181	0%
3.2. Travaux de voirie					624 444	25%	162 697	1%	681 149	3%	37 181	0%
3.3. Travaux de voirie					624 444	25%	162 697	1%	681 149	3%	37 181	0%
3.4. Autres frais					624 444	25%	162 697	1%	681 149	3%	37 181	0%
4. Participation aux équipements publics												
4.1. Participation aux équipements												
4.2. Participation aux équipements												
4.3. Participation aux équipements												
5. Frais de communication	48 884	2%	115 475	1%	46 492	2%	417 158	3%	208 834	1%	263 950	1%
6. Frais de communication	48 884	2%	115 475	1%	46 492	2%	417 158	3%	208 834	1%	263 950	1%
7.1. Frais divers	4 450	0%	41 208	0%	155 757	6%	102 539	1%	155 757	6%	102 539	1%
7.2. DVA encaissement	9 143	0%	23 265	0%	177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.3. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.4. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.5. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.6. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.7. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.8. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.9. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.10. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.11. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.12. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.13. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.14. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.15. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.16. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.17. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.18. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.19. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.20. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.21. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.22. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.23. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.24. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.25. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.26. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.27. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.28. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.29. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.30. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.31. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.32. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.33. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.34. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.35. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.36. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.37. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.38. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.39. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.40. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.41. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.42. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.43. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.44. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.45. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.46. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.47. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.48. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.49. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.50. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.51. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.52. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.53. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.54. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.55. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.56. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.57. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.58. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.59. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.60. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.61. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.62. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.63. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.64. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.65. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.66. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.67. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.68. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.69. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.70. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.71. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.72. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.73. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.74. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.75. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.76. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.77. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.78. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.79. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.80. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.81. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.82. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.83. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.84. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.85. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.86. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.87. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.88. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.89. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.90. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.91. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.92. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.93. DVA encaissement					177 326	7%	91 976	1%	50 814	0%	45 941	0%
7.94. DVA encaissement					177 326	7%	91 976					

CENON - ZAC PONT ROUGE

Programme global de construction - Etat d'avancement *

Etat d'avancement : 3

16-mars-15

* Mise sur le marché des charges foncières

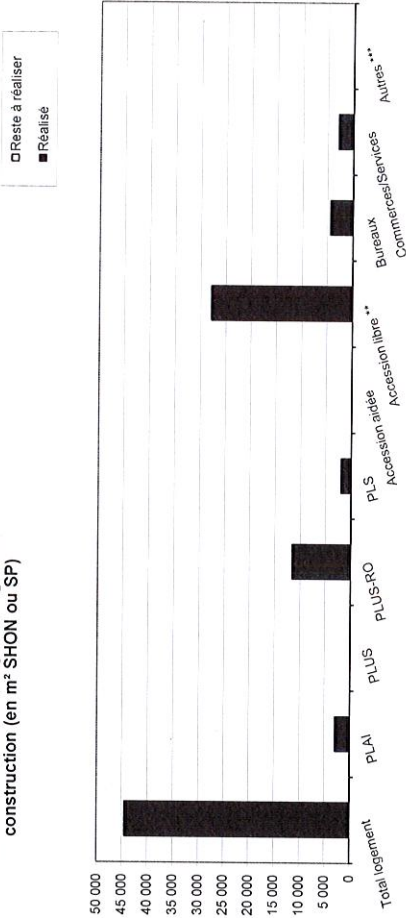
Nature du programme	Description du programme de construction (en m² SHON / SP et %)*			
	Prévisions recalculées 2015		Etat d'avancement	
	m² SHON ou SP	%	Réalisé m² SHON ou SP	Reste à réaliser m² SP
1 - BILAN AMENAGEUR				
PLAI	2 983	0%	2 983	100%
PLUS	11 599	26%	11 599	100%
PLS	2 047	5%	2 047	100%
Accession aidée	-	0%	-	-
Accession libre	27 898	63%	27 898	100%
Sous-Total logement	44 527	86%	44 527	100%

Logements	44 526.93	86%	44 526.93	100%	-	0%
Bureaux/Activités	4 500.00	9%	4 500.00	100%	-	0%
Commerces/Services	3 008.00	6%	3 008.00	100%	-	0%
Autres	-	0%	-	-	-	-
Sous-Total (*)	52 035	100%	52 035	100%	-	0%

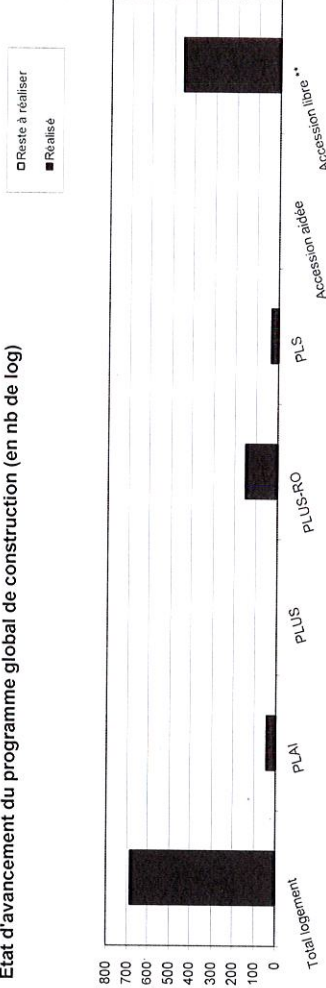
Nature du programme	Détail du programme de construction (en nombre de logements)			
	Prévisions recalculées 2015		Etat d'avancement	
	Réalisé (en nb log)	Reste à réaliser (en nb log)	Réalisé (en nb log)	Reste à réaliser (en nb log)
1 - BILAN AMENAGEUR				
PLAI	44	-	44	-
PLUS	152	-	152	-
PLS	35	-	35	-
Accession aidée	-	-	-	-
Accession libre	457	-	457	-
Total logement bilan aménageur	688	-	688	-

* Mise sur le marché des charges foncières

Etat d'avancement du programme global de construction (en m² SHON ou SP)



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



CENON - ZAC PONT ROUGE

Programme global de construction échelonné dans le temps *

Etat d'avancement : 3

17-mars-15

1 - BILAN AMENAGEUR

* Commercialisation et mise sur le marché des charges foncières

Détail des produits "logements"

Nature du programme	Prév. Rec. 2015 par m² SHON ou SP	Echelonnement prévisionnel												Vérification					
		10	CUMUL FIN 2008 : m² SHON	CUMUL FIN 2008 : Nb de log	2009 : m² SHON	2009 : Nb de log	2010 : m² SHON ou SP	2010 : Nb de log	2011 : m² SHON ou SP	2011 : Nb de log	2012 : m² SP	2012 : Nb de log	2013 : m² SP	2013 : Nb de log	2014 : m² SP	2014 : Nb de log	2015 : m² SP	2015 : Nb de log	total m² SHON
PLAI	2 983										1 947	30			1 036	14		2 983	44
	0																	0	0
PLUS	11 599		4 290	52							6 557	89			742	11		11 599	152
PLS	2 047										1 025	15			1 022	20		2 047	35
Accession aidée	0																	0	0
Accession libre	27 898				4 024	57	12 463	203			3 382	62			8 029	135	0	27 898	457
Sous-Total logement	44 527	0	4 290	52	4 024	57	12 463	203	0	0	12 921	196	0	0	10 829	180	0	44 527	888

Détail des autres produits

Sous-Total logement	44 527	0	4 290	52	4 024	57	12 463	203	0	0	12 921	196	0	0	10 829	180	0	0	Vérification m² SHON
Bureaux/Activités	4 500				3 881						619				0		0		4 500
Commerces/Services	3 008		460				1 284				1 284				0		0		3 008
Autres													0		0		0		0
Sous-Total (1)	52 035	0	4 750	52	7 905	57	13 727	203	0	0	14 824	196	0	0	10 829	180	0	0	52 035

* Commercialisation et mise sur le marché des charges foncières

CENON - ZAC PONT ROUGE

Programme global de construction actualisé

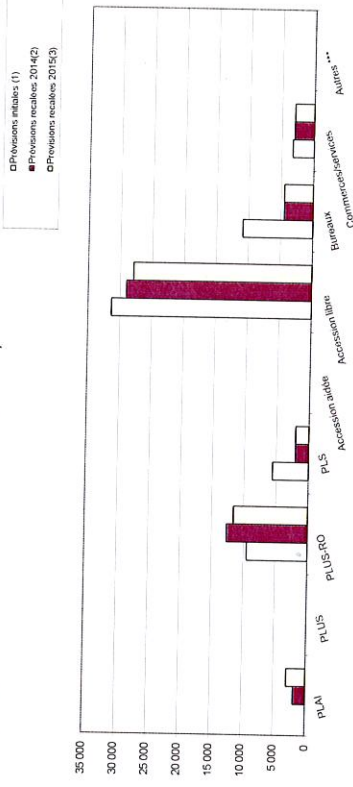
Etat d'avancement : 3
Date d'actualisation : 16-mars-15

Description du programme de construction (en m² SHON ou SP et %)							
Nature du programme	Prévisions initiales (1)		Prévisions recalées 2014 (2)		Prévisions recalées 2015 (3)		Variation (3/2)%
	m² SHON	%	m² SHON ou SP	%	m² SHON ou SP	%	
1 - BILAN AMENAGEUR							
PLAI	-	0%	1 906,67	4%	2 983,15	7%	56,5%
PLUS	9 454,00	20%	12 675	28%	11 598,75	28%	-8,5%
PLS	5 597,00	12%	2 047	4%	2 047,04	5%	0,0%
Accession aidée	-	0%	-	0%	-	0%	-
Accession libre	31 316,00	68%	29 024	64%	27 898,00	63%	-3,9%
Sous-Total logement	46 367,00	77%	45 652	86%	44 527	86%	-2,5%
Logements	46 367,00	77%	45 652	86%	44 527	86%	-2,5%
Bureaux/Activités	10 912,00	18%	4 531	9%	4 500,00	9%	-0,7%
Commerces/services	3 309,00	5%	3 040	6%	3 008,00	6%	-1,0%
Autres	-	0%	-	0%	-	0%	-
Sous-Total (1)	60 588,00	100%	53 223,00	100%	52 035	100%	-2,2%

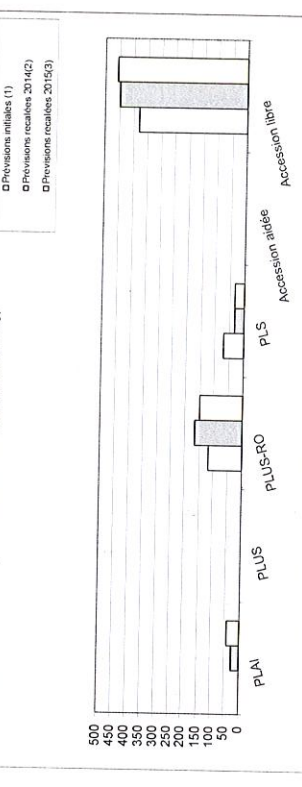
Détail du programme de construction (en nombre de logements)							
Nature du programme	Prévisions initiales (1)	en %	Prévisions recalées 2014 (2)	en %	Prévisions recalées 2015 (3)	en %	Variation (3/2)%
1 - BILAN AMENAGEUR							
PLAI	-		28		44	6%	57%
	-	0%		0%		0%	
PLUS	118	21%	168	25%	152	22%	-10%
PLS	70	12%	35	5%	35	5%	0%
Accession aidée	-		-		-	0%	
Accession libre	381	67%	449	66%	457	66%	2%
Total logement	569	100%	680	100%	688	100%	1%
PLUS - PLAI	118	21%	196	25%	196	22%	

(1) Dossier de création/réalisation de la ZAC

Evolution du programme global de construction (en m² SHON ou SP)



Evolution du programme global de construction (en nb de log)



BILAN CONSOLIDE POUR BORDEAUX METROPOLE

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

BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Au titre du bilan Aménageur							
Acquisitions foncières	902 000	49 609	951 609	Recettes de cessions des réserves foncières de la Commune à l'aménageur (partie du poste 2.1. recettes du bilan aménageur)	902 000	49 609	951 609
Participation éventuelle (poste 6 recettes bilan aménageur)	-	-	-				
SOUS TOTAL D1'	902 000	49 609	951 609	SOUS TOTAL R1'	902 000	49 609	951 609
Au titre des équipements communaux							
Equipement sous MOA Commune (a)	241 584	47 350	288 934	Voirie sous MO Bordeaux Métropole recette de cessions de réserves foncières villes à Bordeaux Métropole	275 467	-	275 467
Equipements scolaires sous MOA Commune (b)	1 839 899	360 620	2 200 519	Participation Bordeaux Métropole équip. Scolaires	1 200 000	-	1 200 000
				Fonds de concours versé par Bordeaux Métropole pour l'éclairage public	21 238		21 238
SOUS TOTAL D2'	2 081 483	407 971	2 489 454	SOUS TOTAL R2'	1 496 705	-	1 496 705
TOTAL DES DEPENSES : D1'+D2' = D3'	2 983 483	457 580	3 441 063	TOTAL DES RECETTES : R1'+R2' = R3'	2 398 705	49 609	2 448 314
BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE : R3-D3				-992 749 € TTC			

ZAC Cenon Pont Rouge COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITES COMPTABLES 2016



Faits marquants (de l'année du CRAC)

- ✓ **Études :**
Suivi des projets de construction du secteur A en termes d'insertion urbaine réalisé par l'agence Nechtan.
Poursuite de la gestion de la pollution sur la base des plans de gestion réalisés en amont.
- ✓ **Acquisitions foncières:**
Maîtrise foncière achevée.
- ✓ **Frais d'aménagement:**
Poursuite des travaux des travaux d'aménagement sur le secteur A.
- ✓ **Commercialisations / ventes:** tous les îlots sont commercialisés
 - Secteur A (pôle intermodal):
 - Ilots A3 et A9: Livrés
 - Ilots A4A5: Travaux de construction en cours
 - Ilot A2, A6+7, A8: Travaux de construction en cours
 - Secteur C (face à la mairie): Travaux de construction en cour
 - Secteur B (sect mairie) : Livré
- ✓ **Communication:**
Organisation d'un brunch de bienvenue organisé pour les habitants du secteur A en présence des commerçants et des associations.

ZAC Cenon Pont Rouge

COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITES COMPTABLES 2016

Evolution du PGC

Îlots	Dossier ZAC 2007			CRAC 2015		CRAC 2016		SHON/SP commercialisée	prix de cession des charges foncières en Euros HT / m2 shon ou SP
	Affectation	Nbre de logts	SHON prévisionnelle	Nbre de logts	SHON prévisionnelle	Nbre de logts	SHON/SP prévisionnelle		
A2	commerces		672 m ²		756 m ²		756 m ²	756 m ²	270 €
	logts PLAI			14	871 m ²	14	871 m ²	871 m ²	136 €
	logts PLUS	64	5 154 m ²	55	4 279 m ²	55	4 279 m ²	4 279 m ²	136 €
	logts PLS	20	1 574 m ²	15	1 025 m ²	15	1 025 m ²	1 025 m ²	195 €
A3	commerces		695 m ²		928 m ²		928 m ²	928 m ²	384 €
	logts accession	76	6 082 m ²	91	5 396 m ²	91	5 396 m ²	5 396 m ²	384 €
A4	commerces		540 m ²	90	336 m ²	90	336 m ²	336 m ²	439 €
	logts accession	55	4 380 m ²		5 359 m ²		5 359 m ²	5 359 m ²	439 €
A5	logts accession	30	2 367 m ²						
A6	logts accession	58	4 667 m ²	135	8 029 m ²	135	8 029 m ²	8 029 m ²	479 €
A7	logts accession	58	4 667 m ²						
A8	logts PLAI			14	1 037 m ²	14	1 037 m ²	1 036 m ²	140 €
	logts PLUS			11	742 m ²	11	742 m ²	742 m ²	140 €
	logts PLS	50	4 023 m ²	20	1 022 m ²	20	1 022 m ²	1 022 m ²	202 €
A9	logts accession	23	2 721 m ²	22	1 708 m ²	22	1 708 m ²	1 708 m ²	275 €
B1	commerces		462 m ²	52	460 m ²	52	460 m ²	460 m ²	200 €
	logts PLUS	54	4 300 m ²		4 290 m ²		4 290 m ²	4 290 m ²	125 €
B2	bureaux		3 545 m ²	57	3 881 m ²	57	3 881 m ²	3 881 m ²	147 €
	logts accession	52	4 131 m ²		4 024 m ²		4 024 m ²	4 024 m ²	265 €
C	bureaux/activités		7 367 m ²		619 m ²		619 m ²	619 m ²	354 €
	commerces		940 m ²		528 m ²		528 m ²	528 m ²	354 €
	logts PLAI			16	1 076 m ²	16	1 076 m ²	1 076 m ²	138 €
	logts PLUS			34	2 288 m ²	34	2 288 m ²	2 288 m ²	138 €
	logts accession	29	2 301 m ²	62	3 382 m ²	62	3 382 m ²	3 382 m ²	354 €
		569	60 588 m²	688	52 036	688	52 035	52 035	

Evolution du bilan

> BUDGET GLOBAL: 22 913 409 EurosTTC

+0,2% par rapport au CRAC 2015

Stabilité globale du bilan par rapport au CRAC 2015

> AVANCEMENT DEPENSES/RECETTES AU 31/12/2016:

88% des dépenses réalisées et 98% des recettes perçues

Opération en réalisation avancée:

Libération des sols terminée (démolition).

Travaux d'aménagement terminés (secteur B) ou en cours (secteur A)

Commercialisation des îlots achevée.



ZAC Cenon Pont Rouge COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITES COMPTABLES 2016



Les 3 bilans consolidés

BILAN ZAC (Bilan aménageur + scolaire) en M€ TTC			
DEPENSES		RECETTES	
Acquisitions	16,05	Cessions	18,03
Travaux	2,38	Participation Bordeaux Métropole	4,07
Part° équip publics sous MOA Bordeaux Métropole et Ville	0,076	Part° constructeurs	0,39
Autres	4,4	Autres	0,42
TOTAL AMENAGEUR	22,91	TOTAL AMENAGEUR	22,91
Part° Groupe Scolaire	1,2	Part° Groupe Scolaire	1,2
TOTAL ZAC	24,11	TOTAL ZAC	24,11

BILAN POUR LA COMMUNE en M€ TTC			
DEPENSES		RECETTES	
Acquisitions	0,95	Cessions à l'aménageur	0,95
Part° équip. publics sous MOA Commune	0,29	Recette de cession Ville / bordeaux Métropole	0,28
Equipement scolaire sous MOA Commune	2,2	Participation Bordeaux Métropole au groupe scolaire	1,2
		Fonds de concours Bordeaux Métropole pour l'éclairage public	0,02
	3,44		2,45
En "net" -0,99			

BILAN POUR BORDEAUX METROPOLE en M€ TTC			
DEPENSES		RECETTES	
Acquisitions	3,19	Cessions à l'aménageur	3,19
Part° équip publics d'intérêt général réalisés par l'aménageur	4,07	Part° de l'aménageur aux équipements publics d'intérêt général	0,076
Participation au groupe scolaire	1,2		
Acquisition ville	0,28		
Fonds de concours éclairage public	0,02		
EPIG sous MOA Bordeaux Métropole VRD	0,85		
	9,61		3,27
En "net" -6,34			

**Traité de concession d'aménagement du 11 mars 2008
entre Bordeaux Métropole et l'OPH aquitanis
pour la réalisation de la ZAC Pont rouge à Cenon**

**Avenant n°3
Prolongation de la durée du traité de concession**

Entre d'une part :

Bordeaux Métropole, représentée par son président en exercice, Monsieur Alain Juppé, agissant en vertu de la délibération du Conseil Métropolitain en date du .

Ci après dénommée le concédant ou, Bordeaux Métropole,

Et d'autre part :

Le groupement d'opérateurs Aquitanis / Tourny Meyer représenté par Aquitanis , Office Public de l'Habitat de Bordeaux Métropole (OPH), dont le siège social est à Bordeaux, 1 avenue André Reinson, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro B 398 731 489, représenté par Monsieur Bernard Blanc, son Directeur Général, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration de l'établissement en date du 4 juillet 2008.

Ci après dénommé le concessionnaire ou l'aménageur.

PRÉAMBULE

Par délibération n° 2006/0926 en date du 22 décembre 2006, le Conseil communautaire a approuvé le dossier de Création-Réalisation de la Zone d'aménagement concertée (ZAC) Pont rouge à Cenon, et par délibération n° 2013/0222 en date du 15 avril 2013, il a approuvé le dossier de création réalisation modificatif de la ZAC Pont rouge à Cenon.

Par délibération n° 2007/846 en date du 23 novembre 2007, le Conseil communautaire a confié l'aménagement de cette zone au groupement d'opérateurs Aquitanis / Tourny Meyer représenté par l'OPH Aquitanis, par le biais d'une Concession d'aménagement.

Ce traité de concession a été signé le 11 mars 2008 et conclu pour une durée de 8 ans à partir de sa notification au concessionnaire.

Un avenant au traité de concession a été signé en date du 16 Aout 2016 en vu de prolonger la durée de la Concession d'aménagement de 2 ans supplémentaires afin de tenir compte des études complémentaires nécessaires sur le secteur A liées à la mise en révision du Plan de prévention du risque inondation (PPRI) et de la maîtrise foncière non aboutie sur une des propriétés du secteur A.

Au regard des délais d'achèvement des travaux relatifs aux espaces publics et des dates de livraisons des derniers îlots du secteur A de la ZAC, il convient de prolonger par cet avenant n° 3, la durée de la Concession d'aménagement.

En effet, l'avenant n°2 au traité de concession signé le 16 Aout 2016, arrivera à échéance le 10 avril 2018, soit avant l'achèvement des missions confiées à l'aménageur.

Cet allongement des délais s'explique par un étirement de la durée des chantiers des derniers programmes immobiliers impactant la livraison des espaces publics du secteur A de la ZAC.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

- **L'article suivant du traité de concession est modifié par le présent avenant :**

Titre 7 – Article 42 : DUREE DE CONCESSION

Il convient de remplacer dans cet article : « 10 ans » par « 12 ans » et « concédant » par « concessionnaire ».

Cet article modifié est donc rédigé comme suit :

« La présente concession est conclue pour une durée de 12 ans, à partir de sa notification, au concessionnaire. Elle ne pourra être prorogée que pour des raisons impérieuses résultant de circonstances imprévisibles qui ne seraient pas le fait des cocontractants. »

Les autres dispositions du traité de concession d'aménagement de la ZAC Pont rouge à Cenon demeurent inchangées.

Fait à Bordeaux, le
(en deux exemplaires)

Pour Bordeaux Métropole
Le Président,

Pour Aquitanis
Le Directeur Général,

Alain Juppé

Bernard Blanc