

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 24 novembre 2017	N° 2017-727

Convocation du 17 novembre 2017

Aujourd'hui vendredi 24 novembre 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, M. Alain ANZIANI, Mme Dominique IRIART, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, 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. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, 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 Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphane DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. 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, 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, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Michel HERITIE à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
M. Michel VERNEJOUL à M. Jacques GUICHOUX
Mme Josiane ZAMBON à M. Jean-Pierre TURON
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU
M. Marik FETOUH à M. Fabien ROBERT
Mme Magali FRONZES à M. Philippe FRAILE MARTIN
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme Chantal CHABBAT
Mme Martine JARDINE à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE
M. Bernard LE ROUX à M. Gérard DUBOS
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
Mme Emilie MACERON-CAZENAIVE à M. Bernard JUNCA
M. Jacques PADIE à M. Max GUICHARD
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD

EXCUSE(S) :

Monsieur Jacques COLOMBIER.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Alain ANZIANI à M. Jean TOUZEAU à partir de 12h10
Mme Christine BOST à M. Serge TOURNERIE à partir de 11h25
M. Christophe DUPRAT à M. Nicolas FLORIAN à partir de 11h50
M. Michel LABARDIN à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 11h40
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Anne-Lise JACQUET jusqu'à 12h00
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 11h50
Mme Brigitte COLLET à M. Daniel HICKEL à partir de 10h20
M. Stéphane DELAUX à Mme Marie-Hélène VILLANOVE à partir de 12h05
M. Guillaume GARRIGUES à M. Jean-Jacques BONNIN à partir de 10h25
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET à partir de 11h50
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI jusqu'à 10h35

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Alain JUPPE à partir 12h45 et M. BOBET prend la présidence

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 24 novembre 2017	<i>Délibération</i>
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages	<i>N° 2017-727</i>

Bordeaux - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Bastide Niel - Compte-rendu d'activité au concédant (CRAC) 2016 - Décision - Autorisation

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'article L300-5 du Code de l'urbanisme, et selon les termes de l'article 26 du Traité de concession signé avec l'aménageur pour la réalisation de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) Bastide Niel, le concessionnaire a remis à la collectivité un Compte rendu d'activité comptable de l'exercice (CRAC) 2016 afin qu'il soit examiné par la collectivité, puis approuvé par le Conseil de Métropole.

Ce document comporte notamment :

- le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant ressortir, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser,
- le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération,
- un tableau actualisé du programme de construction présentant les commercialisations réalisées et celles restant à réaliser.

En 2016, le dossier de réalisation a été approuvé par le conseil de Métropole, arrêtant ainsi le bilan financier de la ZAC. Toutefois, la concession ayant été signée en le 7 juillet 2014 entre l'aménageur et la Communauté urbaine de Bordeaux, devenue Métropole le 1^{er} janvier 2015, le présent CRAC intègre l'activité de l'aménageur sur les missions qui lui ont été confiées en vue de la réalisation de la ZAC Bastide Niel depuis le 7 juillet 2014 jusqu'au 31 décembre 2016.

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

I –le bilan de la ZAC Bastide Niel, transmis par la SAS d'Aménagement Bastide Niel,

II – les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux.

I – Le bilan de la ZAC Bastide Niel

Le 10 juillet 2009, le Conseil de Communauté a approuvé par délibération communautaire n° 2009/0453 le dossier de création de la ZAC Bastide Niel, déterminant ainsi sur les 35 hectares du secteur les objectifs urbains, environnementaux, patrimoniaux et programmatiques de l'opération.

A l'issue d'une nouvelle concertation, la Communauté urbaine a approuvé par délibération n°2014/0269 du 23 mai 2014 le dossier de création modificatif de la ZAC Bastide Niel, actant ainsi le projet urbain et le programme de construction.

Elle a, en suivant, par délibération n°2014/0270 du 23 mai 2014, approuvé la désignation du concessionnaire de la ZAC composé du groupement BMA / Aquitanis / Domofrance, depuis structuré au sein de la Société par actions simplifiées (SAS) Bastide Niel. L'aménageur est chargé de la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC, dans le respect du projet urbain de l'équipe de maîtrise d'œuvre MVRDV.

La SAS d'aménagement Bastide Niel s'est engagée à mettre en œuvre le projet urbain de la ZAC dans les conditions définies dans le Traité de concession signé le 7 juillet 2014.

Par délibération n° 2016/0165 du 25 mars 2016, le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par le Conseil de Bordeaux Métropole, validant la programmation, le programme des équipements publics, ainsi que les modalités de réalisation, de financement et de gestions futures.

Parmi les objectifs urbains, environnementaux, patrimoniaux et programmatiques de l'opération, peuvent être cités :

- le développement d'un quartier durable ambitieux et à haute qualité d'usages,
- le développement d'un quartier dense, mixte et accessible de centre-ville,
- la préservation et valorisation des éléments d'identité du quartier, avec conservation au travers du projet urbain de la mémoire de l'histoire ferroviaire et militaire du site.

Le programme de construction initial, présenté lors de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, prévoyait la réalisation de :

- 3 400 logements, soit 238 510 m² de Surface de plancher (SDP), dont :
 - 10% en locatif social conventionné Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI),
 - 15% en locatif social conventionné Prêt locatif à usage social (PLUS),
 - 10% en locatif social conventionné Prêt locatif social (PLS),
 - 10% en accession sociale (type Prêt social location-accession (PSLA)),
 - 10% en accession modérée,
 - et 45% en accession libre.
- 53 990 m² SDP d'équipements publics et privés,
- 27 000 m² SDP de bureaux,
- 22 500 m² SDP de commerces,
- 13 500 m² SDP de production,

pour une Surface hors œuvre nette (SHON) globale de 355 500 m².

Le programme des équipements publics associé au développement du projet urbain porte :

- sur des **équipements de superstructure**, permettant de répondre aux besoins de habitants de la ZAC, avec le développement de deux groupes scolaires de 18 et 15 classes, un espace sportif de plein air type city stade, une crèche de 60 places environ, un pôle sportif neuf et la réhabilitation du gymnase Thiers,

- sur des **équipements d'infrastructure**, correspondant à différentes catégories d'usage : voies de desserte inter quartiers et voies de desserte locale regroupant les voies secondaires, les voies de desserte, les entre-deux, les centralités et les parcs 3D tels que décrits dans le dossier de réalisation de la ZAC.

I-1. L'activité de 2014 à 2016 pour la ZAC

Programme de construction

Concernant le programme de construction, la SDP totale est conforme, à ce stade à la SDP prévue au dossier de réalisation.

Seules les surfaces issues des îlots pilotes ont été réalisées, correspondant à des îlots pré-commercialisés par Bordeaux Métropole (magasin général et archives municipales) et représentant 2 970 m² SDP de bureaux, 1 530 m² SDP de commerces et 1 768 m² SDP d'équipements.

Fin 2016, aucune cession de charges foncières n'a été opérée par l'aménageur. Toutefois, les îlots suivants ont fait l'objet d'un travail préalable en lien avec la Commission métropolitaine des avants- projets (CMAP) ayant abouti à une délivrance de permis, un dépôt ou une validation de la CMAP :

Ilot B139 (Bord'ha)

L'association Bord'ha bénéficie d'un permis délivré fin 2015 pour un projet d'habitat participatif développant 6 logements dont 1 logement locatif social, ainsi qu'un local professionnel en rez-de-chaussée, soit 1 205 m² SDP au total.

Ilot B002/B003 (Magasins généraux Sud (MGS))

Suite à une consultation organisée par la Communauté urbaine de Bordeaux, le projet du groupe Evolution a été retenu pour la réalisation d'un immeuble de 8 356 m² SDP développant environ 4 152 m² SDP de commerces, bureaux, espaces de coworking et ateliers, environ 1 275 m² SDP d'espace réceptif polyvalent et 2 929 m² SDP dédiés à une résidence hôtelière, un restaurant, des commerces artisanaux et des espaces d'enseignement. Le permis de construire a été délivré fin 2016.

Ilot B 121-1 (EKLO)

Un permis de construire a été déposé en 2016 par le groupe Eklo Hôtels sur cet îlot, pour la réalisation d'un hôtel de 128 chambres et l'implantation du siège social du groupe Eklo, représentant une SDP de 2 422 m².

Ilot B001 (Tête Noire)

Le groupe Launay a été retenu, avec l'agence Duncan Lewis Scape Architecture, pour un projet développant une cinquantaine de logements en accession libre ainsi qu'une surface commerciale d'environ 100 m² SDP en rez-de-chaussée.

Ilot B005/006/007 (groupe Pichet)

Sur 3 îlots situés en façade du quai de Queyries, le groupe Pichet est retenu sur un programme de 70 logements environ, ainsi que 410 m² de commerces, avec l'équipe de maîtrise d'œuvre MVRDV.

Enfin, d'autres îlots sont en cours de réflexion, afin de développer des logements locatifs sociaux notamment, ainsi que la maison du projet, un programme d'équipement sportif associé à des logements en accession libre, un îlot de logements appartenant à un propriétaire privé, ou encore un premier projet de parc silo proposant un pôle de services urbains de proximité.

Programme des équipements publics

Equipements de superstructure

Le premier groupe scolaire Hortense, développant 18 classes dont 15 correspondant aux besoins de la ZAC, a fait l'objet d'un concours lancé en 2016. Le projet d'espace sportif de plein air a été rattaché à cette opération.

Equipements d'infrastructure

Les études nécessaires à la mise au point du PRO pour la réalisation des espaces publics de la ZAC ont été engagées en 2016.

Point foncier

La procédure de cession du foncier métropolitain à la SAS Bastide Niel a été engagée en 2016 et concrétisée par une convention de cession signée le 27 décembre 2016, la signature de l'acte étant prévue pour 2017. L'acquisition porte sur environ 262 385 m², pour un prix de 31 041 171,56 € TTC dont 431 316,87 € de TVA.

Une parcelle appartenant à la Société nationale des chemins de fer français (SNCF) a par ailleurs été acquise par l'aménageur fin 2016. Enfin, les négociations amiables sont poursuivies en vue de l'acquisition de quelques parcelles privées non maîtrisées.

En parallèle, un travail est mené, en lien avec les services de Bordeaux Métropole, afin d'encadrer les autorisations d'occupations temporaires à délivrer sur le site (dépôt bus provisoire, skate park...).

Autres activités

Concernant le volet réglementaire, les études nécessaires à la réalisation de l'opération ont été menées. Ainsi, l'étude hydraulique complète a été validée, l'étude d'impact complétée au stade du dossier de réalisation de la ZAC et le dossier d'autorisation unique (loi sur l'eau, Conseil national pour la protection de la nature (CNPN)) a été déposé auprès des services de l'Etat.

Les ambitions du projet traduites au travers des démarches Ecocités Ville de demain et Labellisation éco quartier ont été confirmées avec le démarrage de certaines actions, telles que l'intégration du BIM (Building Information Modeling – Modélisation des informations du bâtiment) et du CIM (City Information Modeling – Modélisation des informations de la ville) et l'expérimentation sur les îlots fraîcheur de la ZAC.

S'agissant de la communication, une réunion publique marquant le démarrage opérationnel de la ZAC a été organisée le 7 juin 2016. En outre, la SAS Bastide Niel a amorcé la mise en œuvre du plan de communication et d'accompagnement « Stratégie Social Média » (adresse unique, site internet dédié, comptes et pages sur réseaux sociaux et animation de ces espaces).

I-2. Missions confiées à l'aménageur

Depuis juillet 2014 et jusqu'à fin 2016, l'activité s'est traduite par un total de dépenses de 3,49 M€ TTC, une fois la TVA encaissée déduite (0,67 M€), ce qui correspond à environ 2% du total prévisionnel des dépenses. Les principales dépenses ont porté sur :

- les études de définition et de suivi pour 1,04 M€ TTC correspondant majoritairement aux études préalables et nécessaires à la mise au point du dossier de réalisation ;
- les frais d'acquisition et de libération des sols pour 0,53 M€, liés aux frais de gestion du site ;
- les frais d'aménagement correspondant principalement aux honoraires de géomètre et aux études initiées dans le cadre des engagements écocités : 0,25M€ TTC;
- les honoraires de concession : 2,06 M€ TTC, liés notamment à la rémunération sur les acquisitions ;
- les frais de communication liés à la présentation de la ZAC (expositions, réunions publiques, développement des outils sociaux) : 0,27 M€ TTC.

Le total de recettes pour cette période s'élève à 6 M€ TTC, correspondant principalement à la participation de Bordeaux Métropole versée en 2016 à l'aménageur.

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

Le bilan aménageur au 31 décembre 2016 est arrêté à 174,26 M€ TTC, soit en augmentation de moins de 1% (+ 721 378 €) par rapport au dossier de réalisation approuvé en mars 2016.

La participation communautaire reste inchangée par rapport au bilan établi dans le dossier de création/réalisation : 47,66 M€ dont :

- 29,08 M€ correspondent à l'effort que notre établissement réalise en faveur de l'opération. Deux versements ont été effectués en 2015 et 2016, pour un montant de 5,99 M€.
- 18,58 M€ correspondent à la participation aux équipements d'intérêt général ayant vocation à revenir dans le patrimoine de Bordeaux Métropole, et réalisés par l'aménageur

Le bilan de la ZAC s'établit ainsi au 31 décembre 2016 en dépenses à 195,86 M€ TTC dont :

- 174,26 M€ TTC au titre du bilan aménageur,
- et
- 21,6 M€ TTC de participation de Bordeaux Métropole au titre des groupes scolaires propres à l'opération.

II – Le bilan consolidé de l'opération

II-1. Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

DEPENSES	M€ HT	TVA	M€ TTC	RECETTES	M€ HT	TVA	M€ TTC
Etudes de définition et études techniques	2,87	0,57	3,44	Cessions à l'aménageur	30,06	0	31,04
Acquisitions et travaux liés	32,31	0,86	33,17	Cessions à des tiers	2,23	0	2,23
Frais divers de gestion de site	0,67	0,13	0,8	Participation de la Ville à l'étude culturelle	0,03	0	0,03
Participation de Bordeaux Métropole	44,56	3,1	47,66	Subventions diverses	0,01	0,00	0,01
- au titre du portage du dossier de réalisation	0,99	-	0,99				
- au titre de la participation à l'équilibre	5		5				
	23,09	-	23,09				
- au titre des équipements réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur ayant vocation à revenir dans le patrimoine métropolitain	15,48	3,1	18,58				
Groupe scolaire (30 classes au titre de la ZAC + 3 classes hors besoins ZAC)	19,8	3,96	23,76	Participation de la Ville aux 30 classes à hauteur de 20% par classe (sur plafond à 0,5 M€HT/classe) + aux 3 classes à 100%	4,8	0,36	5,16
TOTAL	100,21	8,62	108,83	TOTAL	37,13	0,36	38,47
sommes déjà mandatées ou perçues							

Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole traduit un investissement brut de 108,83 M€ TTC dont 43,40 M€ TTC ont déjà été mandatés.

En 2016, 5 M€ ont été versés à l'aménageur, conformément au dossier de réalisation.

II-2. Le bilan consolidé de l'opération pour la commune

DEPENSES	M€ HT	TVA	M€ TTC	RECETTES	M€ HT	TVA	M€ TTC
Equipements sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Bordeaux	11,33	2,27	13,6	Participation de l'aménageur aux équipements sous maîtrise d'ouvrage Ville	9,33	1,87	11,2
- Salle polyvalente Thiers	3,33	0,67	4	- Salle polyvalente Thiers	1,33	0,27	1,6
- Pôle sportif	4,79	0,96	5,75	- Pôle sportif	4,79	0,96	5,75
- City stade (rattaché au Groupe scolaire 1 Hortense)	0,29	0,06	0,35	- City stade (rattaché au Groupe scolaire 1 Hortense)	0,29	0,06	0,35
- Crèche (rattachée au Groupe scolaire 2)	2,92	0,58	3,5	- Crèche (rattachée au Groupe scolaire 2)	2,92	0,58	3,5
Participation au coût de l'éclairage public pour les équipements sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur	0,53	0,11	0,64				
Participation de la Ville aux 30 classes à hauteur de 20% par classe (sur plafond à 0,5 M€HT/classe) + aux 3 classes à 100%	4,8	0,36	5,16	Cessions à l'aménageur	0,33	0	0,33
Participation à l'étude culturelle de la CUB	0,03	0,00	0,03				
TOTAL	16,69	2,74	19,43	TOTAL	9,66	1,87	11,53

La ville de Bordeaux a engagé les études de faisabilité en 2016, et dépensé 1 344 € à ce titre. Le bilan consolidé pour la ville de Bordeaux fait apparaître un investissement brut de 19,43 M€ TTC dont 0,03 M€ TTC ont déjà été mandatés. En recettes, la ville percevra 11,53 M€ TTC.

II.3 Estimation du retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole et la commune de Bordeaux :

L'opération va par ailleurs générer des ressources fiscales aussi bien pour Bordeaux Métropole que pour la commune de Bordeaux. Pour cette année 2016, l'estimation est celle qui a été présentée lors de l'approbation du dossier de réalisation.

Elle se base principalement sur les surfaces projetées c'est-à-dire les m² de SP, qu'ils soient destinés au logement ou à l'activité économique. En effet, de nombreux impôts locaux reposent sur la Valeur locative cadastrale (VLC) des biens dont disposent les propriétaires de ces biens ou leurs occupants.

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

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

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

Pour ces impositions, le retour fiscal annuel potentiel est d'environ 1,81 M€ pour Bordeaux Métropole et d'environ 3,33 M€ pour la commune de Bordeaux.

Il convient de préciser que cette estimation est réalisée fin 2015, à partir des données issues du projet à cette date, 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 fiscales¹ :

- le Versement transport (VT) auquel sont soumis les employeurs de plus de 9 salariés qu'ils soient privés ou publics et qui est assis sur la masse salariale,

¹ A noter que la CFE qui a été présentée dans les impôts liés au foncier est un impôt économique perçu par Bordeaux Métropole.

- la Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) qui constitue avec la CFE la Contribution économique territoriale (CET) qui a remplacée la taxe professionnelle. Toutes les entreprises ayant un Chiffre d'affaires (CA) supérieur à 152 500 € sont soumises à une obligation déclarative. Toutefois, seules contribuent celles ayant un CA supérieur à 500 000 €,
- enfin, la Taxe sur les surfaces commerciales (TASCOM) qui concerne les commerces de détail ayant une surface de vente supérieure à 400 m² et réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 460 000 € HT ainsi que tous les 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 1,56 M€ par an pour ces impôts « économiques ».

Ainsi, le retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole est estimé autour de 3,37 M€ par an.

Un suivi du projet dans le temps permettra d'affiner les informations sur le retour fiscal dont l'estimation sera actualisée lors de chaque CRAC.

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

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU l'article L 1523-2 du code général des collectivités territoriales ;

VU les articles L300-4, L300-5 et suivants du code de l'urbanisme ;

VU la délibération n° 2009/0453 du 10 juillet 2009 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création de la ZAC Bastide Niel, à Bordeaux ;

VU la délibération n° 2014/0269 du 23 mai 2014 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier modificatif de la ZAC Bastide Niel ;

VU la délibération n°2014/0270 du 23 mai 2014 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé la désignation du concessionnaire de la ZAS Bastide Niel, composé du groupement BMA-Aquitannis-Domofrance depuis structuré au sein de la SAS Bastide Niel ;

VU le traité de concession d'aménagement signé le 7 juillet 2014 entre la Communauté urbaine de Bordeaux et l'aménageur ;

VU la délibération n°2016/0165 du 25 mars 2016 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Bastide Niel ;

VU le CRAC 2016 transmis par l'aménageur et le bilan prévisionnel actualisé échelonné dans le temps

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE

Conformément à l'article 21 du traité de concession par lequel l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à Bordeaux Métropole un compte rendu annuel au concédant soumis à l'approbation du Conseil métropolitain.

DECIDE

Article 1 : d'approuver le CRAC 2016 de la ZAC Bastide Niel, à Bordeaux,

Article 2 : d'imputer en dépenses sur l'exercice en cours la somme de 19 350 527 €, versée à la SAS Bastide Niel pour l'année 2017, au titre de la participation métropolitaine en faveur de la ZAC Bastide Niel,

Article 3 : d'imputer en dépenses sur l'exercice en cours la somme de 1 269 672 €, versée à la SAS Bastide Niel pour l'année 2017, au titre de la participation métropolitaine aux équipements publics d'intérêt général réalisés par l'aménageur, .

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

Abstention : Madame MELLIER, Madame BEAULIEU, Madame BLEIN, Monsieur FEUGAS, Monsieur GUICHARD, Monsieur PADIE;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 24 novembre 2017

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 4 DÉCEMBRE 2017	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 4 DÉCEMBRE 2017	le Vice-président,
	Monsieur Michel DUCHENE

ZAC BASTIDE NIEL A BORDEAUX

Programme global de construction actualisé



Annexe 1.1

Etat d'avancement :

Date d'actualisation : 31/12/2016

Description du programme de construction (en m ² SDP et %)					
Nature du programme	Prévisions initiales* au Dossier de réalisation		Prévisions recalées 2016*		Variation (2/1)%
	m ² SDP	%	m ² SDP	%	
1- BILAN AMENAGEUR (LOTS 2,3 ET 4)					
PLAI / PLUS	59 628	25%	59 628	25%	0%
PLUS-RO	-	0%	-	0%	0%
PLS	23 851	10%	23 850	10%	0%
Accession aidée	47 702	20%	47 702	20%	0%
Accession libre	107 330	45%	107 330	45%	0%
Total logement	238 510	100%	238 510	100%	0%
Logements	238 510	67%	238 510	67%	0%
Bureaux	27 000	8%	27 000	8%	0%
Locaux d'activités	13 500	4%	13 500	4%	0%
Commerces/services	22 500	6%	22 500	6%	0%
Autres	53 990	15%	53 990	15%	0%
Total	355 500	100%	355 500	100%	0%

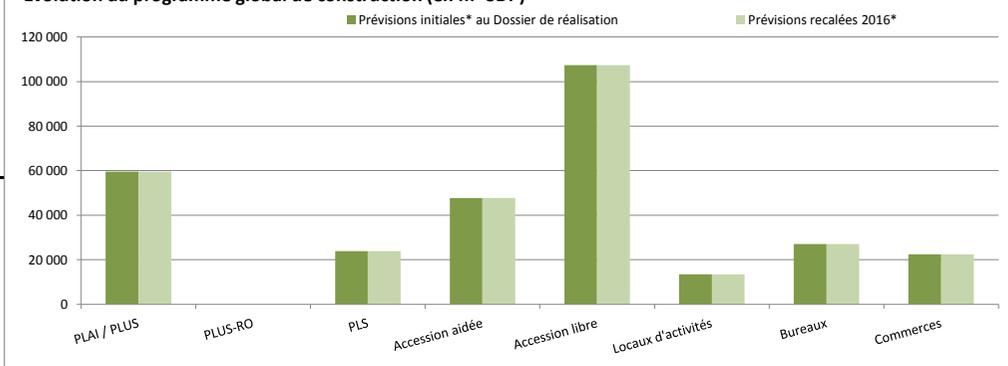
Dont programmes hors bilan (équipement propres ZAC)

12 114 m²

Dont lots hors bilan aménageur (Darwin et Archives municipales)

6 268 m²

Evolution du programme global de construction (en m² SDP)



Détail du programme de construction (en nombre de logements)

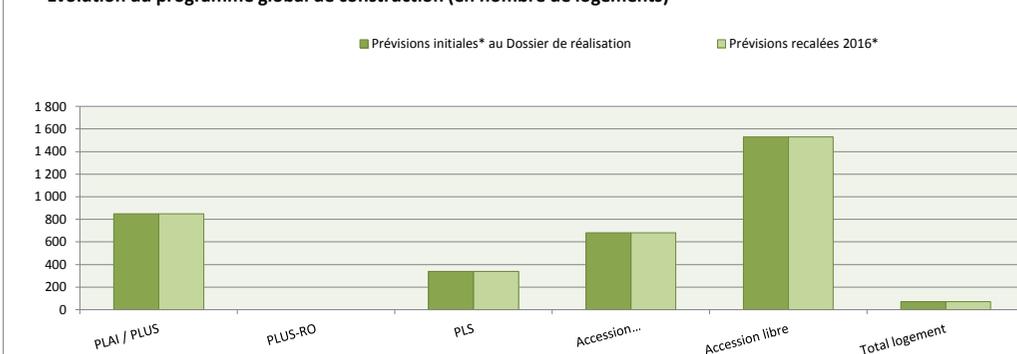
Nature du programme	Prévisions initiales* au Dossier de réalisation	en %	Prévisions recalées 2016*	en %	Variation (2/1)%
PLAI / PLUS	850	25%	850	25%	0%
PLUS-RO	-	0%	-	0%	0%
PLS	340	10%	340	10%	0%
Accession aidée	680	20%	680	20%	0%
Accession libre	1 530	45%	1 530	45%	0%
Total logement	3 400	100%	3 400	100%	0%

Surface moyenne

70,15

* Mise sur le marché des charges foncières

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



ZAC BASTIDE NIEL A BORDEAUX



Programme global de construction - Etat d'avancement *

Annexe 1.2

Etat d'avancement :

Date d'actualisation : déc-16

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

1- BILAN AMENAGEUR

Nature du programme	Prévisions recalées 2016 *		Etat d'avancement			
			Réalisé		Reste à réaliser	
	m ² SDP	%	m ² SDP	%	m ² SDP	%
PLAI / PLUS	59 628	25%	-	0%	59 628	100%
PLUS-RO	-	0%	-	-	-	-
PLS	23 850	10%	-	0%	23 850	100%
Accession aidée	47 702	20%	-	0%	47 702	100%
Accession libre	107 330	45%	-	0%	107 330	100%
Total logement	238 510	100%	-	0%	238 510	100%

Logements	238 510	67%	-	0%	238 510	100%
Bureaux	27 000	8%	1 530	0%	25 470	94%
Locaux d'activités	13 500	4%	-	0%	13 500	100%
Commerces/Services	22 500	6%	-	0%	22 500	100%
Autres	53 990	15%	4 739	0%	49 251	91%
Total	355 500	100%	6 268	2%	349 232	98%

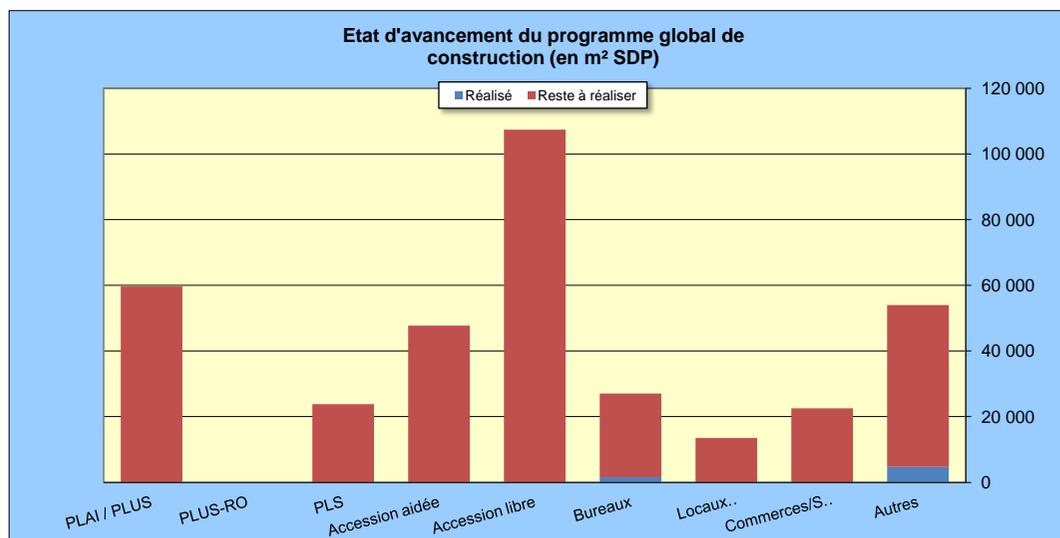
Dont programmes hors bilan (équipement propres ZAC) et îlots hors bilan aménageur (Darwin et Archives municipales)

Détail du programme de construction (en nombre de logements)

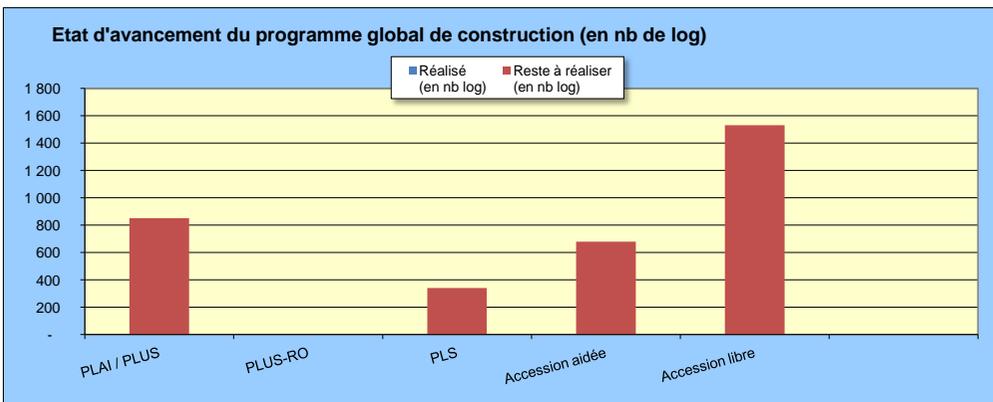
Nature du programme	Prévisions recalées 2016 *		Etat d'avancement			
			Réalisé (en nb log)		Reste à réaliser (en nb log)	
PLAI / PLUS	850	25%	-	-	850	100%
PLUS-RO	-	0%	-	-	-	0%
PLS	340	10%	-	-	340	100%
Accession aidée	680	20%	-	-	680	100%
Accession libre	1 530	45%	-	-	1 530	100%
Total logement	3 400		-		3 400	

* Etat de la commercialisation des charges foncières

Etat d'avancement du programme global de construction (en m² SDP)



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



ZAC BASTIDE NIEL A BORDEAUX

Programme global de construction échelonné dans le temps *

Annexe 1.3

Etat d'avancement : 0

Date d'actualisation : déc-16

Détail des produits "logements"

Nature du programme	Prév. CRAC 2016 par m² SP	Amorce / Dossier de réalisation														
		Amorce / Dossier de réalisation							Phase 1					Phase 2		
		2014 et antérieurs : m² SP	2014 : Nb de log	2015 : m² SP	2015 : Nb de log	2016 : m² SP	2016 : Nb de log	2017 : m² SP	2017 : Nb de log	2018 : m² SP	2018 : Nb de log	2019 : m² SP	2019 : Nb de log	2020 : m² SP	2020 : Nb de log	2021 : m² SP
PLAI / PLUS	59 628	-	-	-	-	-	-	-	-	6 060,4	86	6 642,2	95	612,3	9	7 314,1
PLUS-RO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PLS	23 850	-	-	-	-	-	-	51	1	4 511	64	1 332	19	245	3	3 389
Accession aidée	47 702	-	-	-	-	-	-	582	8	4 092	58	8 507	121	955	14	2 346
Accession libre	107 330	-	-	-	-	-	-	3 465	49	14 219	203	11 859	169	3 741	53	7 349
Total logement	238 510	-	-	-	-	-	-	4 098	58	28 882	412	28 339	404	5 553	79	20 398

Total logement	238 510	-	-	-	-	-	-	4 098	58	28 882	412	28 339	404	5 553	79	20 398
Bureaux	27 000	2 970	-	-	-	-	-	672	-	11 114	-	3 495	-	-	-	3 602
Locaux d'activités	13 500	-	-	-	-	-	-	-	-	3 069	-	326	-	49	-	-
Commerces/Services	22 500	1 530	-	-	-	-	-	94	-	3 154	-	2 766	-	484	-	852
Autres	53 990	1 768	-	-	-	-	-	2 267	-	23 077	-	1 187	-	687	-	6 749
Total	355 500	6 268	-	-	-	-	-	7 131	58	69 296	412	36 112	404	6 773	79	31 601

* Commercialisation et mise sur le marché des charges foncières

Phase 3																Vérification total m ² SP	Vérification total nb de logements	
2021 : Nb de log	2022 : m ² SP	2022 : Nb de log	2023 : m ² SP	2023 : Nb de log	2024 : m ² SP	2024 : Nb de log	2025 : m ² SP	2025 : Nb de log	2026 : m ² SP	2026 : Nb de log	2027 : m ² SP	2027 : Nb de log	2028 : m ² SP	2028 : Nb de log	Ecart programme s à rattraper			Ecart programme : Nb de log
104	19 329,2	276	4 270,9	61	2 792,5	40	3 957,6	56	2 147,0	31	5 252,3	75	-	-	1 249,9	18	59 628	850
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
48	5 835	83	413	6	1 467	21	4 222	60	859	12	1 031	15	-	-	495,9	7	23 850	340
33	16 578	236	3 568	51	1 826	26	4 222	60	1 718	24	2 891	41	-	-	417,9	6	47 702	680
105	31 149	444	6 461	92	4 107	59	6 361	91	5 072	72	10 651	152	-	-	2 895,8	41	107 330	1 530
291	72 890	1 039	14 714	210	10 193	145	18 762	267	9 795	140	19 825	283	-	-	5 060	72	238 510	3 400

291	72 890	1 039	14 714	210	10 193	145	18 762	267	9 795	140	19 825	283	-	-			Vérification m ² SP	
	5 823		-		3 344		-		1 036		1 197		-		- 6 253		27 000	-
	2 382		115		-		1 389		4 264		1 889		130		- 113		13 500	
	4 078		455		-		1 837		638		810		255		5 546		22 500	-
	7 919		4 499		-		-		-		8 999		-		- 3 161		53 990	-
291	93 092	1 039	19 783	210	13 537	145	21 989	267	15 733	140	32 720	283	385	-	- 3 980	-	355 500	

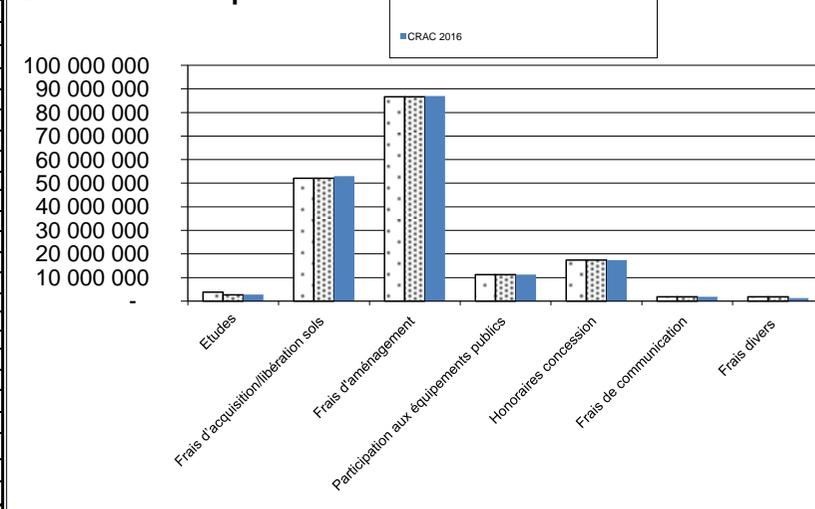
V2. 31/12/2016

	BILAN INITIAL Traité de concession		(1) Dossier de réalisation		(2) CRAC 2016		(2-1) variat* en %
	valeur	%	valeur	%	valeur	%	

DEPENSES en € TTC

1- Études de définition et de suivi	3 765 008	2%	2 610 588	2%	2 699 838	2%	3%
2- Frais d'acquisition/libération sols	51 538 743	29%	52 132 436	30%	52 979 475	30%	2%
2.1- Acquisitions foncières	38 632 478	22%	38 744 768	22%	38 310 077	22%	-1%
- acquisition CUB (valeur bilan dossier C-R)*	31 058 078		31 058 078	18%	31 041 172	18%	0%
- acquisition Commune	333 000		333 000	0%	333 000	0%	0%
- autres acquisitions	7 241 400		7 353 690	4%	6 935 905	4%	-6%
2.2- Frais	314 054		318 810	0%	665 611	0%	109%
2.3- Libération des terrains	12 592 212		13 727 601	8%	14 003 787	8%	2%
2.4 - Neutralisation assiette foncière BxM des EPIG et GS	-		658 742	0%	-	0%	-100%
3- Frais d'aménagement	83 263 712	47%	86 635 211	50%	87 014 652	50%	0%
3.1.- Études liées aux travaux et honoraires	6 097 134		7 318 886	4%	8 828 460		21%
3.2.- Travaux et aléas	75 921 610		78 067 193	45%	77 439 128		-1%
3.3.- Autres frais	1 244 968		1 249 132	1%	747 064		-40%
4- Participation aux équipements publics	11 209 842	6%	11 200 000	6%	11 200 000	6%	0%
4.1. Participation aux équipements scolaires propres à l'opération	-		-	0%	-		
4.2 Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage CUB (VRD)	620 757	0%	-	0%	-		
4.3. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville	10 589 085	6%	11 200 000	6%	11 200 000		0%
5- Honoraires concession	14 464 215	8%	17 362 038	10%	17 309 006	10%	0%
6- Frais de communication	1 794 000	1%	1 798 428	1%	1 796 966	1%	0%
7- Frais divers	10 728 891	6%	1 795 196	1%	1 255 339	1%	-30%
7.1. Frais divers	2 117 529		2 457 152	1%	2 410 252		-2%
7.2.TVA encaissée/reversée	7 415 362		- 1 861 955	-1%	- 2 354 913		26%
7.3 Participation au titre su stationnement	1 196 000		1 200 000	1%	1 200 000		0%
TOTAL DEPENSES	176 764 412	100%	173 533 898	100%	174 255 276	100%	0%

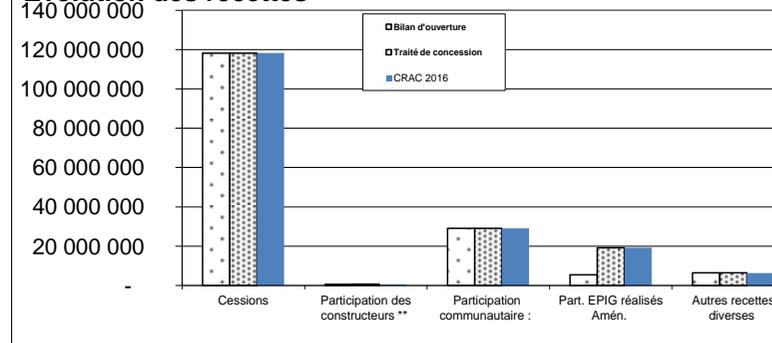
Evolution des dépenses



RECETTES en € TTC

1- Cessions	119 148 156	67%	118 147 272	68%	118 235 772	68%	0%
1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	9 514 062		10 955 371	6%	10 836 092	6%	-1%
1-2. PLS	5 279 445		5 401 733	3%	5 322 036	3%	-1%
1-3. Accession aidée	11 178 470		12 497 356	7%	12 475 659	7%	0%
1-4. Accession libre	63 799 918		64 099 928	37%	64 252 783	37%	0%
1-5. Commerces et services	6 258 847		18 468 075	11%	18 556 545	11%	0%
1-6. Programmes tertiaires	13 788 612		1 774 116	1%	1 841 005	1%	4%
1-7. Cessions diverses	9 328 800		7 110 672	4%	7 111 632	4%	0%
1-8. Ilot commercialisables neutralisés	-		- 2 159 978	-1%	- 2 159 978	-1%	0%
2- Participation des constructeurs **	626 576	0%	644 363	0%	644 375	0%	0%
3- Part. EPIG réalisés Amén.	5 415 667	3%	19 223 098	11%	19 223 098	11%	0%
4- Subventions	-	0%	-	0%	680 400	0%	0%
5- Participation communautaire :	47 217 042	27%	29 078 723	17%	29 078 723	17%	0%
5-1. logement social	-		-		-		
5-2. restructuration urbaine des villes et des centres bourgs	-		29 078 723		29 078 723		0%
5-3. développement durable	47 217 042						
5-4. équipements scolaires							
5-5. maîtrise foncière							
6- Participation communale éventuelle	-	0%	-	0%	-	0%	0%
6.1 maîtrise foncière	-		-		-		
7- Autres recettes diverses	4 356 972		6 440 441	4%	6 392 908		-1%
TOTAL RECETTES	176 764 412	100%	173 533 898	96%	174 255 276	100%	0%

Evolution des recettes



ZAC BASTIDE NIEL A BORDEAUX - CRAC 2016

Bilan prévisionnel : état d'avancement



Annexe 2.2

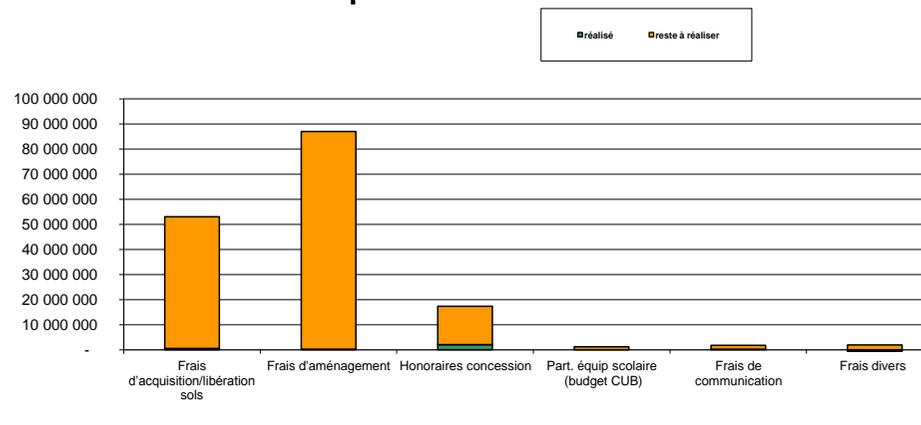
v1 - 04/2017

	CRAC 2016		Etat d'avancement			
			réalisé		reste à réaliser	
	valeur	%	valeur	%	valeur	%

DEPENSES en € TTC

1- Études de définition et de suivi	2 699 838	2%	1 044 152	39%	1 655 686	61%
2- Frais d'acquisition/libération sols	52 979 475	30%	528 440	1%	52 451 034	99%
2.1- Acquisitions foncières	38 310 077	22%	19 152	0%	38 290 925	100%
- acquisition CUB *	31 041 172		-	0%	31 041 172	100%
- acquisition Commune	333 000		19 152	6%	313 848	94%
- autres acquisitions	6 935 905		-	0%	6 935 905	100%
2.2- Frais	665 611		-	0%	665 611	100%
2.3- Libération des terrains	14 003 787		509 288	4%	13 494 499	96%
3- Frais d'aménagement	87 014 652	50%	254 352	0%	86 760 300	100%
3.1.- Études liées aux travaux et honoraires	8 828 460		227 287	3%	8 601 173	97%
3.2.- Travaux et aléas	77 439 128		-	0%	77 439 128	100%
3.3.- Autres frais	747 064		27 064	4%	720 000	96%
4- Participation aux équipements publics	11 200 000	6%	-	0%	11 200 000	100%
4.1. Participation aux équipements scolaires propres à l'opération	-		-		-	
4.2 Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage BM (VRD)	-		-		-	
4.3. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville	11 200 000	6%	-	0%	11 200 000	100%
5- Honoraires concession	17 309 006	10%	2 061 942	12%	15 247 064	88%
6- Frais de communication	1 796 966	1%	270 058	15%	1 526 909	85%
7- Frais divers	1 255 339	1%	-669 650	-53%	1 924 989	153%
7.1. Frais divers	2 410 252		1 920	0%	2 408 332	100%
7.2. TVA encaissée/reversée	- 2 354 913		- 671 570	- 29%	- 1 683 343	- 71%
TOTAL DEPENSES	174 255 276	100%	3 489 293	2%	170 765 983	98%

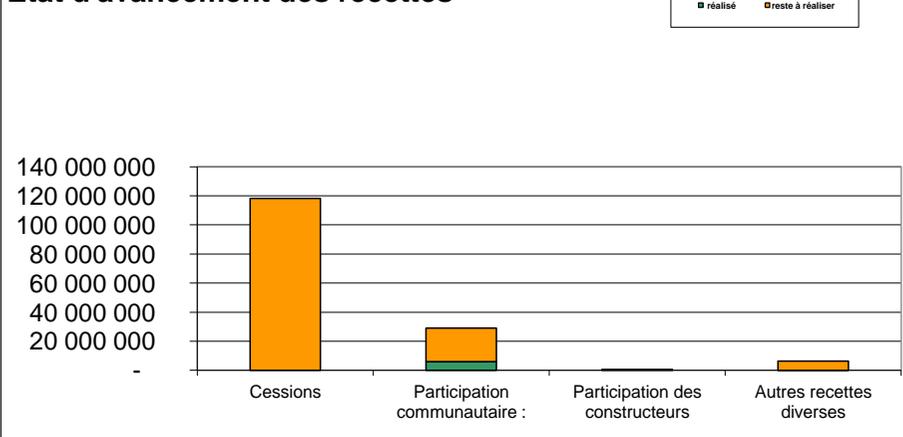
Etat d'avancement des dépenses



RECETTES en € TTC

1- Cessions	118 235 772	68%	-	0%	118 235 772	100%
1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	10 836 092		-	0%	10 836 092	100%
1-2. PLS	5 322 036		-	0%	5 322 036	100%
1-3. Accession aidée	12 475 659		-	0%	12 475 659	100%
1-4. Accession libre	64 252 783		-	0%	64 252 783	100%
1-5. Commerces et services	18 556 545		-	0%	18 556 545	100%
1-6. Programmes tertiaires	1 841 005		-	0%	1 841 005	100%
1-7. Cessions diverses	7 111 632		-	0%	7 111 632	100%
1-8. Locatif libre	- 2 159 978		-		- 2 159 978	
2- Participation des constructeurs	644 375	0%	-	0%	644 375	100%
3- Part. EPIG réalisés Amén.	19 223 098	11%	-	0%	19 223 098	100%
4- Subventions	680 400	0%	-	0%	680 400	100%
5- Participation communautaire :	29 078 723	17%	5 988 000	21%	23 090 723	79%
5-1. logement social	-		-		-	
5-2. restructuration urbaine des villes et des centres bourgs	29 078 723		5 988 000	21%	23 090 723	79%
5-3. développement durable	-		-		-	
5-4. équipements scolaires	-		-		-	
5-5. maîtrise foncière	-		-		-	
6- Participation communale éventuelle	-	0%	-		-	
6.1 maîtrise foncière	-		-		-	
7- Autres recettes diverses	6 392 908		16 946	0%	6 375 961	100%
TOTAL RECETTES	174 255 276	100%	6 004 946	3%	168 250 330	97%

Etat d'avancement des recettes



ZAC BASTIDE NIEL A BORDEAUX - CRAC 2016

Bilan prévisionnel actualisé échelonné dans le temps



Annexe 2.3

V2_31/12/2016

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL																		
	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%																		
DEPENSES en € TTC																																		
1- Etudes de définition et de suivi	-	0%	854 935	32%	189 217	7%	341 565	13%	196 459	7%	228 074	8%	113 989	4%	114 768	4%	115 555	4%	96 551	4%	97 356	4%	98 171	4%	98 995	4%	81 829	3%	72 373	3%	2 699 838	100%		
2- Frais d'acquisition/libération sols	95 368	0%	175 803	0%	257 270	0%	34 189 427	69%	2 712 549	8%	5 238 980	10%	1 665 963	3%	1 612 041	3%	1 324 042	2%	1 324 043	2%	4 000 227	8%	325 622	1%	37 622	0%	10 521	0%	10 000	0%	52 979 475	100%		
2.1- Acquisitions Foncières	-	0%	-	0%	19 152	0%	32 324 544	84%	436 600	1%	2 998 781	8%	331 000	1%	-	0%	-	0%	-	0%	2 200 000	8%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	38 310 077	100%		
- acquisition CUB	-	0%	-	0%	-	0%	31 041 172	100%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	31 041 172	100%		
- acquisition Commune	-	0%	-	0%	19 152	5%	333 000	99%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	362 162	100%		
- autres acquisitions	-	0%	-	0%	-	0%	990 372	14%	436 600	0%	2 998 781	43%	331 000	5%	-	0%	-	0%	-	0%	2 200 000	32%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	6 916 753	100%		
2.2- Frais	-	0%	-	0%	-	0%	4 688 720	70%	14 408	2%	98 960	15%	10 923	2%	-	0%	-	0%	-	0%	72 600	11%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	65 611	100%		
2.3- Libération des terrains	95 368	1%	175 803	1%	238 118	2%	1 396 163	10%	2 261 541	16%	2 141 239	16%	1 324 040	9%	1 612 041	12%	1 324 042	9%	1 324 043	9%	1 727 627	12%	325 622	2%	37 622	0%	10 521	0%	10 000	0%	14 003 787	100%		
2.4 - Neutralisation assiettes foncières	-	0%	-	0%	-	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
3- Frais d'aménagement	6 432	0%	9 823	0%	238 097	0%	2 940 881	3%	23 814 361	27%	19 633 636	23%	5 788 256	7%	6 800 447	8%	9 621 518	11%	1 609 895	2%	9 164 838	11%	2 758 460	3%	2 138 921	2%	2 197 966	3%	292 133	0%	87 014 652	100%		
3.1- Etudes liées aux travaux et honoraires	-	0%	3 980	0%	223 307	3%	1 531 488	17%	1 321 523	15%	1 284 901	15%	517 029	6%	987 173	11%	673 787	8%	311 139	4%	653 754	7%	378 108	4%	352 772	4%	337 487	4%	232 133	3%	8 829 460	100%		
3.2- Travaux et études	-	0%	-	0%	1 349 392	2%	22 432 838	28%	18 287 835	24%	5 211 227	7%	5 753 274	7%	8 887 731	11%	1 218 747	2%	8 451 104	11%	2 320 352	3%	1 726 148	2%	1 800 479	2%	-	0%	-	0%	77 439 128	100%		
3.3- Autres frais	6 432	1%	5 842	1%	14 790	2%	60 000	8%	60 000	8%	60 000	8%	60 000	8%	60 000	8%	60 000	8%	60 000	8%	60 000	8%	60 000	8%	60 000	8%	60 000	8%	60 000	8%	60 000	8%	747 064	100%
4- Participation aux équipements publics	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	350 000	3%	-	0%	9 250 000	83%	1 600 000	14%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	11 200 000	100%		
4.1. Participation aux équipements scolaires propres à l'opération	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4.2 Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage CUB	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4.3. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	350 000	3%	-	0%	9 250 000	83%	1 600 000	14%	-	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5- Honoraires concession	484 104	3%	848 164	5%	729 673	4%	1 090 694	6%	1 916 118	11%	1 625 442	9%	965 964	6%	1 248 559	7%	2 476 128	14%	1 043 737	6%	1 072 532	6%	1 000 796	6%	978 453	6%	1 364 202	8%	464 440	3%	17 309 006	100%		
6- Frais de communication	29 225	2%	119 567	7%	121 293	7%	95 191	5%	535 165	30%	91 165	5%	91 165	5%	91 165	5%	91 165	5%	91 165	5%	91 165	5%	91 165	5%	91 165	5%	91 165	5%	91 165	5%	76 045	4%	1 796 966	100%
7- Frais divers	101 100	-8%	324 558	-26%	243 992	-19%	85 911	7%	779 266	-62%	720 391	-57%	809 670	64%	1 613 754	-129%	2 437 562	194%	993 172	79%	1 121 393	89%	317 211	25%	281 021	22%	1 365 765	109%	-	-	1 255 339	100%		
7.1. Achats de capacité de stationnement	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	600 000	50%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	600 000	50%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	1 200 000	100%		
7.2. Frais divers	-	0%	631	0%	1 289	0%	549 645	23%	476 531	20%	372 705	15%	122 099	5%	255 031	11%	224 477	9%	62 989	3%	190 246	8%	37 387	2%	47 958	2%	5 762	2%	2 410 252	100%				
7.3 TVA encasés/renversée	101 100	4%	325 189	14%	245 281	10%	463 734	20%	1 255 796	63%	1 693 996	72%	687 572	23%	1 868 786	79%	2 213 086	-84%	330 183	-14%	1 311 639	56%	283 707	-11%	243 634	-10%	1 317 808	-56%	136 282	6%	2 354 913	100%		
TOTAL DEPENSES	514 029	0%	1 683 734	14%	1 291 558	1%	38 743 668	22%	28 395 385	16%	26 445 906	15%	9 435 007	8%	17 503 224	10%	17 665 970	10%	5 158 552	3%	13 304 725	8%	4 591 425	3%	3 626 176	2%	5 111 447	3%	784 470	0%	174 255 276	100%		
RECETTES en € TTC																																		
1- Cessions	-	0%	-	0%	-	0%	4 590 755	4%	21 377 597	18%	10 944 099	9%	2 748 162	2%	8 677 775	7%	33 215 382	28%	7 070 677	6%	4 743 414	4%	7 403 177	6%	5 198 389	4%	12 177 820	10%	88 526	0%	118 235 772	100%		
1-1- Locatif social (PLUS-PLAI)	-	0%	-	0%	-	0%	10 819	0%	1 150 868	11%	1 261 363	12%	147 383	1%	1 388 946	13%	3 478 636	32%	811 044	7%	441 181	4%	751 539	7%	407 716	4%	997 417	9%	-	0%	10 846 911	100%		
1-2- PLS	-	0%	-	0%	-	0%	123 465	2%	1 094 572	20%	323 104	6%	75 329	1%	822 341	15%	1 170 436	22%	100 264	2%	242 187	4%	1 024 347	19%	208 388	4%	250 249	5%	-	0%	5 434 682	100%		
1-3- Accession adée	-	0%	-	0%	-	0%	3 236 207	21%	1 079 360	7%	2 243 652	14%	286 375	2%	618 626	4%	4 372 401	28%	941 170	6%	481 642	3%	1 113 421	7%	453 018	3%	762 529	5%	-	0%	15 588 400	100%		
1-4- Accession libre	-	0%	-	0%	-	0%	87 783	0%	9 125 506	19%	7 113 472	12%	2 097 111	3%	4 408 585	7%	18 685 014	31%	3 676 730	6%	2 463 810	4%	3 815 989	6%	3 042 506	5%	6 388 854	10%	-	0%	81 104 370	100%		
1-5- Commerces et services	-	0%	-	0%	-	0%	1 132 471	21%	883 179	16%	774 505	14%	135 551	2%	238 600	4%	1 141 845	21%	127 488	2%	514 489	9%	178 635	3%	226 866	4%	71 303	1%	-	0%	5 424 933	100%		
1-6- Programmes tertiaires + artisanat	-	0%	-	0%	-	0%	4 178 813	38%	1 207 982	10%	6 414	0%	1 200 678	10%	2 265 439	19%	15 204	0%	1 114 594	9%	183 393	2%	908 125	8%	648 263	6%	17 223	0%	-	0%	11 736 129	100%		
1-7- Cessions diverses	-	0%	-	0%	-	0%	3 865 298	38%	180 000	2%	-	0%	-	0%	2 111 610	21%	1 199 778	12%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	10 260 327	100%		
1-8- Lots commercialisés neutralisés	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	2 159 978	100%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 159 978	100%		
2- Participation des constructeurs	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3- Part. EPIG réalisés Amén.	-	0%	-	0%	-	0%	1 269 672	7%	1 843 139	10%	5 332 243	28%	9 766 360	51%	854 444	4%	50 341	0%	-	0%	106 900	1%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	19 223 098	100%
4- Subventions	-	0%	-	0%	-	0%	578 400	8%	84 960	12%	17 040	3%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	680 400	100%		
5- Participation communautaire :	988 000	3%	-	0%	5 000 000	17%	19 350 527	67%	688 785	2%	3 051 411	10%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	29 078 723	100%		
5-1- logement social	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
5-2- restructuration urbaine des villes et des centres bourgs	988 000	3%	-	0%	5 000 000	17%	1																											

Annexe 3.1

BILAN DE LA ZAC BASTIDE NIEL A BORDEAUX - CRAC 2016

V2. 31/12/2016

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
1- Études de définition et de suivi de l'opération	2 253 417,79 €	446 420,36 €	2 699 838,14 €	1- Cessions	101 809 351,16 €	16 426 420,98 €	118 235 772,13 €
				1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	10 271 176,94 €	564 914,73 €	10 836 091,67 €
				1-2. PLS	5 044 583,50 €	277 452,09 €	5 322 035,59 €
				1-3. Accession aidée	11 825 268,90 €	650 389,79 €	12 475 658,69 €
				1-4. Accession libre	53 543 986,09 €	10 708 797,22 €	64 252 783,31 €
				1-5. Commerces et services	15 463 787,24 €	3 092 757,45 €	18 556 544,69 €
				1-6. Programmes tertiaires	1 534 170,64 €	306 834,13 €	1 841 004,77 €
				1-7. Cessions diverses	5 926 359,84 €	1 185 271,97 €	7 111 631,80 €
				1-8. Neutralisation liée à la suppression de l'lot B073 (PLACE D'ARMES)	-	-	-
					1 799 982,00 €	359 996,40 €	2 159 978,40 €
2- frais d'acquisition et de libération des sols	50 121 780,79 €	2 857 693,96 €	52 979 474,74 €	2-Participation constructeurs (le cas échéant pour les terrains non maîtrisés par l'aménageur)	595 376,99 €	48 997,78 €	644 374,77 €
2.1- Acquisitions foncières	37 835 505,69 €	474 570,87 €	38 310 076,56 €				
- acquisition BM	30 609 854,69 €	431 316,87 €	31 041 171,56 €				
- acquisition Commune	333 000,00 €	- €	333 000,00 €				
- reste à acquérir	6 892 651,00 €	43 254,00 €	6 935 905,00 €				
2.2- Frais	554 675,88 €	110 935,18 €	665 611,06 €				
2.3- Libération des terrains	11 731 599,21 €	2 272 187,91 €	14 003 787,12 €				
2.4 - Neutralisation assiettes foncières BM des GS et EPIG répondant aux besoins ZAC	- €	- €	- €				
3 - Frais d'aménagement	72 512 209,97 €	14 502 441,99 €	87 014 651,97 €	3- Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur	16 019 248,69 €	3 203 849,74 €	19 223 098,43 €
3.1.- Études liées aux travaux (dont maîtrise d'œuvre)	7 357 050,01 €	1 471 410,00 €	8 828 460,01 €				
3.2.- Travaux et aléas	64 532 606,26 €	12 906 521,25 €	77 439 127,52 €				
3.3.- Autres frais	622 553,70 €	124 510,74 €	747 064,44 €				
4- Participation équip. publics	27 333 333,33 €	5 466 666,67 €	32 800 000,00 €	4- Subventions	567 000,00 €	113 400,00 €	680 400,00 €
4.1. Participation aux équipements scolaires propres à l'opération	18 000 000,00 €	3 600 000,00 €	21 600 000,00 €	5- Participation communautaire éventuelle au titre de :	44 078 723,06 €	3 600 000,00 €	47 678 723,06 €
				5-1. logement aidé		- €	- €
				511 logement social (PLUS et PLAI)		- €	- €
				512 logement intermédiaire (PLS)			
				513 accession aidée (AA)			
4.2 Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage BM (VRD et équipements)	- €	- €	- €	5-2. restructuration urbaine des villes et des centres bourgs	29 078 723,06 €	- €	29 078 723,06 €
4.3. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville	9 333 333,33 €	1 866 666,67 €	11 200 000,00 €	5-3. développement durable		- €	- €
				5-4. équipements scolaires	15 000 000,00 €	3 600 000,00 €	18 600 000,00 €
				5-5. maîtrise foncière		- €	- €
5 - Honoraires concession	14 424 171,67 €	2 884 834,33 €	17 309 006,00 €	6- Participation communale éventuelle	3 000 000,00 €	- €	3 000 000,00 €
6 - Frais de communication	1 500 000,00 €	296 966,10 €	1 796 966,10 €	6.1 équipements scolaires	3 000 000,00 €	- €	3 000 000,00 €
7- Frais divers	3 410 252,09 €	2 154 913,07 €	1 255 339,03 €	7 - Autres recettes	5 485 465,74 €	907 441,85 €	6 392 907,59 €
frais financiers+impôts	2 410 252,09 €	- €	2 410 252,09 €	7.1 - Revalorisation des recettes de cessions	4 457 399,26 €	704 161,85 €	5 161 561,11 €
Portage foncier	- €	- €	- €	7.2 - Produits financiers/recettes foncières / valorisation places de stationnement	1 028 066,48 €	203 280,00 €	1 231 346,48 €
TVA encaissée / reversée	- €	2 354 913,07 €	2 354 913,07 €				
Participation au titre du stationnement	1 000 000,00 €	200 000,00 €	1 200 000,00 €				
TOTAL DEPENSES BILAN ZAC	171 555 165,64 €	24 300 110,34 €	195 855 275,98 €	TOTAL RECETTES BILAN ZAC	171 555 165,64 €	24 300 110,34 €	195 855 275,98 €
- dont bilan aménageur	153 555 165,64 €	20 700 110,34 €	174 255 275,98 €	- dont bilan aménageur	153 555 165,64 €	20 700 110,34 €	174 255 275,98 €
- dont hors aménageur (= 4.1.)	18 000 000,00 €	3 600 000,00 €	21 600 000,00 €	- dont hors aménageur (= 5.4. + 6.1)	18 000 000,00 €	3 600 000,00 €	21 600 000,00 €

Annexe 3.2 ZAC BASTIDE NIEL - BILAN CONSOLIDE POUR BORDEAUX METROPOLE - CRAC 2016

DEPENSES	M€ HT	TVA	M€ TTC	RECETTES	M€ HT	TVA	M€ TTC
Etudes de définition et études techniques	2,87	0,57	3,44	Cessions à l'aménageur	30,06	0	31,04
Acquisitions et travaux liés	32,31	0,86	33,17	Cessions à des tiers	2,23	0	2,23
Frais divers de gestion de site	0,67	0,13	0,8	Participation de la Ville à l'étude culturelle	0,03	0	0,03
Participation de Bordeaux Métropole	44,56	3,1	47,66	Subventions diverses	0,01	0,00	0,01
- au titre du portage du dossier de réalisation	0,99	-	0,99				
- au titre de la participation à l'équilibre	5		5				
	23,09	-	23,09				
- au titre des équipements réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur ayant vocation à revenir dans le patrimoine métropolitain	15,48	3,1	18,58				
Groupe scolaire (30 classes au titre de la ZAC + 3 classes hors besoins ZAC)	19,8	3,96	23,76	Participation de la Ville aux 30 classes à hauteur de 20% par classe (sur plafond à 0,5 M€HT/classe) + aux 3 classes à 100%	4,8	0,36	5,16
TOTAL	100,21	8,62	108,83	TOTAL	37,13	0,36	38,47
sommes déjà mandatées ou perçues							

Annexe 3.3 ZAC BASTIDE NIEL - BILAN CONSOLIDE POUR BORDEAUX - CRAC 2016

DEPENSES	M€ HT	TVA	M€ TTC	RECETTES	M€ HT	TVA	M€ TTC
Equipements sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Bordeaux	11,33	2,27	13,6	Participation de l'aménageur aux équipements sous maîtrise d'ouvrage Ville	9,33	1,87	11,2
- Salle polyvalente Thiers	3,33	0,67	4	- Salle polyvalente Thiers	1,33	0,27	1,6
- Pôle sportif	4,79	0,96	5,75	- Pôle sportif	4,79	0,96	5,75
- City stade (rattaché au Groupe scolaire 1 Hortense)	0,29	0,06	0,35	- City stade (rattaché au Groupe scolaire 1 Hortense)	0,29	0,06	0,35
- Crèche (rattachée au Groupe scolaire 2)	2,92	0,58	3,5	- Crèche (rattachée au Groupe scolaire 2)	2,92	0,58	3,5
Participation au coût de l'éclairage public pour les équipements sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur	0,53	0,11	0,64				
Participation de la Ville aux 30 classes à hauteur de 20% par classe (sur plafond à 0,5 M€HT/classe) + aux 3 classes à 100%	4,8	0,36	5,16	Cessions à l'aménageur	0,33	0	0,33
Participation à l'étude culturelle de la CUB	0,03	0,00	0,03				
TOTAL	16,69	2,74	19,43	TOTAL	9,66	1,87	11,53