

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 30 novembre 2018</b>	<b>N° 2018-752</b>

Convocation du 23 novembre 2018

Aujourd'hui vendredi 30 novembre 2018 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 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, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, 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 Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, 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. Jacques GUICHOUX, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. François JAY, M. Bernard JUNCA, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, 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  
Mme Virginie CALMELS à M. Nicolas BRUGERE  
M. Michel VERNEJOU à Mme Béatrice DE FRANÇOIS  
Mme Maribel BERNARD à M. Stéphan DELAUX  
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Brigitte COLLET  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID  
Mme Michèle FAORO à Mme Josiane ZAMBON  
Mme Magali FRONZES à Mme Gladys THIEBAULT  
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme Cécile BARRIERE  
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH  
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU  
M. Bernard LE ROUX à Mme Marie RECALDE  
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Zeineb LOUNICI  
M. Michel POIGNONEC à Mme Arielle PIAZZA  
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON  
M. Alain SILVESTRE à Mme Marie-Hélène VILLANOVE

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Michel LABARDIN à M. Patrick BOBET jusqu'à 10h00  
M. Franck RAYNAL à M. Eric MARTIN jusqu'à 11h13  
M. Jean TOUZEAU à M. Jean-Pierre TURON à partir 11h15  
M. André KISS à Mme Christine BOST à partir 11h30  
M. Jean-Jacques BONNIN à Mme Dominique IRIART à 11h00  
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à M. Pierre HURMIC jusqu'à 11h30  
M. Alain CAZABONNE à M. Didier CAZABONNE jusqu'à 10h45  
Mme Solène CHAZAL à Mme Anne BREZILLON à partir de 11h45  
M. Jean-Louis DAVID à M. Benoit RAUTUREAU à partir de 10h30  
Mme Florence FORZY-RAFFARD à Mme Chantal CHABBAT à partir de 11h00  
M. Philippe FRAILE-MARTIN à M. Daniel HICKEL jusqu'à 11h20  
M. Guillaume GARRIGUES à M. Jean-Jacques BONNIN à partir 11h20  
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET à partir de 11h50  
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Daniel HICKEL partir de 11h35  
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS à partir de 11h30  
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à partir de 12h00

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

**LA SEANCE EST OUVERTE**

	<b>Conseil du 30 novembre 2018</b>	<b>Délibération</b>
	Direction générale Valorisation du territoire  <b>Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages</b>	<b>N° 2018-752</b>

---

**Bordeaux - Zone d'aménagement concerté (ZAC) La Berge du Lac/Ginko - Compte-rendu d'activité comptable (CRAC) 2017 - Décision - Approbation**

---

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

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

- A. le bilan de la concession d'aménagement, dont fait partie le bilan aménageur objet du Compte rendu d'activité comptable (CRAC) 2017, transmis par Bouygues Immobilier,
- B. Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et pour la commune de Bordeaux.

1- Le bilan de la concession d'aménagement

1- Rappel du projet d'aménagement

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

Le dossier de réalisation de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) la Berge du Lac « Ginko » à Bordeaux a été approuvé par la délibération n°2008/147 du Conseil de Communauté du 22 février 2008. L'aménagement de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) a été confié à Bouygues Immobilier par voie de concession, dont le traité a été signé le 12 février 2007 (délibération n°2006/925 du 22 décembre 2006). Un avenant n°1 au traité de concession a été signé le 23 mai 2008 (délibération n°2008/147 du Conseil de Communauté du 22 février 2008), afin de préciser les modalités de cession des terrains communautaires objets de la ZAC, et en particulier les conditions de paiement du prix desdits terrains en plusieurs pactes financiers échelonnés selon les phases de réalisation de la ZAC.

Plusieurs délibérations ont été prises depuis par le Conseil de Communauté, puis le Conseil de Métropole, permettant de faire évoluer l'opération d'aménagement :

- a. validation du dossier modificatif de ZAC et avenant n°2 au traité de concession entérinant l'avancement et les évolutions du projet concernant notamment les travaux préliminaires de mise en état du site et l'augmentation de la Surface hors œuvre nette (SHON) de surfaces commerciales (délibération n°2010/137 du 26 mars 2010),
- b. validation du second dossier modificatif de ZAC et avenant n°3 au traité de concession ajustant le programme de construction, le programme des équipements publics, les participations financières et le phasage global de la ZAC, majoritairement en raison de l'évolution du projet de l'îlot C2.1/C2.2, de l'introduction du dispositif de collecte sélective enterrée des ordures ménagères, de l'implantation de nouveaux équipements d'intérêt collectif et de l'intégration de nouvelles dépenses en matière d'équipements publics (délibération n°2014/99 du 14 février 2014),
- c. validation du dossier modificatif de ZAC n°3 approuvant la création, sur l'îlot C2.2, d'un parking ouvert au public à usage commercial de 960 places justifié par la demande exprimée dans le quartier et à la diversité des usages escomptés. En conséquence, la délibération a approuvé l'évolution du Programme global de constructions (PGC), ainsi que l'avenant n° 4 au traité de concession qui précise au concessionnaire cette nouvelle répartition du PGC (délibération n°2015/581 en date du 25 septembre 2015),
- d. validation du dossier modificatif de ZAC n°4 et avenant n°5 afin d'actualiser le programme des équipements publics (busage du fossé, voie verte, venelles, phasage) et du programme global de constructions (délibération n°2016-514 en date du 23 septembre 2016),
- e. validation du dossier modificatif de ZAC n°5 et avenant n°6 afin d'actualiser le programme des équipements publics (réintégration d'un collège public, évolution « Maison des danses ») et du programme global de constructions (délibération n°2018/562 en date du 28 septembre 2018).

Le programme de construction modifié de la ZAC s'établit ainsi à 335 126 m<sup>2</sup> de Surface de plancher (SDP) et se répartit de la manière suivante :

- 222 869 m<sup>2</sup> de SDP affectée au logement (comprenant également les 133 chambres de la résidence ADOMA sur l'îlot A1-2 et les logements de l'Etablissement d'accueil pour personnes âgées (EPA) sur l'îlot A7-2) soit 2 992 logements, dont 37,58 % de locatifs sociaux (11,12 % Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), 20,47 % Prêt locatif à usage social – PLUS, 5,98 % Prêt locatif social - PLS), et 23,76 % de logements en accession à coûts modérés (6,95 % en accession sociale, 12,30 % en accession maîtrisée et 4,51 % en accession libre à TVA réduite),
  - a. 3 231 m<sup>2</sup> de SDP affectée à une résidence de tourisme affaires sur l'îlot C2-2,
  - b. 6 982 m<sup>2</sup> de SDP affectée à un Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD),
  - c. 13 967 m<sup>2</sup> de SDP affectée aux bureaux, activités, services,
  - d. 33 049 m<sup>2</sup> de SDP affectée aux surfaces commerciales,
  - e. 23 305 m<sup>2</sup> de SDP affectée aux équipements publics et d'intérêt collectif (église, chaufferie),
  - f. 31 724 m<sup>2</sup> de SDP affectée à un parking ouvert au public à usage commercial.

Le bilan présenté concerne l'activité durant l'année 2017.

## 2- Le bilan d'activité de l'année 2017

### 2.1 - Etudes

L'aménageur a poursuivi avec son équipe d'architecte et de maîtrise d'œuvre la coordination architecturale et technique des îlots suivants :

- C3.2a/b : programmation mixte logements/bureaux, îlot initialement voué à un programme intégrant également une résidence étudiante. Actée en septembre 2018 dans le cadre du dossier de réalisation modificatif n°5, cette évolution programmatique devra être affinée en commission métropolitaine des avant-projets,
- A7.2 : Etablissement d'accueil pour personnes âgées (EPA), logements pour personnes en situation de handicap, logements en accession,
- C1.1a : deuxième groupe scolaire sous maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole,

- C1.1b : collège public sous maîtrise d'ouvrage du département de la Gironde.

## 2.2 - Communication

L'aménageur a poursuivi, en collaboration avec Inoxia, sa stratégie de communication et de marketing opérationnel du projet, axée sur l'environnement, le développement durable et la proximité. Répondant aux sollicitations fréquentes des élus, professionnels, établissements scolaires, étudiants et chercheurs, Bouygues Immobilier s'est particulièrement investi dans la mise en valeur du quartier à travers des visites guidées, des présentations ou participations à diverses manifestations dédiées à l'architecture, à l'urbanisme ou au développement durable.

Bouygues Immobilier a également accru son travail sur les supports de communication et d'informations (page Facebook officielle, gestion des déchets, publicité et panneaux d'affichage, bien-être dans Ginko...), son investissement dans l'émergence d'une vie de quartier (ouverture de Ginko&Co - local regroupant l'activité de conciergerie du quartier, un café ainsi qu'un espace de co-working) et le développement de partenariats locaux (associations, régie de quartier « habiter Bacalan », Yoyo...).

## 2.3 - Programme de travaux d'aménagement

Bouygues Immobilier a réalisé en 2017 les travaux :

- du canal de la rue des Hollandais et de sa passerelle,
- du promenoir du parc Bühler jusqu'à l'avenue des 40 Journaux,
- de la venelle sur les tronçons entre la rue des Hollandais et le barreau nord,
- de l'allée du Milan Noir (entre le cours de Québec et la rue Marceline Desbordes-Valmore),
- des revêtements et la pose des candélabres sur le barreau nord,
- de la deuxième tranche des jardins partagés,
- des travaux du busage du fossé de l'avenue des 40 Journaux à l'exception de deux ouvrages de génie civil (dalles de transition) qui seront réalisés sur le busage au dernier trimestre 2018.

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

L'année 2017 a été marquée par la remise en propriété de l'avenue Reinson, de la rue Xavier Arsène-Henry, du cours du Québec, des canaux du parc Bühler, du promenoir et du jardin des enfants (jardin du clown Chocolat).

Les opérations de conformités techniques des voiries et ouvrages associés se sont poursuivies sur la rue des Lendemains, la rue Marrot, l'allée du Milan Noir et le barreau Nord.

Les jardins partagés ont été remis en gestion à Bordeaux Métropole. Le busage du fossé de l'avenue des 40 journaux a également été remis en gestion à la Société de gestion de l'assainissement de Bordeaux Métropole (SGAC).

Les études d'avant-projet de l'aménagement de la voie verte des 40 journaux ont démarré en septembre 2017. Le lancement des travaux est prévu pour le premier trimestre 2019.

## 2.4 - Commercialisation et vente de Surface de plancher (SDP)

En 2017, l'aménageur a commercialisé sur « cœur Ginko » (îlot C2.2), les opérations « Opus », « Dédicace » et « Apostrophe » pour un total de 253 lots, ainsi que la Résidence tourisme affaires (RTA) « Mer et Golf City Bordeaux Lac » pour un total de 97 lots.

## 2.5 - Travaux et livraisons de logements

- Le programme de logements libres :

Plusieurs opérations de logements en accession libre ont été livrées en 2017 avec l'opération « Biloba/Axanis » (îlot B3.3) en avril 2017, les opérations « Natura » (îlot A1.2) de février à juin, les « Voiles du

Lac » (îlot A1.1) de mars à juillet, l'opération « Home By Ginko » (îlots A1.3b et A1.4b) en juin, et l'opération « Auréa/Mésolia » (îlot B3.1a) en juillet 2017.

L'aménageur poursuit les chantiers des opérations « cœur Ginko » (îlot C2.2) et « Nérée » (îlot A2.2 Mésolia).

- Le programme de logements sociaux :

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

- *Aquitanis/Axanis*

Le démarrage de l'opération « Samoa » (îlot B1.1) a été reporté au premier trimestre 2018, avec une notification des entreprises courant mars 2018.

Dans le cadre de la convention signée entre l'aménageur et Aquitanis, le promoteur Bouygues Immobilier réalise plusieurs immeubles en Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) pour le compte d'Aquitanis sur les opérations « Saint-Exupéry Nord » (îlot A3.1), « Natura » (îlot A1.2), « Signature » (îlot A1.3a), « Orion » (îlot A4.2), « Elya » (îlot B2.1), « Lago » (îlot B2.2) et « cœur Ginko » (îlot C2.2). Cet ensemble représente 401 logements dont 90 PLAI, 154 PLUS et 157 PLS.

- *Mésolia Habitat*

L'opération « Auréa » (îlot B3.1a) a été livrée en juillet 2017. Le pôle médical a été inauguré le 6 juin 2017.

Les travaux de l'opération « Nérée » (îlot A2.2) ont démarré en janvier 2017 pour une livraison prévue au dernier trimestre 2018.

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

- *Coligny*

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

## 2.6 - Programme de bureaux

1 167 m<sup>2</sup> de bureaux dédiés à la nouvelle agence de Mésolia (îlot B1.2b) ont été inaugurés en présence d'Alain Juppé le 6 juin 2017. L'aménageur a engagé les travaux sur l'opération de bureaux (îlot C3.1) en octobre 2017.

## 2.7 - Equipements publics

Le nouveau gymnase Ginko-Les Aubiers a été inauguré le 24 mai 2018.

Les études pour la création du second groupe scolaire (îlot C1.1a) sous maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole, ont démarré fin 2017 avec une ouverture programmée de cet équipement pour septembre 2020.

Un collège public d'une capacité de 600 élèves, extensible à 700 élèves, a été réintégré dans le programme des équipements publics de la ZAC (îlot C1.1b). Son ouverture est prévue pour septembre 2022.

Le projet de « Maison des danses » initialement prévue sur l'îlot B3.1b n'a plus vocation à être réalisé suite à l'acquisition par la ville de Bordeaux du bâtiment du centre de développement chorégraphique national récemment installé à la Manufacture Atlantique.

## 2.8 - Equipements privés d'intérêt collectif

Les travaux de l'église ont été achevés en 2017 avec une consécration le 4 février 2018 en présence du Cardinal Jean-Pierre Ricard et du Maire de Bordeaux.

Courant 2017, Bouygues Immobilier a poursuivi les études initiées en 2016, sur un programme composé d'un établissement pour personnes âgées, de logements pour personnes en situation de handicap avec Logévie/Cap Solidarité et de logements en accession sur l'îlot A7.2.

### 3- Le bilan financier de l'année 2017

#### 3.1 Dépenses

Les dépenses 2017 s'élèvent à 17,194 Millions d'euros (M€) TTC se rapportant aux frais suivants :

- études et suivi pour 0,044 M€,
- acquisition foncière et libération des sols pour 12,500 M€,
- aménagement pour 4,057 M€,
- communication pour 0,203 M€,
- honoraires de l'aménageur pour 0,187 M€,
- frais financiers 0,197 M€.

#### 3.2 Recettes

Les recettes 2017 s'élèvent à 8,406 M€ TTC se rapportant :

- aux recettes de cession pour 6,055 M€,
- aux participations des constructeurs pour 0,087 M€,
- aux participations aux équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur pour 2,212 M€,
- aux autres recettes (remboursement préfinancement Electricité réseau distribution France (ERDF)) pour 0,045 M€.

#### 3.3 l'actualisation du bilan prévisionnel de l'opération

Le bilan au 31 décembre 2017 est arrêté à 87,645 M€ HT, soit une augmentation de 0,310 M€ par rapport au CRAC 2016.

Concernant les dépenses, les principales évolutions sont les suivantes :

- les frais d'aménagement ont augmenté de 240 292 € HT. Cette augmentation s'explique notamment par une hausse des frais de travaux d'infrastructure due à la réfection d'espaces publics dégradés par des chantiers concomitants. Par ailleurs, les évolutions du programme global de constructions de la ZAC actées dans le dossier de réalisation modificatif n°5 en septembre 2018 nécessitent la viabilisation de nouveaux programmes de logements (îlots C3.2 et A7.2) et la reprise des espaces publics existants,
- les frais de communication ont augmenté de 69 708 € HT. Cette augmentation s'explique notamment par l'intégration de nouveaux projets liés à la communication et à la vie de quartier.

Concernant les recettes, les principales évolutions sont les suivantes :

- une baisse de 75 611 € HT des recettes de cession, intégrant les évolutions de programmation détaillées dans le dossier de réalisation modificatif n°5, avec notamment la réintégration d'un collège public sur un foncier (îlot C1.1b) initialement voué à un programme de logement,
- une hausse de 61 764 € HT des participations des constructeurs,
- une hausse de 140 925 € HT des autres recettes comprenant notamment le remboursement par ERDF du préfinancement des travaux d'alimentation électrique de la ZAC par l'aménageur,
- une hausse de la prise en charge par l'aménageur de 152 915 € HT.

## 2- Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et pour la ville de Bordeaux

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

Le bilan consolidé de Bordeaux Métropole traduit un total de dépenses au 31 décembre 2017 de 22,7 M€ TTC composé du coût historique d'acquisition du foncier de l'opération, (4,5 M€ TTC), du montant de la participation métropolitaine (1,295 M € net), des travaux préliminaires à la cession des terrains d'un montant de 882 648 € TTC, de la participation aux équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur concernant le mobilier de collecte enterrée, à hauteur de 4 021 685 €, et du génie civil du transformateur Parentis pour 35 880 € TTC et du groupe scolaire n°2 (12 M€ TTC).

Compte-tenu de la recette de cession du foncier à Bouygues Immobilier aménageur, le bilan net pour Bordeaux Métropole s'établit positivement à +14,989 M€ TTC.

### 2- Le bilan consolidé de l'opération pour la commune de Bordeaux

Les équipements publics à la charge de la commune de Bordeaux concernent la réalisation du groupe scolaire n°1 et d'une structure petite enfance, un gymnase et sa structure d'escalade et la salle polyvalente Sarah Bernhardt. Leur coût prévisionnel s'élève aujourd'hui à 20,3 M€ HT soit 24,280 M€ TTC.

A ces dépenses s'ajoute la participation de la Ville au groupe scolaire n°2 sous Maîtrise d'ouvrage (MOA) Bordeaux Métropole pour un montant de 639 116 € HT. Les autres dépenses sont inchangées (participation versée au bilan de la ZAC de 1 M€ et 88 646 € TTC correspondant aux ouvrages de sécurité du parc Bühler et au génie civil du transformateur Parentis).

Les dépenses de la Ville sont donc estimées à 26,008 M€ TTC.

Considérant la participation du bilan aménageur au financement des équipements publics municipaux (7,895 M€ TTC) le bilan net d'investissement est ramené à 18,113 M€ TTC.

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

### **Le Conseil de Bordeaux Métropole**

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

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

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

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

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

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

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

**VU** la délibération n°2017/248 du 14 avril 2017 par lequel le Conseil de Métropole a approuvé le CRAC arrêté au 31 décembre 2015,

**VU** la délibération n°2017/831 du 22 décembre 2017 par lequel le Conseil de Métropole a approuvé le CRAC arrêté au 31 décembre 2016,

**VU** la délibération n°2018/562 du 28 septembre 2018 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le dossier modificatif de ZAC n°5 et l'avenant n°6 au traité de concession,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT QUE** l'article 21 du traité de concession prévoit que l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à la Communauté urbaine de Bordeaux (devenue Bordeaux Métropole en 2015) un compte rendu financier et opérationnel soumis à l'approbation du Conseil,

## DECIDE

**Article unique** : d'approuver le Compte rendu d'activité comptable (CRAC) 2017 de la ZAC La Berge du Lac/Ginko.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 30 novembre 2018

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>5 DÉCEMBRE 2018</b>	Pour expédition conforme, le Vice-président,  Monsieur Michel DUCHENE
<b>PUBLIÉ LE :</b> <b>5 DÉCEMBRE 2018</b>	

# Compte rendu d'activité comptable 2017



## Table des matières

---

1.	Situation de l'opération.....	1
1.1.	Situation juridique et administrative.....	1
1.2.	Principales caractéristiques de l'opération .....	4
2.	Note de conjoncture : exercice 2017 .....	6
2.1.	Introduction.....	6
2.2.	Aménagement de la ZAC.....	14
2.3.	Convention financière .....	16
2.4.	Situation foncière .....	17
2.5.	Communication et démarche sociétale .....	17
2.6.	Etat d'avancement des cessions et du programme de construction.....	27
2.7.	Etat comptable .....	31
2.7.1.	Les dépenses .....	31
	Poste 1 – Dépenses : Etudes de définition et de suivi de l'opération.....	32
	Poste 2 – Dépenses : Frais d'acquisitions foncières et de libération des sols.....	32
	Poste 3 – Dépenses : Frais d'aménagement .....	33
	Poste 4 – Dépenses : Participation de Bouygues Immobilier aux équipements publics de superstructures .....	35
	Poste 5 – Dépenses : Frais de communication.....	35
	Poste 6 – Dépenses : Honoraires de concession .....	35
	Poste 7 – Dépenses : Frais financiers .....	36
	Poste 8 – Dépenses : Impôts et taxes.....	36
	Poste 9 – Dépenses : TVA encaissée et reversée .....	36
2.7.2.	Les recettes.....	38
	Poste 1 – Recettes : Cessions de charges foncières .....	38
	Poste 2 – Recettes : Participations des constructeurs aux dépenses communes de la ZAC.....	39
	Poste 3 – Recettes : Participations aux équipements d'intérêt général réalisés par l'Aménageur .....	41
	Poste 4 – Recettes : Subventions .....	41
	Poste 5 – Recettes : Participation communautaire au titre du foncier.....	41
	Poste 6 – Recettes : Participations communale au titre du foncier.....	41
	Poste 7 – Recettes : Participation communautaire au titre des travaux de la ZAC.....	42
	Poste 8 – Recettes : Participations communale au titre des travaux de la ZAC.....	42
	Poste 9 – Recettes : Autres recettes (remboursement préfinancement ERDF).....	42
	Poste 10 – Recettes : Prise en charge par l'Aménageur.....	42
3.	Notice explicative des dépenses et recettes prévisionnelles actualisées 2016/2017 .....	44
3.1.	Les dépenses .....	44

Poste 1 – Dépenses : Etudes de définition et de suivi de l’opération.....	45
Poste 2 – Dépenses : Frais d’acquisitions foncières et de libération des sols.....	45
Poste 3 – Dépenses : Frais d’aménagement .....	46
Poste 4 – Dépenses : Participation de Bouygues Immobilier aux équipements publics de superstructures .....	48
Poste 5 – Dépenses : Frais de communication.....	48
Poste 6 – Dépenses : Honoraires de concession .....	49
Poste 7 – Dépenses : Frais financiers .....	49
Poste 8 – Dépenses : Impôts et taxes.....	50
Poste 9 – Dépenses : TVA encaissée et reversée .....	50
3.2. Les recettes.....	51
Poste 1 – Recettes : Cessions de charges foncières .....	51
Poste 2 – Recettes : Participation des constructeurs aux dépenses communes de la ZAC .....	53
Poste 3 – Recettes : Participations aux équipements publics d’intérêt général réalisés par l’aménageur.....	53
Poste 4 – Recettes : Subventions .....	53
Poste 5 – Recettes : Participation communautaire au titre du foncier.....	53
Poste 6 – Recettes : Participation communale au titre du foncier .....	54
Poste 7 – Recettes : Participation communautaire au titre des travaux de la ZAC.....	54
Poste 8 – Recettes : Participation communale au titre des travaux de la ZAC .....	54
Poste 9 – Recettes : Autres recettes .....	54
Poste 10 – Recettes : Prise en charge par l’Aménageur.....	55
3.3. Documents financiers actualisés .....	56
4. Annexes .....	66

## **1. Situation de l'opération**

---

### **1.1. Situation juridique et administrative**

---

Le secteur de la Berge du Lac a été créé concomitamment à la réalisation du lac de Bordeaux dans les années 60, et n'a fait l'objet d'aucune occupation depuis. En 2004, la Communauté Urbaine de Bordeaux a souhaité créer un nouveau quartier à vocation à la fois résidentielle et tertiaire, un nouveau lieu de vie, sur ce territoire jusqu'alors en marge de la ville.

#### **Concertation**

Conformément à l'article L300.2 du Code de l'urbanisme, le Conseil de Communauté, par délibérations du 22 septembre 2000 puis du 24 février 2006, a lancé la procédure de Concertation en étroite association avec la Mairie de Bordeaux. Celle-ci a été clôturée le 16 juin 2006.

Le périmètre ayant fait l'objet de cette procédure est délimité par :

- L'avenue des Quarante Journaux à l'Est (centre commercial Bordeaux Lac)
- L'avenue Dassault à l'Ouest
- La CCI et la rue Testaud au Sud (quartier des Aubiers)

#### **Concours d'aménageur**

Dans le cadre des réflexions sur l'évolution urbaine de Bordeaux Nord et des rives du Lac de Bordeaux, et afin de passer en phase opérationnelle, la Communauté Urbaine de Bordeaux a lancé en septembre 2004 une consultation d'aménagement pour le nouveau quartier dit « La Berge du Lac » situé sur la rive Est du Lac.

Dans le cadre de cette consultation, Bouygues Immobilier s'est associée à une équipe de conception composée de :

- Christian Devillers et associés, architectes et urbanistes,
- Agence Brochet-Lajus-Pueyo, architectes,
- Groupe Signes-Alain Cousseran, paysagiste,
- I3C, bureau d'études VRD,
- Sogreah, bureau d'études hydraulique,
- Terre-éco, bureau d'études environnement HQE,
- Laurence Schlumberguedj, programmiste,
- FC2, conseil sûreté urbaine.

A l'issue de la première étape de consultation qui s'est conclue en janvier 2005, la candidature de Bouygues Immobilier a été retenue parmi 6 équipes concurrentes pour remettre une offre et proposer un projet urbain à la CUB.

A l'issue de cette seconde phase de consultation, deux offres, dont celle de Bouygues Immobilier, ont été retenues pour un tour final de négociation.

A l'issue de cette dernière étape, l'offre de Bouygues Immobilier a été retenue par le jury de sélection.

Bouygues Immobilier a été déclaré lauréat de la consultation par délibération du Conseil de Communauté du 24 février 2006.

## Création de la ZAC et concession d'aménagement

La Communauté Urbaine de Bordeaux a décidé, en accord avec la ville de Bordeaux, et par délibération du 22 décembre 2006 la création de la ZAC « la Berge du Lac » (délibération du Conseil de Communauté n°2006/0925).

Le traité de concession entre Bouygues Immobilier, concessionnaire et aménageur de la ZAC et la CUB, concédant, a fait l'objet de la même délibération du 22 décembre 2006. Il a été signé et notifié à Bouygues Immobilier le 12 février 2007.

Un avenant n°1 au traité de concession a été signé le 23 mai 2008 (délibération n°2008/0147 du 22 février 2008). *Le programme des équipements publics, le programme commercial et tertiaire, ainsi que le prix auquel l'Aménageur s'engage à acquérir le foncier communautaire nécessaire à la réalisation de l'opération ont été précisés. De plus, a été prévu le versement d'une participation financière de la CUB et de la Ville de Bordeaux, ainsi que les modalités du contrôle annuel technique, financier et comptable de la CUB sur l'opération.*

Un avenant n°2 au traité de concession a été signé le 05 juillet 2010 (délibération n°2010/0137 du 26 mars 2010). *Le programme des équipements publics a été mis à jour ainsi que le coût par équipement. Le programme de construction prévisionnel a été modifié pour intégrer l'extension du programme commercial et enfin, la prise en charge financière et la réalisation par la CUB des travaux de déplacement du fossé longeant l'avenue des 40 Journaux ont été définis.*

Un avenant n°3 au traité de concession a été signé le 16 mai 2014 (délibération n°2008/0099 du 14 février 2014). *Le programme de construction et le programme des équipements publics ont été actualisés au regard des avancées et de la vie du projet urbain, suite à de multiples concertations entre l'ensemble des acteurs.*

Un avenant n°4 au traité de concession a été signé le 21 décembre 2015 (délibération n°2015/0581 du 25 septembre 2015). *Le programme global de construction a été actualisé afin d'intégrer un nouveau parking ouvert au public sur l'ilot C2.2.*

Un avenant n°5 au traité de concession a été signé le 22 novembre 2016 (délibération n°2016-540 du 23 septembre 2016). *Le programme des équipements publics a été mis à jour, le programme de travaux a intégré de nouveaux ouvrages d'intérêt général avec le usage du fossé et l'aménagement de la voie verte avenue des 40 Journaux.*

Un avenant n°6 au traité de concession a été signé le **XXX** (délibération n°2018/562 du 28 septembre 2018). *Le programme des équipements publics a été mis à jour pour réintégrer le collège public et prendre en compte l'évolution du programme de la maison des danses qui n'a plus vocation à être réalisé. L'affectation des participations de l'Aménageur aux équipements publics a été modifiée. Le programme global de constructions a été mis à jour sur les ilots non bâtis. Cet avenant a intégré une délégation par Bordeaux Métropole à l'Aménageur de la maîtrise d'ouvrage de travaux sur le cours de québec et l'avenue Reinson au droit de l'opération cœur Ginko.*

Bouygues Immobilier et la Communauté Urbaine de Bordeaux ont signé une convention de cession du foncier le 24 mars 2010. Cette convention a été réitérée par acte notarié le 6 juillet 2010.

## Réalisation de la ZAC

Le dossier de réalisation de la ZAC constitué par Bouygues Immobilier a été validé par une délibération du Conseil de Communauté du 22 février 2008 (délibération n°2008/0147).

Un dossier de réalisation modificatif n°1 a été soumis à l'approbation du Conseil de Communauté du 26 Mars 2010 (délibération n°2010/0137).

Un dossier de réalisation modificatif n°2 a été approuvé le 14 février 2014 par le Conseil de communauté (délibération n°2008 /014).

Un dossier de réalisation modificatif n°3 a été approuvé le 15 septembre 2015 par le Conseil de communauté (délibération n°2015/0581).

Un dossier de réalisation modificatif n°4 a été approuvé le 23 septembre 2016 par le Conseil de communauté (délibération n°2016/0540).

Un dossier de réalisation modificatif n°5 a été approuvé le 28 septembre 2018 par le Conseil métropolitain (délibération n°2018/562).

### Régime financier de la ZAC

La ZAC est exonérée de la part locale de la taxe d'aménagement intégrant les anciennes participation pour raccordement à l'égout (PRE) et taxe locale d'équipement (TLE).

### Enquêtes publiques

Conformément aux articles L 122-1 et suivants, L 123-1 et suivants, et R 123-1 et à son annexe n°1 du Code de l'Environnement, sont soumis à étude d'impact et à enquête publique :

- Les défrichements soumis à autorisation et portant sur plus de 25 hectares.
- Les travaux d'aménagements routiers d'un investissement supérieur à 1 900 000 €,
- Les travaux au titre de la Loi sur l'Eau (autorisation),

Bouygues Immobilier a obtenu l'autorisation de Défrichement le 9 janvier 2009.

Bouygues Immobilier a déposé un dossier d'enquête publique conjointe pour les travaux d'aménagements routiers d'un investissement supérieur à 1 900 000 €, et au titre de la Loi sur l'Eau. L'enquête publique a été menée du 1<sup>er</sup> au 31 juillet 2009. Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sans réserve. Le passage devant le CODERST a eu lieu le 25 février 2010.

L'arrêté préfectoral a été délivré le 14 avril 2010.

A l'initiative de l'opérateur de l'îlot, une demande d'autorisation commerciale concernant un ensemble commercial de 20 000 m<sup>2</sup> de surface de vente a été déposée le 12 janvier 2010. La Commission Départementale d'Aménagement Commercial de Gironde s'est tenue le 3 mars 2010. L'autorisation de la CDAC a été obtenue le 18 mars 2010.

Conformément aux articles L 122-1 et suivants, L 123-1 et suivants, et R 123-1 et à son annexe n°1 du Code de l'Environnement, sont soumis à étude d'impact et à enquête publique :

- Les travaux de construction de surfaces commerciales supérieures à 10 000 m<sup>2</sup>.

A l'initiative de l'opérateur de l'îlot, une enquête publique concernant les 20 000 m<sup>2</sup> de l'îlot commercial C2.2 Cœur Ginko s'est tenue du 28 juin au 29 juillet 2010, dans le cadre de l'instruction du permis de construire. Celui-ci a été obtenu le 25 octobre 2010.

Du fait du décalage dans le temps de cet îlot, le permis de construire et l'autorisation commerciale sont devenues caduques. Un nouveau dossier CDAC a été déposé en juillet 2014 puis obtenu en août 2014. Un nouveau permis de construire a été déposé en date du 31 décembre 2014 intégrant la nouvelle programmation de cet îlot et obtenu le 30 novembre 2015.

## 1.2. Principales caractéristiques de l'opération

---

### Situation géographique et intégration au projet d'agglomération

L'opération, située sur la rive Est du Lac de Bordeaux, sur la commune de Bordeaux, est délimitée par :

- L'avenue des quarante journaux à l'Est (centre commercial Bordeaux Lac) et au Nord
- L'avenue Dassault à l'Ouest
- La CCI, les centres de formation, la rue Testaud et l'avenue Laroque au Sud (quartier des Aubiers)

Cette zone occupe environ 32,3 hectares.

Cette opération s'inscrit dans les orientations du développement urbain de l'agglomération :

- Accueillir des nouveaux quartiers résidentiels dans le secteur de Bordeaux Nord, notamment sur les berges du lac ; créer des continuités urbaines ; tendre vers une meilleure mixité fonctionnelle sur un territoire à forte connotation tertiaire et commerciale ; assurer la desserte en transports en commun en lien avec la ville centre ;
- Ouvrir sur la ville les grands parcs du nord de l'agglomération pour en faire avec le lac un espace majeur de loisirs de l'agglomération. Pour cela, établir une promenade continue entre les quais de la Garonne, les bassins à flot, le lac et les parcs ; réaliser un pôle d'équipements privés et publics autour du parc des expositions ;

### Objectifs de l'opération

Les objectifs sont multiples :

- Valoriser les potentiels environnementaux du site, notamment le paysage du lac, et s'inscrire dans une approche globale de développement durable ;
- Créer un quartier en lien avec la ville, traiter l'interface avec le quartier des Aubiers et avec le centre commercial Bordeaux Lac, et trouver de nouvelles densités habitables ;
- Proposer une mixité dans l'offre des produits logements au sein de chaque îlot construit afin de favoriser la mixité sociale ;
- Supprimer le caractère routier des espaces publics existants ;
- Accueillir l'extension de la ligne C du tramway qui va desservir le cœur du quartier avec une station ;
- Enrichir le maillage des voies, notamment les circulations douces, pour assurer la continuité des déplacements entre les différents quartiers résidentiels et tertiaires existants et à venir ;
- Assurer la continuité aquatique entre le Lac de Bordeaux et les bassins à flots par la création du canal du jardin-promenade ;
- Offrir des services et des loisirs de proximité ;
- Développer une trame paysagère en végétalisant qualitativement, notamment les espaces privatifs ;
- Développer une architecture contemporaine et innovante qui permette de diversifier les types d'habitats et les formes urbaines ;
- Promouvoir la construction de bâtiments économes en eau et en énergie, privilégiant une gestion durable, en garantissant le confort acoustique, la lumière naturelle et la qualité de l'air.

### Reconnaitances institutionnelles

La ZAC de la Berge du Lac a obtenu les reconnaissances institutionnelles suivantes :

- **En 2009** : Prix de la sobriété énergétiques et des énergies renouvelables décerné par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer
- **En 2011** : Trophée de la qualité sociale et économique dans le cadre des trophées de l'aménagement du Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs (SNAL)
- **En 2012** : Site pilote pour la labellisation « éco-quartier » mise en place par le Ministère de l'Egalité des Territoires et du Logement.
- **En 2013** : Mention au concours AMO 2013 Habitat Architecture Environnement pour l'îlot Jules Verne
- **En Septembre 2013** : Ginko lauréat de la mention « engagé dans la labellisation » Ecoquartier
- **En Septembre 2013** : Inauguration du quartier Ginko par le Président de la CUB et le Maire de Bordeaux
- **En Décembre 2013** : Trophée Emploi de l'entreprise citoyenne, maison de l'emploi décerné pour les actions sociétales et économiques mises en œuvre
- **En 2014** : Prix d'architecture Agora 2014 de la Ville de Bordeaux catégorie logement privé pour Canopée (La Nouvelle agence)
- **En 2014** : Prix d'architecture Agora 2014 de la Ville de Bordeaux catégorie tertiaire pour le siège social d'Aquitanis (Platform et Reichen & Robert)
- **En 2014** : Prix d'architecture Agora 2014 de la Ville de Bordeaux catégorie bâtiment industriel pour la chaufferie Ginko/Cofely (Brochet-Lajus-Pueyo)
- **En 2014** : Ginko reçoit la labellisation nationale Eco-Quartier par la Ministre du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité, Sylvia Pinel. Il s'agit du premier label éco-quartier décerné à une opération publique réalisée par un aménageur-promoteur privé et du premier éco-quartier labellisé en Aquitaine.

## 2. Note de conjoncture : exercice 2017

### 2.1. Introduction

Dans le cadre d'un traité de concession signé avec la Communauté Urbaine de Bordeaux le 12 février 2007 (délibération n°2006/0925 du 22 décembre 2006), Bouygues Immobilier s'est vu confié la mission d'aménagement de la ZAC de « La Berge du Lac ».

Plusieurs avenants ont par la suite été signés dont les objets sont détaillés en page 2 du présent document:

- Un avenant n°1 au traité de concession a été signé le 23 mai 2008 (délibération n°2008/0147 du 22 février 2008).
- Un avenant n°2 au traité de concession a été signé le 5 juillet 2010 (délibération n°2008/0147 du 22 février 2008).
- Un avenant n°3 au traité de concession a été signé le 16 mai 2014 (délibération n°2008/0099 du 14 février 2014).
- Un avenant n°4 au traité de concession a été signé le 21 décembre 2015 (délibération n°2015/0581 du 25 septembre 2015).
- Un avenant n°5 au traité de concession a été signé le 22 novembre 2016 (délibération n°2016-540 du 23 septembre 2016).
- Un avenant n°6 au traité de concession a été signé le XXX (délibération n°2018-562 du 28 septembre 2018).

La réalisation de ce quartier sur la rive Est du Lac de Bordeaux et sur un terrain d'environ 32.3 hectares constitue une des opérations majeures de l'arc de développement urbain de Bordeaux 2030.

Le programme de construction de la ZAC a été décrit dans le Dossier de Réalisation dont la délibération (n°2008/0147) du Conseil de Communauté a été approuvée le 22 février 2008. Un dossier de réalisation modificatif a été approuvé en suivant par le Conseil de Communauté en date du 26 mars 2010.

Un dossier de réalisation modificatif n°2 a été approuvé le 14 février 2014 par la Communauté Urbaine de Bordeaux faisant ainsi évoluer le programme de construction initial. A la suite de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, le programme de construction est exprimé en SHON-SDP.

Un dossier de réalisation modificatif n°3 a été approuvé en septembre 2015 par la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Le programme de construction de la ZAC a été actualisé et est d'environ 333 180 m<sup>2</sup> de SDP (Surface de Plancher) répartis de la manière suivante :

- 216 651 m<sup>2</sup> de SDP affectée au logement (environ 2717 logements),
- 7 528 m<sup>2</sup> de SDP affectée à une résidence services hôtelière et à une résidence sociale,
- 6 982 m<sup>2</sup> de SDP affectée à un Ehpad,
- 19 664 m<sup>2</sup> de SDP affectée aux bureaux, activités, services,

- 32 469 m<sup>2</sup> de SDP affectée aux surfaces commerciales,
- 18 162 m<sup>2</sup> de SDP affectée aux équipements publics et d'intérêt collectif
- 31 724 m<sup>2</sup> de SDP affectée à un parking ouvert au public à usage commercial

Le dossier de réalisation modificatif n°3 porte sur l'évolution du programme de construction suivante:

- La création d'un parking ouvert au public à usage commercial de 960 places localisé dans l'îlot C2.2. Ce parking souterrain permettra d'offrir aux différents usagers du quartier une opportunité de stationnement complémentaire de l'offre (limitée) de surface et de l'offre en transport collectif et modes alternatifs (auto-partage, modes doux). Les usages identifiés, correspondant à une demande exprimée dans le quartier, sont les suivants : fréquentation des équipements publics, des équipements d'intérêt général (église, équipement d'enseignement, plage du Lac à proximité), des commerces, visiteurs des habitants du quartier, visiteurs des bureaux, de l'Ehpad,...

Ce programme ne génère en fait aucune constructibilité supplémentaire car ce parking était déjà associé au projet de construction de l'îlot C2.2 dans le précédent dossier de réalisation modificatif approuvé en février 2014.

Ce parking affecté exclusivement aux commerces évolue vers un parking à usage mixte, avec un stationnement tarifé (offre commerciale non arrêtée à ce jour), ce qui transforme son statut juridique en « parking ouvert au public à usage commercial ». Cette évolution est considérée par la jurisprudence comme un élément de programme dissocié générant de la surface de plancher.

Par contre, il ne génère pas de recette supplémentaire associée à de la revente de charges foncières.

Un dossier de réalisation modificatif n°4 a été validé le 23 septembre 2016 par Bordeaux Métropole (délibération n°2016-514) dont les modifications portent sur :

- L'intégration dans le programme de travaux de la ZAC de nouveaux ouvrages d'intérêt général: busage du fossé et aménagement de la voie verte avenue des 40 journaux
- L'intégration dans la programmation d'une résidence étudiante conventionnée
- Le recalage de la programmation des équipements publics
- La création de deux venelles publiques à l'ouest et au sud du deuxième groupe scolaire
- Le recalage de la programmation des îlots dans les 4 phases

Le programme de construction de la ZAC a été actualisé. La SDP (Surface de Plancher) totale est d'environ 329 931 m<sup>2</sup> répartie de la manière suivante :

- 224 479 m<sup>2</sup> de SDP affectée au logement (comprenant également les 133 chambres de la résidence ADOMA sur l'îlot A1-2 et les 100 chambres de la résidence étudiante conventionnée sur l'îlot C3-2),
- 3 231 m<sup>2</sup> de SDP affectée à une résidence de tourisme affaire sur l'îlot C2-2,
- 6 982 m<sup>2</sup> de SDP affectée à un Ehpad,
- 12 965 m<sup>2</sup> de SDP affectée aux bureaux, activités, services,
- 32 449 m<sup>2</sup> de SDP affectée aux surfaces commerciales,
- 18 101 m<sup>2</sup> de SDP affectée aux équipements publics et d'intérêt collectif,
- 31 724 m<sup>2</sup> de SDP affectée à un parking ouvert au public à usage commercial

Un dossier de réalisation modificatif n°5 a été validé le 28 septembre 2018 par Bordeaux Métropole (délibération n°XXX) dont les modifications portent sur :

- L'évolution du programme global de construction
- La réintégration d'un collège public et l'évolution du programme de la Maison des Danses dans le programme des équipements publics
- La réaffectation de la participation financière de l'Aménageur due pour la Maison des Danses au groupe scolaire n°2
- La délégation par Bordeaux Métropole à l'Aménageur de la maîtrise d'ouvrage des travaux de réfection du cours de Québec et des travaux d'aménagement du trottoir de l'avenue Reinson au droit de l'îlot cœur Ginko.
- La modification de la durée de la concession d'aménagement

Le programme de construction de la ZAC a été actualisé. La SDP (Surface de Plancher) totale est d'environ 335 126 m<sup>2</sup> répartie de la manière suivante :

- 222 869 m<sup>2</sup> de SDP affectée au logement (comprenant également les 133 chambres de la résidence ADOMA sur l'îlot A1-2 et les logements de l'EPA sur l'îlot A7-2)
- 3 231 m<sup>2</sup> de SDP affectée à une résidence de tourisme affaire sur l'îlot C2-2,
- 6 982 m<sup>2</sup> de SDP affectée à un Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad),
- 13 967 m<sup>2</sup> de SDP affectée aux bureaux, activités, services,
- 33 049 m<sup>2</sup> de SDP affectée aux surfaces commerciales,
- 23 305 m<sup>2</sup> de SDP affectée aux équipements publics et d'intérêt collectif (église, chaufferie),
- 31 724 m<sup>2</sup> de SDP affectée à un parking ouvert au public à usage commercial

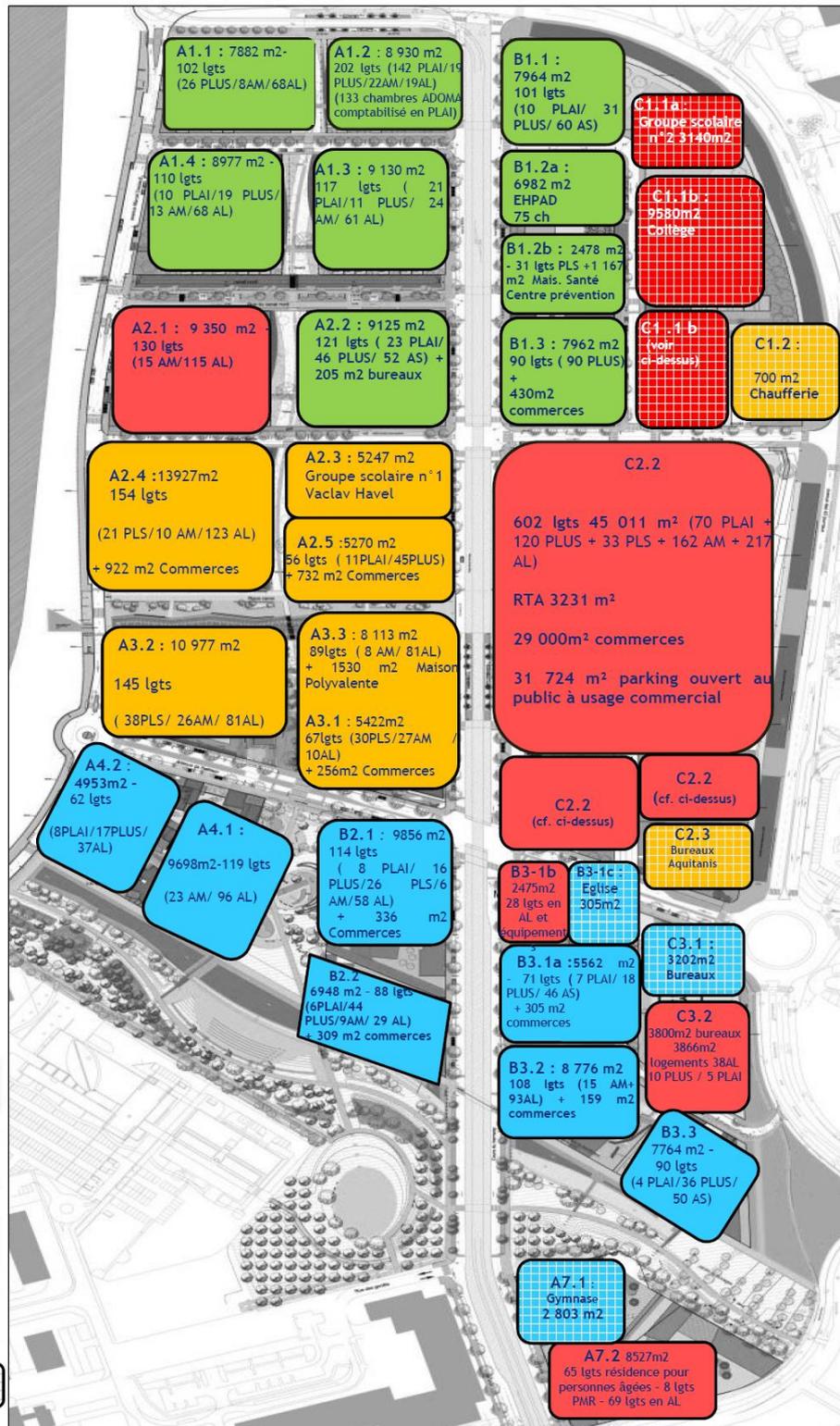
**Programme global des constructions par îlot validé par Bordeaux Métropole dans le dossier de réalisation modificatif n°5 en septembre 2018**

<b>ZAC DE LA BERGE DU LAC</b>											
DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF N° 5										mai-18	
<b>PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS PAR ILOT</b>											
<b>SYNTHESE</b>											
PHASE	superficie de l'îlot (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP logements (m <sup>2</sup> )	dont résidences (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP Ehpads/RTA (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP bureaux (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP commerces (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP TOTALE hors équip. publics (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP équip. publics (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP équip. Int gal (m <sup>2</sup> )	SDP Parking ouvert au public à usage commercial (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP TOTALE yc équip. (m <sup>2</sup> )
phase 1	35 849	40 270	0	0	5 300	1 910	47 480	6 777	700	0	54 957
phase 2	38 362	52 449	0	0	3 202	1 109	56 760	2 803	305	0	59 868
phase 3	39 932	61 520	3 736	6 982	1 665	431	70 598	0	0	0	70 598
phase 4	70 175	68 629	3 503	3 231	3 800	29 600	105 260	12 720	0	31 724	149 704
<b>TOTAL</b>	<b>184 318</b>	<b>222 868</b>	<b>7 239</b>	<b>10 213</b>	<b>13 967</b>	<b>33 050</b>	<b>280 098</b>	<b>22 300</b>	<b>1 005</b>	<b>31 724</b>	<b>335 127</b>
<b>PHASE 1 : 2010-2013</b>											
ILOT	superficie de l'îlot (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP logements (m <sup>2</sup> )	dont résidences (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP Ehpads/RTA (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP bureaux (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP commerces (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP TOTALE hors équip. publics (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP équip. publics (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP équip. Int gal (m <sup>2</sup> )	SDP Parking ouvert au public à usage commercial (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP TOTALE yc équip. (m <sup>2</sup> )
A2.3	5 602						0	5 247			5 247
A2.4	8 661	13 005				922	13 927				13 927
A2.5	2 577	4 539				732	5 271				5 271
A3.1	1 583	5 166				256	5 422				5 422
A3.2	6 660	10 977					10 977				10 977
A3.3	5 681	6 583					6 583	1 530			8 113
C1.2	2 386						0		700		700
C2.3	2 699				5 300		5 300				5 300
<b>TOTAL</b>	<b>35 849</b>	<b>40 270</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 300</b>	<b>1 910</b>	<b>47 480</b>	<b>6 777</b>	<b>700</b>	<b>0</b>	<b>54 957</b>
<b>PHASE 2 : 2011-2017</b>											
ILOT	superficie de l'îlot (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP logements (m <sup>2</sup> )	dont résidences (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP Ehpads/RTA (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP bureaux (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP commerces (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP TOTALE hors équip. publics (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP équip. publics (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP équip. Int gal (m <sup>2</sup> )	SDP Parking ouvert au public à usage commercial (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP TOTALE yc équip. (m <sup>2</sup> )
A4.1	6 043	9 698					9 698				9 698
A4.2	2 734	4 954					4 954				4 954
B2.1	6 248	9 520				336	9 856				9 856
B2.2	3 137	6 639				309	6 948				6 948
B3.1a/c	4 831	5 257				305	5 562		305		5 867
B3.2	4 899	8 617				159	8 776				8 776
B3.3	4 034	7 764					7 764				7 764
C3.1	2 198				3 202		3 202				3 202
A7.1	4 238						0	2 803			2 803
<b>TOTAL</b>	<b>38 362</b>	<b>52 449</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 202</b>	<b>1 109</b>	<b>56 760</b>	<b>2 803</b>	<b>305</b>	<b>0</b>	<b>59 868</b>

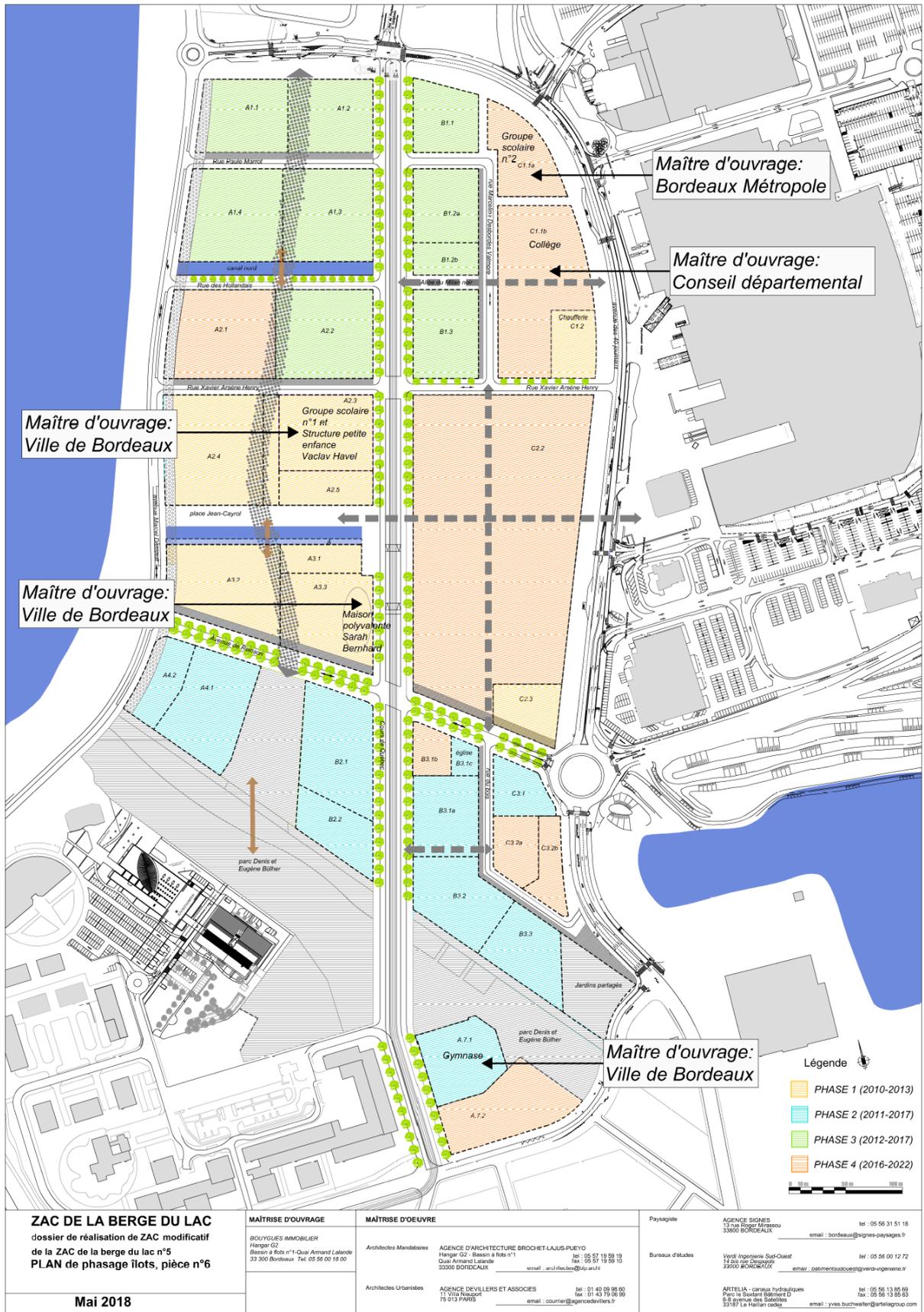
PHASE 3 : 2012-2017											
ILOT	superficie de l'îlot (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP logements (m <sup>2</sup> )	dont résidences (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP Ehpad/RTA (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP bureaux (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP commerces (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP TOTALE hors équip. publics (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP équip. publics (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP équip. Int gal (m <sup>2</sup> )	SDP Parking ouvert au public à usage commercial (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP TOTALE yc équip. (m <sup>2</sup> )
A1.1	4 452	7 882					7 882				7 882
A1.2	4 286	8 930	3 736				8 930				8 930
A1.3	5 685	9 130					9 130				9 130
A1.4	6 250	8 977					8 977				8 977
A2.2	6 012	8 920			205		9 125				9 125
B1.1	3 358	7 671			293		7 964				7 964
B1.2	5 386	2 478		6 982	1 167		10 627				10 627
B1.3	4 503	7 532				431	7 963				7 963
<b>TOTAL</b>	<b>39 932</b>	<b>61 520</b>	<b>3 736</b>	<b>6 982</b>	<b>1 665</b>	<b>431</b>	<b>70 598</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>70 598</b>
PHASE 4 : 2016-2022											
ILOT	superficie de l'îlot (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP logements (m <sup>2</sup> )	dont résidences (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP Ehpad/RTA (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP bureaux (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP commerces (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP TOTALE hors équip. publics (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP équip. publics (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP équip. Int gal (m <sup>2</sup> )	SDP Parking ouvert au public à usage commercial (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP TOTALE yc équip. (m <sup>2</sup> )
A2.1	6 708	9 350					9 350				9 350
A7.2	5 464	8 527	3 503				8 527				8 527
B3.1b	1 389	1 875				600	2 475				2 475
C1.1a	3 794							3 140			3 140
C1-1b	10 006							9 580			9 580
C2.2	38 628	45 011		3 231		29 000	77 242			31 724	108 966
C3.2a	2 275	2 753					2 753				2 753
C3.2b	1 911	1 113			3 800		4 913				4 913
<b>TOTAL</b>	<b>70 175</b>	<b>68 629</b>	<b>3 503</b>	<b>3 231</b>	<b>3 800</b>	<b>29 600</b>	<b>105 260</b>	<b>12 720</b>	<b>0</b>	<b>31 724</b>	<b>149 704</b>
Ilot sous maîtrise d'ouvrage de Bouygues Immobilier											

**Programme de construction actualisé dans le dossier de réalisation modificatif n°5 validé  
par Bordeaux Métropole en septembre 2018**

# PROGRAMMATION GINKO 2018



Plan de phasage des ilots et répartition dans les quatre phases



Une convention de cession du foncier entre Bouygues Immobilier et la Communauté Urbaine de Bordeaux a été signée le 24 mars 2010 avant d'être réitérée par acte notarié le 6 juillet 2010.

Engagée dans une démarche de développement durable et de qualité environnementale à tous les niveaux, la ZAC de La Berge du Lac se veut être un éco-quartier exemplaire.

## 2.2. Aménagement de la ZAC

---

Après avoir été lauréat de la mention « engagé dans la labellisation Eco-Quartier » en 2013, Ginko a reçu le jeudi 18 décembre 2014 par la Ministre du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité, Sylvia Pinel, la **labellisation nationale Eco-Quartier**, 1<sup>er</sup> label Eco-quartier décerné à une opération publique réalisée par un aménageur-promoteur privé et 1<sup>er</sup> éco-quartier labellisé en Aquitaine.

### Avancement des études et des travaux sur les différents ilots

- Coordination architecturale et technique en phase de conception des ilots suivants :
  - C3.2a/b : opérations mixtes logements/bureaux \*
  - A7.2 : EPA (établissement d'accueil pour personnes âgées), logements pour personnes en situation de handicap, logements en accession
  - C1.1a : deuxième groupe scolaire
  - C1-1b : collège \*\*
- Démarrage des travaux en octobre 2017 sur l'opération de bureaux C3-1
- Poursuite des travaux sur l'opération cœur Ginko C2-2, l'opération de logements Nérée A2-2 Mésolia, l'église B3-1c et le gymnase A7-1
- Livraison des bureaux de Mésolia sur l'îlot Aristée B1-2b
- Livraison des logements en accession sur l'opération B3-3 en avril 2017 (Biloba-Axanis)
- Livraison des logements de Mésolia sur l'îlot Auréa B3-1a en juillet 2017
- Livraison des logements sur les opérations Natura 1-2 (février à juin), Les Voiles du Lac A1-1 (mars à juillet) et Home By Ginko A1-3b/A1-4b (juin)

#### \* Focus sur l'îlot C3-2

Après avoir envisagé une programmation 100% bureaux, puis travaillé sur une programmation mixte résidence étudiante/logements/bureaux qui n'a pas abouti après deux passages en commission des avant-projets, nous avons retravaillé la faisabilité suivant les grandes lignes ci-dessous :

- Un îlot C3-2a avec une programmation 100% logements en accession (environ 40 logements) côté rue des Lendemains
- Un îlot C3-2b avec une programmation mixte comprenant environ 15 logements sociaux et un immeuble de bureaux de 3800m<sup>2</sup> de sdp côté av. des 40 Journaux

La nouvelle programmation est arrêtée dans le dossier de réalisation modificatif n°5.

#### \*\* Focus sur l'îlot C1-1b

Il était initialement prévu un programme de logements sur cet îlot. Dans le cadre du plan collège adopté en septembre 2017, 12 nouveaux collèges devraient voir le jour sur le département de la Gironde d'ici 2024. Ginko et plus précisément le foncier de l'îlot C1-1b ont été choisis pour accueillir un collège de 600 élèves, extensible 700.

## Avancement des travaux d'aménagement et remise en gestion des équipements

### Aménagement des phases 1, 2 et 3:

Bouygues Immobilier a réalisé en 2017 :

- les travaux du canal de la rue des Hollandais et de sa passerelle,
- l'achèvement du promenoir du parc Bühler jusqu'à l'avenue des 40 Journaux,
- les travaux de la venelle sur les tronçons entre la rue des Hollandais et le barreau nord,
- l'aménagement de l'allée du Milan Noir (entre le cours de Québec et la rue Marceline Desbordes-Valmore),
- les revêtements et la pose des candélabres sur le barreau nord,
- la deuxième tranche des jardins partagés,
- l'achèvement des travaux du busage du fossé de l'avenue des 40 Journaux à l'exception de deux ouvrages de génie civil (dalles de transition) qui seront réalisés sur le busage au dernier trimestre 2018.

Bouygues Immobilier a poursuivi le processus de remise en gestion et en propriété des ouvrages aux concessionnaires, à la Ville de Bordeaux, et à Bordeaux Métropole.

Les tableaux ci-dessous reprennent l'avancement des procédures en cours au 07/08/2018.

GINKO - Aménagement - Avancement des remises d'ouvrages									
Mis à jour : le 07/08/2018									
Désignation des ouvrages	Cours de Québec	Avenue Dassault	Place Jean Cayrol	Avenue Reinson	Rue Xavier Arsène-Henry	Rue Jean Royer	Rue des Lendemaïns	Rue Marceline Desbordes-Valmore section nord	Rue Marceline Desbordes-Valmore section sud
Eau potable	Convention signée LDE le 05/06/2014	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Convention signée LDE le 05/06/2014	Convention signée LDE le 05/06/2014	Convention signée LDE le 05/06/2014	Convention signée le 11/12/2017	Convention signée le 11/12/2017
TELECOM (INGLIA)	05/09/2012	05/09/2012	Sans objet	05/09/2012	05/09/2012	05/09/2012	05/09/2012	05/09/2012	05/09/2012
SLT feux voirie	Oui	Sans objet	Sans objet	Oui	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Assainissement	21/09/2012	23/03/2012	12/06/2013	14/11/2014	14/11/2014	14/11/2014	20/01/2016	20/01/2016	20/01/2016
Eclairage public	13/01/2012 et PV levée de réserves le 30/04/2014	13/01/2012	08/10/2012 et levée de réserves 30/04/2014	08/10/2012 et levée de réserves 30/04/2014	13/01/2012 et PV levée de réserves le 30/04/2014	08/10/2012 et levée de réserves 30/04/2014	30/09/2015 et levée de réserves 07/12/2015	30/09/2015 et levée de réserves 07/12/2015	08/10/2012 et levée de réserves 07/12/2015
Bornes foraines	Sans objet	Sans objet	19/06/2015	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Espaces verts-plantations	20/08/2013 et 04/06/2014	Sans objet	04/06/2014	04/06/2014 (hors TPC)	04/06/2014	04/06/2014	01/01/2018	01/01/2018	01/01/2018
Canal/Banc-deck	Sans objet	Sans objet	04/11/2013	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Mobilier urbain	03/07/2014	03/07/2013, 05/12/2012 (lisses bois) 23/07/2014 (bornes en bois au droit parc)	03/07/2014	12/02/2015	03/07/2013	Reporté en 2019	PV transmis en 08/2018 attente signature	02/01/2016 (trottoir ouest)	02/01/2016 (trottoir ouest)
Aceux vélos	23/02/2015 (PV conformité technique définitif)	23/02/2015 (PV conformité technique définitif)	Sans objet	23/02/2015 (PV conformité technique définitif)	23/02/2015 (PV conformité technique définitif)	23/02/2015 (PV conformité technique définitif)	23/02/2015 (PV conformité technique définitif)		
Mobilier de collecte enterrée collectée ou remis en gestion	n° 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 34	n° 1, 2, 3, 4, 5, 6	Sans objet	n° 23, 24, 25, 26	n° 27		n° 33 (reste sujet ouverture bacs)		n° 32
Mobilier de collecte enterrée sous gestion BI	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	n° 28 remise en gestion reportée en 2019 + point complémentaires à poser	Sans objet	n° 35 (devant Samoa)	Sans objet
Conformité technique voirie	PV provisoires les 15/10/2012, 30/10/2013, 19/02/2014, 30/09/2015 PV définitifs 10/06/2015 et 30/09/2015	PV provisoire 20/11/2012 PV définitif 10/06/2015	24/09/2014	PV provisoire 03/12/2014 PV définitifs 10/06/2015 et 30/09/2015 (Reste trottoir au droit du C2)	PV provisoire 03/12/2014 PV définitif 27/03/2015	Reporté en 2019	PV provisoire 16/11/2016 et 28/06/17 PV définitif 28/06/17	Reporté en 2019	Reporté en 2019
Transfert du foncier	Acte signé le 15/06/2017	Acte signé le 15/06/2017	Acte signé le 17/09/2015	Acte signé le 15/06/2017	Acte signé le 15/06/2017	Reporté en 2019	Courrier de demande à BM le 25/07/2018	Reporté en 2019	Reporté en 2019

Désignation des ouvrages	Parc Bühler	Canal parc Bühler	Jardin des Enfants	Promenoir	Paule Marrot	Barreau nord	Rue des Hollandais	Allée du Milan Noir	Jardins partagés
Eau potable	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Convention signée le 11/12/2017	Sans objet		Sans objet	Sans objet
TELECOM (INOLIA)	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Courrier 27/04/2016	Sans objet		Sans objet	Sans objet
SLT	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Assainissement	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	24/07/2014	19/11/2014 et 29/08/2017		29/08/2017	Sans objet
Eclairage public	30/04/2014 (pas de réserve)	Sans objet	30/09/2015 et levée de réserves 07/12/2015	30/09/2015 et levée de réserves 07/12/2015 et complément 01/12/2017	30/04/2014 (pas de réserve)	17/12/2014 (mât) PV signé 23/10/2015 et complément NATURA 01/12/2017		01/12/2017	Sans objet
Bornes foraines	22/10/2015	Sans objet	22/10/2015	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Espaces verts-plantations-canaux-jeux	16/09/2013 (hors jardins enfants cf. convention +avenant n°1)	07/12/2015	20/10/2015 PV synthèse aires de jeux signé le 12/10/2017	07/12/2015	08/06/2017	01/01/2018			03/10/2017
Mobilier urbain	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	PV transmis en 08/2018 attente signature	PV transmis en 08/2018 attente signature		PV transmis en 08/2018 attente signature	03/10/2017
Arceaux vélos	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet					Sans objet
Mobilier de collecte enterrée collectée ou remis en gestion	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	n°29, 30 et 36	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Mobilier de collecte enterrée sous gestion BI	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Conformité technique voirie	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	PV provisoire 09/03/16 et 28/06/17 PV définitif 28/06/17	PV provisoire 01/10/2014 (nord barreau nord) PV provisoire 29/07/2017 (sud barreau nord) PV définitif 06/07/2018 (sud barreau nord)		PV provisoire 28/06/17 PV définitif 28/06/17	Sans objet
Transfert du foncier	Délibération 28/09/2015. Acte notarié signé les 28 et 29/11/2016	Délibération 10/07/2017 - 2017270 avis favorable. Acte signé le 22/12/2017	Délibération 10/07/2017 - 2017270 avis favorable. Acte signé le 22/12/2017	Délibération 10/07/2017 - 2017270 avis favorable. Acte signé le 22/12/2017	Courrier adressé à BM le 05/09/2017 - Promesse signée courrier BM 14/06/2018	Courrier de demande à BM le 25/07/2018		Courrier adressé à BM le 05/09/2017 - Promesse signée courrier BM 14/06/2018	

L'année 2017 a été marquée par la remise en propriété de l'avenue Reinson, de la rue Xavier Arsène-Henry, du cours de Québec, des canaux du parc Bühler, du promenoir et du jardin des enfants (Jardin du Clown Chocolat).

Les opérations de conformités techniques des voiries (et ouvrages associés) se sont poursuivies sur la rue des Lendemains, la rue Marrot, l'allée du Milan Noir et le barreau Nord.

Les jardins partagés ont été remis en gestion à la Direction des Espaces Verts de Bordeaux Métropole.

Le busage du fossé de l'avenue des 40 Journaux a également été remis en gestion (Procès-verbaux signés entre Bordeaux Métropole et la SGAC – Société de Gestion de l'Assainissement de Bordeaux Métropole sur le Tronçon 1 entre l'avenue Reinson et la rue Royer : le 20/01/2017 et sur les tronçons 2 et 3 entre la rue Royer et le nord du cours de Québec : le 18/05/2017).

### Etudes en cours sur les travaux d'aménagement

- L'équipe composée du paysagiste Bouriette et Vaconsin associée à Edanlo pour la partie VRD a été retenue, après un oral auquel Bordeaux Métropole a assisté, pour le projet d'aménagement de la voie verte de l'avenue des 40 Journaux. Les études ont démarré en septembre 2017 et l'avant-projet a été remis en novembre. La réunion de restitution des avis s'est déroulée le 19 décembre 2017. L'objectif fixé est de lancer les travaux au premier trimestre 2019.

### 2.3. Convention financière

La convention de raccordement entre le distributeur EDF et Bouygues Immobilier définissant les modalités de réalisation et de financement des ouvrages électriques nécessaires à l'alimentation et à la desserte intérieure de la ZAC La Berge de Lac a été signée en date du 16 février 2011 suivi, le 14 novembre 2011, de la conclusion d'un avenant n°1 à la convention.

Un avenant n°2 a été signé le 22 mai 2015. Les modifications de cet avenant portent sur les articles 9 et 10 de la convention initiale. Cet avenant fixe dans son article 2 la date limite au 06/07/2021 pour le remboursement par ENEDIS des sommes préfinancées par l'Aménageur.

Le montant de préfinancement est établi à 378 332,35 euros HT. Un premier remboursement a été effectué par ERDF en février 2014 sur la base d'une puissance de 7575 kVa, qui résultait d'une appréciation erronée des puissances raccordées.

Bouygues Immobilier et ENEDIS se sont rencontrés le 1<sup>er</sup> février 2017 pour faire un point d'avancement sur les ilots raccordés. La somme des puissances constatées au 31/12/2016 par ENEDIS est de 7525 kVa. Bouygues Immobilier ne peut donc pas prétendre, au titre des raccordements réalisés en 2016, à un nouveau remboursement.

Un courrier d'ENEDIS du 07/02/2017 dresse un point d'étape complet de la situation des raccordements électriques de la ZAC Ginko.

Bouygues Immobilier a demandé à ENEDIS de mettre à jour le bilan des raccordements au 31/12/2017.

## 2.4. Situation foncière

Bouygues Immobilier est propriétaire du terrain depuis le 06 juillet 2010.

## 2.5. Communication et démarche sociétale

Bouygues Immobilier a poursuivi la stratégie de communication, de commercialisation et de marketing opérationnel du projet, mise au point avec Inoxia, agence de communication bordelaise « éco-responsable » sur la base d'une approche en matière de communication axée sur l'environnement, le développement durable et la proximité.

L'aménageur s'investit beaucoup dans la mise en valeur du quartier en répondant aux nombreuses demandes de visites du quartier, de présentations ou de participations à des manifestations sur l'architecture, l'urbanisme et le développement durable. Des professionnels, des élus, des établissements scolaires, des étudiants et des chercheurs sollicitent aussi fréquemment l'aménageur.

### Visites guidées du quartier :

L'éco-quartier suscite toujours beaucoup de demandes de visites (environ 15 durant l'année 2017). Bouygues Immobilier a notamment présenté le quartier de la Berge du Lac/Ginko aux collectivités, organismes partenaires et personnalités suivants :

1. 19 décembre 2017 : **CFA Nature** (La Roche-sur-Yon 85), voyage d'études sur les écoquartiers avec des apprenants Bac pro et BP "Aménagements Paysagers" (29 apprenants)
2. 18 décembre 2017 : accueil et visite du quartier et de GINKO & CO avec la **Direction de la Communication de Bouygues Immobilier**
3. 13 décembre 2017 : **DREAL Nouvelle-Aquitaine** sur la thématique écoquartier, visite des 3 référents territoriaux de Nouvelle-Aquitaine
4. 24 novembre 2017 : visite avec **Christophe Bourriette** paysagiste et enseignant à l'Ecole Nationale d'Architecture de Bordeaux, sur le thème de la gestion de l'eau dans les opérations d'urbanisme et ses incidences sur les formes d'architecture.
5. 16 novembre 2017 : visite de Ginko avec le cabinet d'architectes **Qualalou et Choi**
6. 10 novembre 2017 : visite d'une **délégation russe** dans le cadre du programme présidentiel russe 2017

*Le Programme Présidentiel Russe a été créé sous la présidence de Boris Eltsine. Partant du constat que la Russie avait et continue à avoir, surtout en province, beaucoup à apprendre en techniques de gestion, le programme vise à donner en cours du soir une formation diplômante en management de type occidental (équivalent de MBA) à de jeunes responsables du secteur économique (public, privé,*

toutes tailles, toutes régions). Les meilleurs (10 d'entre eux pour la France) effectuent chaque année un voyage d'études d'une semaine par pays.

Chaque année, la thématique change. **Au titre de 2017, le développement durable (ville, eau, déchets, matériaux nouveaux) a été choisi.**

*Pourquoi Bordeaux ?*

*Bordeaux a été choisie par Business France et par le Ministère de la Transition écologique et solidaire en liaison avec le Directeur Interrégional de Business France parce qu'elle est une ville de France qui allie plusieurs facteurs importants : un démonstrateur industriel de la ville durable, des éco quartiers, une filière bois et des immeubles (deux tours) en bois, un transport urbain propre (tramways, vélo), la proximité de la mer (pertinente pour plusieurs participants), un adossement à une région, des exemples connus de réalisations urbaines réussies (berges, bassins à flot). Et le tissu d'entreprises est riche.*

7. 26 octobre 2017 : visite de **BURCO GROUP** avec des professionnels du développement immobilier (investisseurs, financiers, juristes, architectes, commerciaux) dans le cadre d'un voyage d'études avec pour objectifs :
  - Découvertes de projets résidentiels innovants
  - Mise en valeur et transformation du patrimoine industriel en logement et autres fonctions
  - Rapport avec l'espace public et l'environnement
  - Intégration urbanistique des projets
8. 22 et 23 septembre 2017 : visites de Ginko avec 3 groupes dans le cadre des **Journées Nationales AMO** avec un programme basé sur le récent développement de Bordeaux – 250 participants
9. 16 juin 2017 : visite du quartier et de la chaufferie par deux classes de CM2 d'une **école de Bouliac**
10. 9 juin 2017 : visite de l'opération Home By Ginko avec la **Direction de l'Urbanisme de Bordeaux Métropole**
11. 15 février 2017 : visite du quartier avec 7 enseignants de **l'école TIVOLI** de Bordeaux sur le sujet des écoquartiers

#### Participation à une manifestation extérieure :

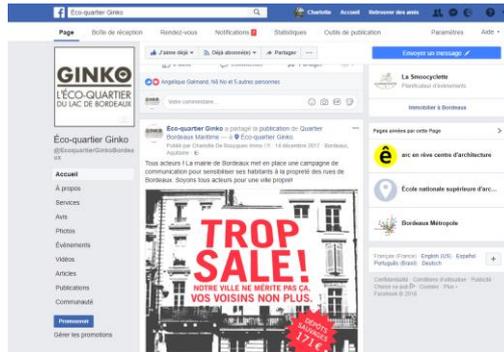
Participation de Bouygues Immobilier au forum SMART CITY le 18 mai 2017.

#### Supports de communication et d'information :

Bouygues Immobilier a réalisé les communications suivantes dans le quartier en 2017 :

- ✓ Relai de l'actualité du quartier et du quartier de Bordeaux maritime sur la page Facebook officielle : <https://www.facebook.com/EcoquartierGinkoBordeaux/>

1247 Abonnés et 1260 mentions « j'aime »



- ✓ Diffusion de la publicité sur Ginko&Co dans Bordeaux Magazine et sur les panneaux 4/3 dans GINKO+ un panneau 2m<sup>2</sup> à Auchan Lac + sur les palissades du chantier de Cœur Ginko



- ✓ Communication sur le bien être dans GINKO sur les palissades de Cœur Ginko et sur des panneaux 4/3 dans le quartier : les jardins partagés/le lac/la conciergerie





- ✓ Communication sur la gestion des déchets sur la base vie avenue Marcel Dassault



- ✓ Ouverture de GINKO&CO place Jean Cayrol :

Ce local regroupe l'activité de conciergerie de quartier « maison Ginko », une Café et un espace de Coworking « GinkoWorking ». Nouvel habillage des vitrines et communication via les réseaux sociaux et dans Bordeaux Magazine.





**ÉDITORIAL**

Les quartiers font la ville

**D**éjà connu pour sa « classe architecturale », l'axe de la ville, les quartiers ont été conçus pour être à la fois un cadre de vie et un lieu de travail. Ils ont été conçus pour être un lieu de vie et un lieu de travail. Ils ont été conçus pour être un lieu de vie et un lieu de travail. Ils ont été conçus pour être un lieu de vie et un lieu de travail.

Les quartiers sont les plus beaux de la ville. Ils ont été conçus pour être un lieu de vie et un lieu de travail. Ils ont été conçus pour être un lieu de vie et un lieu de travail. Ils ont été conçus pour être un lieu de vie et un lieu de travail.

**ALAIN JAFFE**  
 Maire de Bordeaux  
 Président du Syndicat Mixte  
 de l'Urbanisme de Bordeaux

**VOTRE NOUVEL ESPACE DE COWORKING À BORDEAUX**

**Ginko WORKING** **15€** LES MOIS

**ESPACE DE TRAVAIL PARTAGÉ**

**S'Y RENDRE**

**LE CAFE**

**05 57 02 89 40**

[contact@ginkoandco.com](mailto:contact@ginkoandco.com)

[ginkoandco.com](http://ginkoandco.com)

[GINKO & CO](https://www.facebook.com/GINKOANDCO)

- ✓ Nouvelle communication à l'entrée du quartier (au niveau du rond-point Tobeen) sur des palissades neuves et le long de cœur Ginko sur l'avenue des 40 Journaux. Pose d'un nouveau visuel sur la chaufferie avec le descriptif de cœur Ginko.



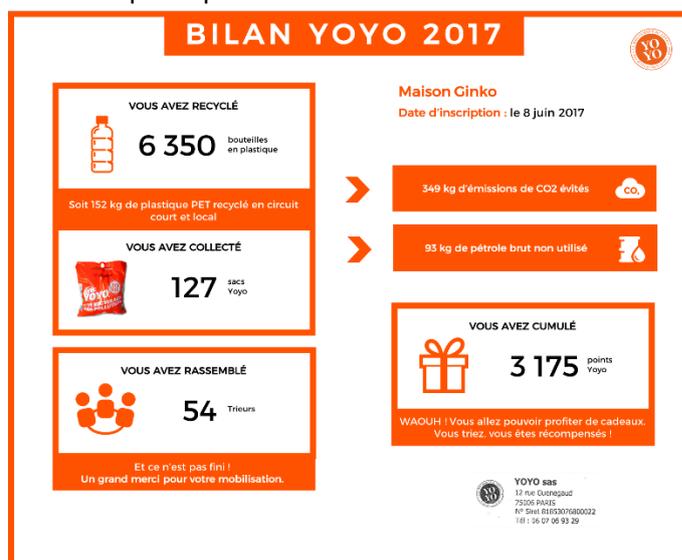


### Développement des partenariats locaux :

Dans le cadre de la démarche sociétale mise en œuvre sur Ginko, Bouygues Immobilier tisse des liens privilégiés avec les associations locales afin de participer à la vie du quartier et des habitants.

La Régie de quartier « Habiter Bacalan » intervient quotidiennement pour l'ouverture et la fermeture des portails de la venelle grâce à la présence d'une personne habitant aux Aubiers.

Bouygues Immobilier a également signé une convention avec Yoyo, acteur dans le quartier pour favoriser le tri des matières plastiques. La maison GINKO est devenu coach Yoyo.



### La Conciergerie Ginko :

L'aménageur a encouragé le développement de la vie de quartier avec les premiers habitants grâce notamment à l'activité de la Conciergerie de quartier Ginko. Cependant, l'AFUL du quartier a décidé d'arrêter la prestation de la conciergerie solidaire en 2016.

Suite à l'enquête habitants du printemps 2016 réalisée par Bouygues Immobilier, il est apparu primordial de travailler sur le « ré-enchantement » de Ginko fondé sur la vie de quartier et le lien social.

Bouygues Immobilier a décidé de prendre le relais avec la mise en place d'une nouvelle maison de quartier appelée maison Ginko depuis le 19 septembre 2016, gérée par la société « HaveAGoodDay ». La nouvelle maison Ginko est installée à côté de la maison du projet place Jean Cayrol dans un nouvel espace comprenant un café, un espace de coworking...

#### *Fonctionnement de Ginko&Co :*

- Ginkoworking : espace de coworking développant 24 postes de travail louables à l'heure, la demi-journée, le mois et deux salles de réunion. Ouvert 7 jours sur 7
- Maison Ginko : conciergerie de quartier ouvert 6 jours sur 7 de 08h30 à 19h30 proposant des services aux habitants tels que relais poste/pressing/babysitting/aide aux devoirs. Près de 1000 services rendus par mois. Les managers de quartier sont également là pour organiser et animer des événements dans le quartier avec les habitants.
- Café : lieu de partage

#### *Les enjeux de Ginko&Co :*

- Auprès des usagers du quartier : Apporter des services et faciliter la vie des habitants. Contribuer au lien social et à la vie de quartier
- Auprès des Collectivités : garantir la durabilité et la pérennité de vie du quartier.
- Auprès des Acteurs du Quartier : Faire émerger une économie de partage (voire circulaire) et de proximité

### **Rapport activité 2017 de Ginko and Co – chiffres clés**

#### **Relais poste**

*Le relais poste a pris un essor considérable ces derniers mois, nous enregistrons une trentaine de passages par jour.*

*Les habitants ont pris l'habitude de venir nous voir pour affranchir leurs courriers et colis.*

*Nous avons aussi remarqué que certains habitants de Bruges faisaient rerouter leurs courriers à la Maison Ginko, car ils en profitent pour venir boire un café ou déposer leur sacs Yoyo.*

#### **Conciergerie**

*Le service pressing et couture sont deux services qui fonctionnent très bien, de plus en plus d'habitants font appel à nous pour s'occuper de leurs vêtements.*

*Le service de recyclage est très efficace, grâce à notre partenaire Yoyo, nous avons une communauté de trieurs efficaces, pour preuve nous avons collecté plus de **165 sacs Yoyo** en quelques mois.*

*Notre partenariat avec Patrick Mira, nous permet de récupérer des cartons, des vêtements, des jouets... etc, toute l'année. Il les recycle ou les redistribue à des associations locales et nationales. Ceci dans le but de pallier à la problématique déchets sur le quartier.*

*Le coup de main entre voisins nous a permis d'enregistrer plusieurs **100aine de services rendus** entre les voisins, le concept de l'entraide au sein même du quartier plait beaucoup aux habitants.*

#### **Coworking**

*Le coworking commence à avoir ses adeptes. Nous avons pu constater que tous les coworkers qui l'ont testé sont revenus par la suite. Nos coworkers sont nomades, à savoir, ils ne prennent pas d'abonnement au mois mais favorisent les horaires de manière ponctuelle.*

*Le service reprographie quant à lui est en plein essor, les habitants apprécient le service.*

#### **Café**

*Les habitants ont compris que le café n'était pas exclusivement réservé aux coworkers, Nous avons donc constaté que le café avait de plus en plus d'adeptes, les habitants aiment le fait que les produits soient principalement bios ou locaux.*

*Nous avons même des habitués qui viennent très régulièrement au sein du Ginko café.*

### **Animations**

*Nous proposons tous types d'animations, nous mettons un point d'honneur à en proposer plusieurs par mois.*

*Nous avons fait plus d'une trentaine d'animations au cours de l'année écoulée.*

#### ✓ **Animations pour enfants**

*Nous sommes en partenariat avec une animatrice pour enfants qui nous propose des ateliers ludiques et créatifs pour sensibiliser les enfants à la gestion et la récupération des déchets.*

*Nous avons aussi participé à la Kermesse de l'école Vaclav Havel en soutenant l'association des parents d'élèves dans son organisation.*

#### ✓ **Animations bien être**

*Nous mettons un point d'honneur à faire découvrir aux habitants les acteurs locaux de leur quartier. Pour se faire nous avons réalisé des animations sur plusieurs thèmes : la diététique, la réflexologie plantaire, la sophrologie, le maquillage... e*

#### ✓ **Animations sportives**

*Tout comme pour les animations bien-être nous avons mis les acteurs locaux en avant. Nous avons donc proposé plusieurs animations sportives : fitness, Yoga, Pilates...*

*Les cours de fitness ont eu un tel succès que nous avons continué de proposer des cours toutes les semaines grâce au Coach sportif du quartier.*

#### ✓ **Animations ludiques**

*Nous avons mis en place plusieurs animations pour proposer des activités intergénérationnelles permettant aux plus jeunes de rencontrer les moins jeunes lors d'activités.*

*Nous avons donc proposé des animations Molki, un tournoi d'échecs, de scrabble...*

#### ✓ **Animations de quartier**

*Nous avons rejoint l'association des commerçants Anim'Ginko, cette association a pour but de proposer 4 ou 5 événements clés dans le quartier durant l'année. Nous avons pu participer activement à l'élaboration du marché de Noël qui a eu un véritable succès pour sa première édition.*

### **Vie de quartier**

Les habitants, via notamment le groupe des jardiniers, les acteurs socio-éducatifs comme le centre d'animation Sarah Bernhardt, la ludothèque, les acteurs économiques, comme la Maison Ginko ou l'association des commerçants des Berges du Lac, travaillent maintenant ensemble pour créer et monter des animations favorisant le développement de la vie et du lien social dans le quartier.

Le marché de Noël 2017, organisé par l'association Anim'Ginko (regroupant des commerçants, habitants, GINKO&CO) en est la parfaite illustration.

### **L'application « Entre Voisins »**

Bouygues Immobilier a poursuivi le développement de l'application « Flexom » dont la première version avait été lancée en septembre 2015. Pour mémoire, il s'agit d'un réseau social à destination des habitants à l'échelle de leur résidence et du quartier.

La nouvelle version de cette application, rebaptisée « Entre Voisins », sera déployée en 2018 à Ginko.

Les 4 grandes fonctionnalités de l'application sont :

- La messagerie qui permet d'échanger avec ses voisins
- La possibilité de publier des petites annonces, des évènements et des discussions
- La gestion collaborative des parties communes
- Une carte de quartier partagée

## Bilan de l'année 2017 pour le collectif des Jardins Partagés

*Les Jardiniers du Lac*

Association Loi 1901 reconnue à Bordeaux sous le n° W332021784  
Siège Administratif & Financier : Bat A Résidence Saint-Esprit - Boite 126  
29 Cours de Quatre - 33 300 BORDEAUX

### AGE Janvier 2018 « LES JARDINIERS DU LAC » = Le Jardinage en Rénovation Urbaine

Un nouveau regard se pose sur le « jardinage urbain », tactiquement reconnu par les collectivités comme l'un des principaux outils d'insertion dans le développement social de secteurs en difficulté.

Deux résidences situées dans le Quartier des Aubiers, intégrées aux NPNRU prioritaires et portées par un Conseil Citoyens, confirment une présence de cette problématique sociale; le jardinage est stratégique (loi du 29/02/2014).

La Résidence du Lac avec un seul bailleur social présente un potentiel de 100% de ses habitants, et Ginko, avec 4 bailleurs sociaux dont ADOMA, complète avec ses 45% une population potentielle, vers un besoin de Jardins.

Il est nécessaire de développer et défendre par le jardinage familial cette vocation de mixités sociales avec ici des équipements hélas limités en matière de lieux (seulement 20 parcelles), de matériels (abris correct inexistant, pas de matériels communs, ...), et un axe de circulations permanentes (sécurité des adultes et des enfants).

La seconde moitié du projet initial a été réalisée et l'ensemble transféré à la Métropole à mi-2017.

L'essentiel des parties communes reste un passage incontrôlable malgré les nombreux efforts de tous, couloir qui attire les casses et destructions volontaires ; 2019-2020 fera sans doute l'objet d'une nouvelle phase d'aménagements et de remise d'usage aux jardiniers après réception par la Métropole. Notons que ces incessants allers-retours sont à l'origine de malpropretés permanentes projetées sur les chemins et parcelles des jardiniers, et dont les collectage et ramassage restent à résoudre avec nos correspondants de la Métropole.

#### A QUOI SERVENT SOCIALEMENT LES JARDINS PARTAGÉS ?

Ces jardins sont un excellent outil social : les jardiniers apprennent à se connaître, à se reconnaître et à partager ; rappelés l'environnement de 54 nationalités et 54 langues qui cohabitent avec d'importantes différences qui en font aussi une force extraordinaire d'échanges. Une grande majorité de femmes, qui plus est souvent célibataires; cette mixité sociale a bien avancé, avec de fortes notions sur la vie publique et sur la socialisation des jeunes qui y sont initiés à la valeur du travail ; A l'adolescence ces jeunes se détachent des jardins, mais ils respectent ces lieux et gens. Les limites du « jardinage de développement social » depuis les résidences « du Lac » et à minima les 40% de logements sociaux de Ginko soit plus de 1000 familles, sont évidentes, avec une limite de 50 affectations ! (5%).

#### QUEL TYPE DE JARDIN, QUELS OBJECTIFS ?

L'approche « jardinière » de ces vingt lots avec chacun en moyenne entre deux et trois familles selon les configurations, reste libre et sans aucune obligation de résultat autre que la culture de plantations nourricières et la propreté du site. Le jardinier ne recherchera pas non plus la productivité, mais la qualité, car la vente est interdite.

Dans la charte qu'il a signé, le jardinier s'est engagé à ne pas utiliser de désherbant, ni de chimie, ni ne plantera aucun arbre sur la parcelle.

#### SUSCITER ET ÉCLAIRER UNE VOLONTÉ POLITIQUE.

Avant Association de fait, l'Association loi 1901 transformée en 2016, déclarée et reconnue, permet ainsi de pouvoir agir en particulier auprès par exemple, de partenaires et de la DDSU.

#### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE JANVIER 2018

Constat de bonne évolution de la structure et d'excellente intégration de nouveaux membres, issus essentiellement de nouvelles copropriétés de GINKO pour respecter les proportions statutaires (70%). La gestion des jardins (charte du jardinier, statuts et règlement interne) reste sous le pilotage de la seule Assemblée Générale des titulaires, AGE qui a validé les évolutions imposées par l'accès à 20 parcelles, et le partenariat avec la métropole.

#### LES ACTIVITÉS EN COURS.

Des rapprochements avec d'autres structures locales se réalisent au travers de l'implication dans les axes fixés par l'Association ANIM'GINKO, et en complément d'actions comme partenaires du Centre d'Animations.

D'ores et déjà, des actions ont eu lieu avec succès et se développent tout au long de l'année sur GINKO ; les Jardiniers y sont présents et actifs. Tous ces événements sont reconnus aptes à favoriser un lien social en faveur de populations défavorisées, par ailleurs maîtresses d'autres connaissances à partager.

Il en est et sera de même avec ALOHA GINKO, journée symbolique d'accueil des nouveaux habitants du quartier.

#### CAPACITÉS BUDGÉTAIRES DE L'ASSOCIATION :

Avec désormais trois années de démarrage d'une activité positive sur la moitié des jardins, la structure peut faire face aux toutes premières dépenses courantes de consommables. Par contre les investissements « lourds » sont excessifs au titre des dépenses courantes; cela fait partie des axes de recherches et réflexions.

#### CAPACITÉS DE MOBILISATION :

L'Association « Les Jardins du Lac », se démontre être un réel outil performant d'insertion sociale.

L'un des axes majeurs de travail réside également dans la capacité de démontrer la bonne répartition des habitants, et ainsi promouvoir cette mixité sociale nécessaire au développement de notre Grand Quartier du Lac.

## Bilan de l'année 2017 pour l'action des MédiaTerres :

Les MédiaTerres sont des volontaires d'Unis-cité en service civique qui accompagnent des familles dans l'adoption de nouveaux éco-gestes. Ils interviennent dans le quartier sous l'égide de la Fondation Bouygues Immobilier.

L'objectif est triple : 1. Aider des familles à réduire leur empreinte écologique. 2. Créer du lien social dans le quartier. 3. Permettre aux familles les plus précaires de faire des économies.

L'équipe de volontaires arrivée en septembre 2016 a poursuivi ces missions au premier semestre 2017.

Les actions menées ont été les suivantes :

- Diffusion d'une vidéo explicative sur l'utilisation des thermostats et communication sur celle-ci lors de cafés stop en pieds d'immeuble,
- Atelier sensibilisation à la gestion des déchets,
- Atelier jardinage avec les enfants dans les jardins partagés,
- Participation à l'ALOHA Ginko de mars

De mi-octobre à décembre 2017, une nouvelle équipe de volontaires est arrivée dans le quartier et est présente les mercredi et jeudi de 10h30 à 18h30.

Les principaux objectifs opérationnels du projet sont les suivants :

- Constituer une brigade verte dans le quartier pour sensibiliser les habitants aux problématiques locales liées aux déchets,
- Proposer aux habitants un accompagnement individualisé autour de l'adoption d'éco gestes en priorité axés sur la gestion des déchets,
- Participer au développement d'animations en lien avec la maison Ginko, en particulier sur les thématiques propreté et développement durable...

**Les activités confiées au volontaires sont les suivantes :**

#### **Constitution d'une brigade verte dans le quartier**

- ✓ Création / centralisation de supports pédagogiques et d'informations sur la gestion des déchets à Ginko
- ✓ Organisation et animation d'un système de maraudes sur le quartier avec pour objectifs :
  - La prévention et la lutte contre l'incivisme
  - La préservation du patrimoine naturel et urbain
  - La sensibilisation des habitants aux éco gestes (utilisation bornes enterrées, tri, compost...)
- ✓ Organisation de café stop en pied d'immeuble pour sensibiliser les habitants aux éco gestes (thème déchets)
- ✓ Soutien aux initiatives locales :
  - Aide à l'organisation d'évènements de la maison Ginko autour de la thématique développement durable (exemple : action de nettoyage du quartier avec les habitants, promotion de Yoyo...) 1 évènement tous les 2 mois avec la Maison Ginko
  - Tenue de stands sensibilisation à la gestion des déchets sur diverses manifestations

#### **Défi FAEP – familles à énergie positive**

- ✓ Information des habitants sur l'existence du défi

- ✓ Animation de défis de quartier
- ✓ Accompagnement des équipes participantes sur des éco gestes complémentaires (déchets, biodiversité, consommation responsable...)
- ✓ Participation des volontaires au défi
- ✓ Participation aux temps forts du dispositif (cérémonies de lancement et de clôture)



Les deux premiers mois ont surtout permis aux volontaires de s’immerger dans le quartier, de le découvrir, de connaître les acteurs du quartier, de travailler sur des supports de communication et de se former sur la thématique du tri et de la gestion des déchets. L’équipe a participé au lancement de Yoyo au mois de novembre en réalisant un atelier « smoothie ». Deux premières maraudes ont aussi été organisées.

## 2.6. Etat d’avancement des cessions et du programme de construction

### Bouygues Immobilier Promoteur

Les cessions de charges foncières à Bouygues Immobilier promoteur par Bouygues Immobilier Aménageur ont eu lieu pour les îlots suivants :

- C2-2 (Cœur Ginko) conformément aux prévisions du CRAC 2016

En 2017, Bouygues Immobilier n’a pas déposé de permis de construire.

En 2017, Bouygues Immobilier a livré les opérations suivantes :

- De février à juin : l’opération Natura (A1-2) de 202 logements (incluant les chambres de la résidence ADOMA)
- Mars à juillet : l’opération Les Voiles du Lac (A1-1) de 102 logements
- En juin : l’opération Home By Ginko (A1-3b/A1-4b) de 29 logements

Sur l’îlot cœur Ginko ont été lancées commercialement les opérations OPUS, DEDICACE et APOSTROPHE pour un total de 253 lots :

- de novembre 2016 à mars 2017 pour les bâtiments A, B et E du plot 3 « DEDICACE »
- puis en mars 2017 pour la totalité des logements de DEDICACE et le P2B d’OPUS
- puis en août 2017, pour la totalité des logements à l’unité d’APOSTROPHE

Le lancement commercial de la RTA, résidence tourisme affaire, « Mer et Golf City Bordeaux Lac » a eu lieu en juillet 2017 pour 97 lots.

Les lancements commerciaux d'URBA (64 lots) et PIXEL (62 lots) sont respectivement programmés en janvier et avril 2018.

### SCI GINKO COMMERCES

Les cessions de charges foncières à la SCI Ginko Commerces par Bouygues Immobilier Aménageur ont eu lieu pour les îlots suivants :

- C2-2 (Cœur Ginko) conformément aux prévisions du CRAC 2016

### Aquitanis/Axanis

Il n'y a pas eu de cession de charge foncière à Aquitanis en 2017.

Le démarrage de l'opération B1.1 (Samoa) est reportée au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 (notification des entreprises en mars).

Les livraisons des logements en accession sur l'îlot B3.3 (Biloba) ont eu lieu en avril 2017.

Dans le cadre de la convention signée entre Bouygues Immobilier Aménageur et Aquitanis, Bouygues Immobilier Promoteur réalise plusieurs immeubles pour le compte d'Aquitanis (VEFA) :

Îlots	Nombre de PLAI	Nombre de PLUS	Nombre de PLS
A3.1 (Saint Exupéry Nord)	0	0	30
A1.2 (Natura)	9	19	0
A1.3A (Signature)	21	11	0
A4.2 (Orion)	8	17	0
B2.1 (Elya)	8	16	0
B2.2 (Lago)	4	24	0
C3-2 (programmation qui va évoluer)	0	0	100
C2-2 (cœur Ginko)	40	67	27
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>90</b>	<b>154</b>	<b>157</b>
<b>TOTAL</b>	<b>401 logements</b>		

### Mésolia Habitat

Il n'y a pas eu de cession de charge foncière à Mésolia en 2017.

L'îlot A2-2 (Nérée), dont le permis a été obtenu le 23/10/2015 a démarré ses travaux en janvier 2017 et sera livré au dernier trimestre 2018. La pose de la première Pierre en présence d'Alain Juppé s'est déroulée le 6 juin 2017.

L'îlot B3.1a (Aurée) a été livré en juillet 2017. Le pôle médical a été inauguré le 6 juin 2017.

Après la livraison des logements de l'îlot B1.2b fin 2016, la nouvelle agence de bureaux de Mésolia a été inaugurée en présence d'Alain Juppé le 6 juin 2017.

Dans le cadre de la Convention signée entre Bouygues Immobilier Aménageur et Mésolia Habitat, Bouygues Immobilier Promoteur réalise plusieurs immeubles pour le compte de Mésolia Habitat (VEFA) :

Îlots	Nombre de PLAI	Nombre de PLUS	Nombre de PLS
A1.1 (Natura)	0	26	0
A1.4A (So'Lac)	10	19	0
B2.1 (Elya)	0	0	26
C2-2 (cœur Ginko)	20	32	6
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>30</b>	<b>77</b>	<b>32</b>
<b>TOTAL</b>	<b>139 logements</b>		

### Coligny

Bouygues Immobilier Promoteur réalise plusieurs immeubles pour le compte de Coligny (VEFA) :

Îlots	Nombre de PLAI	Nombre de PLUS	Nombre de PLS
B2.2 (Lago)	2	20	0
C2-2 (cœur Ginko)	10	21	0
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>12</b>	<b>41</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>53 logements</b>		

### Equipements publics

La pose de la première pierre du gymnase a eu lieu le 19 janvier 2017 en présence d'Alain Juppé. Les travaux se sont poursuivis durant le premier semestre 2018 et le gymnase a été inauguré le 24 mai 2018 en présence de Laura Flessel.

Les études pour la création du 2<sup>ème</sup> groupe scolaire sur l'îlot C1-1a ont démarré. Les architectes ont été désignés en décembre 2017 par le maître d'ouvrage, Bordeaux Métropole. Il s'agit de l'équipe FERRON-MONNEREAU. Le projet a été présenté à l'Aménageur le 15 janvier 2018. L'ouverture du groupe scolaire est programmée à la rentrée scolaire 2020

Un collège public d'une capacité de 600 élèves, extensible à 700 élèves, a été réintégré dans la programmation des équipements publics. Le foncier de l'îlot C1-1b a été retenu. L'ouverture du collège est prévue à la rentrée 2022.

Le projet de la Maison des Danses prévue sur l'îlot B3-1b n'a plus vocation à être réalisé, suite à l'acquisition par la Ville de Bordeaux d'un bâtiment à la Manufacture Atlantique.

### Equipements privés d'intérêt collectif

Les travaux de l'église se sont poursuivis en 2017. L'église a été consacrée en présence du cardinal Jean-Pierre Ricard et du maire de Bordeaux le 4 février 2018.

Bouygues Immobilier a poursuivi en 2017 le travail initié en 2016 sur l'îlot A7-2 sur un programme composé d'un EPA et de logements pour personnes en situation de handicap avec Logévie et Cap Solidarité et de logements en accession.

## 2.7. Etat comptable

---

La partie suivante est destinée à présenter un comparatif des recettes et des dépenses réalisées au cours de l'exercice 2017 par rapport à celles estimées dans le CRAC 2016.

### 2.7.1. Les dépenses

---

Les dépenses d'aménagement se répartissent en divers postes :

- **Etudes de définition et de suivi de l'opération** : ensemble des dépenses liées aux honoraires de prestataires réalisant les études de coordination et les études préalables aux études de conception. Ce poste ne tient pas compte des frais de maîtrise d'œuvre.
- **Frais d'acquisitions foncières et de libération des sols** : frais relatifs aux acquisitions foncières réalisées par Bouygues Immobilier Aménageur auprès de la Communauté Urbaine de Bordeaux (prix du foncier et honoraires de notaire) et permettant la constitution des îlots et des espaces publics de la ZAC.
- **Frais d'aménagement** : dépenses regroupant les frais de travaux d'infrastructures, les honoraires de maîtrise d'œuvre (honoraires de l'équipe de maîtrise d'œuvre des infrastructures, des prestataires en matière d'énergie et de développement durable, du contrôleur technique, du coordonnateur Sécurité Protection Santé ainsi que les honoraires liés à la reprise de désordres), les frais liés aux assurances, les « autres frais d'aménagement » (frais de reproduction des plans et documents, frais d'établissement des cahiers des charges de cession des terrains, frais de consultation juridique et de constats d'huissiers, frais de publication et d'affichage des enquêtes publiques et charges de gestion des aménagements avant rétrocession aux collectivités) et le préfinancement des travaux ERDF (avance de l'aménageur sur les travaux d'alimentation électrique de la ZAC).
- **Participation de Bouygues Immobilier aux équipements publics** : participations financières versées par Bouygues Immobilier Aménageur pour la réalisation des équipements publics de superstructures de la ZAC.
- **Frais de communication** : ensemble des frais de marketing, de communication, de manifestations et d'informations destinés à accroître la visibilité du projet. Il comprennent également les frais de mise en œuvre d'un plan de communication sur l'opération ainsi que les frais d'études et travaux du Pavillon Ginko.
- **Honoraires de concession** : honoraires de l'aménageur pour la conduite de l'opération pendant toute la durée de la ZAC (la commercialisation des îlots cessibles, la remise en gestion des ouvrages aux futurs gestionnaires, la gestion des interfaces avec les projets concomitants à la ZAC, la clôture de l'opération...).
- **Frais financiers** : ensemble des intérêts financiers assumés par l'aménageur en raison des avances de trésorerie liées aux décalages entre les dépenses acquittées et les recettes escomptées. Leur calcul est effectué sur la base de 6%\* annuel de la trésorerie (\*taux variable 6% de 2005 à 2011, puis 4% de 2012 à 2015 et 2,5% depuis 2016). Ils comprennent également les frais financiers de la caution bancaire demandée par Bordeaux Métropole (convention de cession du foncier), la Garantie Financière d'Achèvement ainsi que les frais financiers analytiques.
- **Impôts et taxes** : provisions destinées à supporter les dépenses de l'Aménageur relatives aux taxes foncières, à sa charge jusqu'à la cession du dernier foncier.
- **TVA encaissée et reversée** : solde différentiel entre la TVA perçue sur les recettes et la TVA payée sur les dépenses.

## Poste 1 – Dépenses : Etudes de définition et de suivi de l'opération

### POSTE : Etudes de définition et de suivi de l'opération

<b>Montant total prévisionnel (CRAC 2016) en TTC</b>		1 994 850,25
Budget prévisionnel pour l'année 2017	TTC	81 349,27
Montant réalisé en 2017	HT	43 727,21
	TTC	52 472,65
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	- 28 876,62

Les frais de suivi de l'opération se décomposent entre :

Honoraires des architectes urbanistes paysagistes coordonnateurs de la ZAC ( <i>Brochet-Lajus-Pueyo, Christian Devillers et associés, Signes</i> )	20 909,71 € HT
Honoraires des bureaux d'études en charge du dossier de réalisation et des dossiers réglementaires	0,00 € HT
Honoraires du géotechnicien en charge des sondages et études de sol	19 510,00 € HT
Honoraires du géomètre	3 307,50 € HT
Concours d'architecture	0,00 € HT
Etudes de conception préalables	0,00 € HT
Système d'échange de documents informatiques	0,00 € HT

En 2017, les frais de suivi des opérations ont été inférieurs aux prévisions 2016 en raison notamment d'une facturation inférieure aux prévisions sur les honoraires d'architectes urbanistes de la ZAC.

A la demande de l'Expert en charge du référé préventif du canal des Hollandais, nous avons dû engager des missions géotechniques complémentaires de type G2 et G4 induisant une dépense de 19 510 € HT.

## Poste 2 – Dépenses : Frais d'acquisitions foncières et de libération des sols

Le montant des frais d'acquisitions foncières et de libération des sols réalisé en 2017 est conforme aux prévisions 2016. En 2017, Bouygues Immobilier Aménageur s'est acquitté du paiement du solde pour l'achat du terrain. A noter que la totalité de la TVA lié à l'achat du terrain avait été versé à la signature de l'acte.

### Frais d'acquisition à réaliser auprès de la Communauté Urbaine de Bordeaux

### POSTE : Frais d'acquisition à réaliser auprès de la CUB

<b>Montant total prévisionnel (CRAC 2016) en TTC</b>		31 528 678,00
Budget prévisionnel pour l'année 2017	TTC	12 500 000,00
Montant réalisé en 2017	HT	12 500 000,00
	TTC	12 500 000,00
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	0,00

Conformément à l'acte du 6 juillet 2010, Bouygues Immobilier s'est acquitté de la partie payable à terme à hauteur de 12 500 000 euros pour l'acquisition du foncier. Pour mémoire, la totalité de la TVA sur le montant global de l'acquisition a été payée en 2010.

Le montant indiqué correspond à l'acquisition foncière d'une contenance de 29,87 ha.

## Frais de notaire

### POSTE : Frais de notaire

<b>Montant total prévisionnel (CRAC 2016) en TTC</b>		482 700,00
Budget prévisionnel pour l'année 2017	TTC	0,00
Montant réalisé en 2017	HT	0,00
	TTC	0,00
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	0,00

La totalité des frais de notaire a été versée par Bouygues Immobilier Aménageur au moment de l'acquisition du terrain en 2010.

### Poste 3 – Dépenses : Frais d'aménagement

Le montant total des dépenses de frais d'aménagement réalisés en 2016 est inférieur aux prévisions 2015.

### POSTE : Frais d'aménagement

<b>Montant total prévisionnel (CRAC 2016) en TTC</b>		<b>42 495 360,00</b>
Budget prévisionnel pour l'année 2017	TTC	3 715 601,31
Montant réalisé en 2017	HT	4 056 809,63
	TTC	4 821 179,06
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	+ 1 105 577,75
<b>Sous-poste : Frais de travaux d'infrastructures</b>		
<b>Montant total prévisionnel (CRAC 2016) en TTC</b>		<b>36 579 347,00</b>
Budget prévisionnel pour l'année 2017	TTC	3 417 803,08
Montant réalisé en 2017	HT	3 952 107,50
	TTC	4 696 499,36
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	+ 1 278 696,28
<b>Sous-poste : Honoraires de maîtrise d'œuvre</b>		
<b>Montant total prévisionnel (CRAC 2016) en TTC</b>		<b>4 094 523,00</b>
Budget prévisionnel pour l'année 2017	TTC	156 414,18
Montant réalisé en 2017	HT	91 441,89
	TTC	109 770,39
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	- 46 643,79
<b>Sous-poste : Assurances</b>		
<b>Montant total prévisionnel (CRAC 2016) en TTC</b>		<b>559 708,00</b>
Budget prévisionnel pour l'année 2017	TTC	26 303,70
Montant réalisé en 2017	HT	0,00
	TTC	0,00
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	- 26 303,70
<b>Sous-poste : Autres frais d'aménagement</b>		
<b>Montant total prévisionnel (CRAC 2016) en TTC</b>		<b>749 297,00</b>
Budget prévisionnel pour l'année 2017	TTC	115 080,35

Montant réalisé en 2017	HT	13 260,24
	TTC	14 909,31
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	- 100 171,04
<b>Sous-poste : Préfinancement travaux ERDF</b>		
<b>Montant total prévisionnel (CRAC 2016) en TTC</b>		<b>512 485,00</b>
Budget prévisionnel pour l'année 2017	TTC	0,00
Montant réalisé en 2017	HT	0,00
	TTC	0,00
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	0,00

### Frais de travaux d'infrastructures (poste 3.1)

Les dépenses de frais de travaux d'infrastructures réalisés en 2017 ont été supérieures de 30% par rapport à l'estimation.

Cela s'explique en grande partie par des avancements travaux supérieurs aux prévisions sur le canal, la venelle... et à la clôture de certains marchés. Nous avons également pris en compte les dépenses liées à la signature de deux protocoles d'accord transactionnel : l'un avec Colas pour la rémunération de travaux complémentaires sur le marché des phases 1 et 2 pour le lot infrastructures routières et l'autre avec Bouygues TP pour la rémunération de travaux complémentaires sur le marché du lot canal de la phase 2.

### Honoraires de maîtrise d'œuvre (poste 3.2)

Le montant des dépenses en honoraires de maîtrise d'œuvre est inférieur aux prévisions 2016. Il se décompose comme suit :

Honoraires du groupement de maîtrise d'œuvre des infrastructures de la ZAC et de l'OPC ( <i>Devillers et associés, Brochet-Lajus-Pueyo, Signes, I3C, Sogreah consultants</i> )	65 138,89 € HT
Honoraires des bureaux d'études spécifiques ( <i>développement durable, énergie, nouvelles technologies, bilan carbone</i> )	10 875,00 € HT
Honoraires du contrôle technique	9 050,00 € HT
Honoraires du coordonnateur SPS	6 378,00 € HT

### Assurances (poste 3.3)

Le CRAC 2016 prévoyait des dépenses en assurance pour la clôture de certaines polices souscrites. En 2017, il n'y a pas eu d'appel de fonds complémentaire. Le budget global va par ailleurs être réajusté.

### Autres frais d'aménagement (poste 3.4)

En 2017, le montant des autres frais d'aménagement est très inférieur aux prévisions 2016. Il n'y a pas eu de travaux annexes à ceux décrits dans les marchés de travaux. L'appel de charges de l'AFUL n'a pas été réglé en 2017 (erreur de facturation du cabinet AGIMMO, la facturation interviendra en 2018). Les principales dépenses concernent les expertises.

### Préfinancement des travaux ERDF (désormais ENEDIS) (poste 3.5)

Le budget 2017 n'intègre pas de dépenses liées au préfinancement des travaux réalisés par ERDF pour l'alimentation électrique du quartier ; la totalité du montant, soit 378 332,25€ HT, ayant été payé en 2012 à la suite de la signature de l'avenant à la convention de raccordement avec ERDF.

#### Poste 4 – Dépenses : Participation de Bouygues Immobilier aux équipements publics de superstructures

##### POSTE : Participation de Bouygues Immobilier aux équipements publics de superstructures

<b>Montant total prévisionnel (CRAC 2016) en TTC</b>		<b>13 445 000,00</b>
Budget prévisionnel pour l'année 2017	TTC	1 120 000,00
Montant réalisé en 2017	HT	0,00
	TTC	
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	-1 120 000,00

En 2017, Bouygues Immobilier n'a pas versé à la Ville de Bordeaux de participations complémentaires pour la construction du gymnase. Il a été convenu avec Bordeaux Métropole que l'appel de fonds correspondant au solde de la participation (1 120 000 euros) interviendrait au premier semestre 2018.

#### Poste 5 – Dépenses : Frais de communication

Depuis 2006, Bouygues Immobilier produit des documents de communication (plaquettes, panneaux, images de synthèse) au fur et à mesure de l'avancement de l'opération avec un certain nombre de partenaires (Inoxia, AXYZ, l'atelier Bildo Ortega, The Kub) et participe à des manifestations de promotion de l'architecture, de l'urbanisme et du développement durable.

##### POSTE : Frais de communication

<b>Montant total prévisionnel (CRAC 2016) en TTC</b>		<b>2 345 771,00</b>
Budget prévisionnel pour l'année 2017	TTC	212 707,91
Montant réalisé en 2017	HT	203 494,01
	TTC	244 192,82
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	+ 31 484,91

Le montant des frais de communication est globalement conforme aux prévisions 2016.

L'essentiel des dépenses de communication de l'année 2017 porte sur :

- La poursuite des actions sociétales en partenariat avec les acteurs sociaux et les associations du quartier : essentiellement le financement de la nouvelle maison Ginko animée par Have a Good Day.
- La poursuite des actions de communication à destination des habitants : mise en place d'une application internet de quartier « Entre Voisins »
- La poursuite de la mise en place de la communication institutionnelle sur le quartier Ginko

#### Poste 6 – Dépenses : Honoraires de concession

Les honoraires de concession sont calculés sur la base d'un prévisionnel de temps passé par les différents intervenants sur projet à savoir : le Directeur Aménagement et Développement Durable, le Responsable Technique Aménagement, le Responsable Communication.

##### POSTE : Honoraires de concession

<b>Montant total prévisionnel (CRAC 2016) en TTC</b>		<b>4 736 617,00</b>
Budget prévisionnel pour l'année 2017	TTC	186 802,00

Montant réalisé en 2017	HT	186 802,00
	TTC	
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	0,00

Les honoraires de concession pour l'année 2017 sont conformes aux prévisions 2016.

En 2017 ont travaillé sur le projet un Directeur de Projet à 50%, un responsable de projet à 100% et une assistante à 50%.

L'Aménageur s'est particulièrement investi sur les sujets liés à la programmation de la ZAC et à la vie de quartier avec notamment la nouvelle maison Ginko.

### Poste 7 – Dépenses : Frais financiers

<b>POSTE : Frais financiers</b>		
<b>Montant total prévisionnel (CRAC 2016) en TTC</b>		<b>3 099 267,00</b>
Budget prévisionnel pour l'année 2017	TTC	237 402,73
Montant réalisé en 2017	HT	196 920,00
	TTC	
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	- 40 482,73

Les frais financiers 2017 comprennent :

- Les commissions et cautions d'un montant de 8667 euros HT
- Les appels de fond pour la GFA d'un montant de 2205 euros HT
- Les frais financiers analytiques d'un montant de 186 048 euros HT

### Poste 8 – Dépenses : Impôts et taxes

<b>POSTE : Impôts et taxes</b>		
<b>Montant total prévisionnel (CRAC 2016) en TTC</b>		<b>363 444,00</b>
Budget prévisionnel pour l'année 2017	TTC	40 000,00
Montant réalisé en 2017	HT	0,00
	TTC	
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	- 40 000,00

La dépense en impôts et taxes pour l'année 2017 est nulle puisque l'appel de fond n'a pas encore été imputé sur notre opération. En effet, Bouygues Immobilier reçoit une facture des impôts pour l'ensemble des fonciers pour lequel il est propriétaire. Cette facture n'est pas détaillée et nécessite un traitement important avant que l'on puisse imputer les dépenses sur chaque opération.

### Poste 9 – Dépenses : TVA encaissée et reversée

<b>POSTE : TVA encaissée et reversée</b>		
<b>Montant total prévisionnel (CRAC 2016) en TTC</b>		<b>- 959 733,00</b>
Budget prévisionnel pour l'année 2017	TTC	- 205 862,01
Montant réalisé en 2017	HT	- 807 028,91
	TTC	
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	- 601 166,90

Il s'agit du solde du différentiel entre la TVA perçue et la TVA payée sur les dépenses.

## Récapitulatif des dépenses réalisées en 2017

### Dépenses réalisées en 2017

Poste	Montant €HT	TVA	Montant €TTC
1- Etudes de définition et de suivi de l'opération	43 727,21 €	8 745,44 €	52 472,65 €
2- Frais d'acquisitions foncières et de libération des sols	12 500 000,00 €	- €	12 500 000,00 €
3- Frais d'aménagement	4 056 809,63 €	764 369,43 €	4 821 179,06 €
4- Participation de Bouygues Immobilier aux équipements publics de superstruc	- €		- €
5- Frais de communication	203 494,01 €	40 698,81 €	244 192,82 €
6- Honoraires de concession	186 802,00 €		186 802,00 €
7- Frais financiers	196 920,00 €		196 920,00 €
8- Impôts et taxes	- €		- €
9- TVA encaissée et décaissée		- 807 028,91 €	- 807 028,91 €
<b>TOTAL</b>	<b>17 187 752,85 €</b>	<b>6 784,77 €</b>	<b>17 194 537,62 €</b>

Les tableaux qui présentent le détails des dépenses des postes ci-dessous sont joint en annexe :

- Poste 1 : Etudes de définition et de suivis de l'opération
- Poste 3 : Frais d'aménagement
- Poste 5 : Frais de communication

## 2.7.2. Les recettes

Les recettes perçues par Bouygues Immobilier pour la réalisation de la concession d'aménagement sont issues de :

- **Cessions de charges foncières** : recettes liées à la commercialisation de programmes de la ZAC.
- **Participations des constructeurs de la 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> phases d'aménagement** : participation des constructeurs aux dépenses communes de l'aménageur calculée au prorata de la SHON/SDP construite et en fonction des particularités de chaque projet et constructeur (localisation géographique, desserte réseaux, analyse du risque de dégradations...). Le montant des participations a été calculé en 2011 à l'issue des appels d'offres des travaux d'aménagement, actualisé annuellement et concerne la création de voies de chantier et de circulations piétonnes, la création de parkings pour le personnel du chantier, la mise en place de clôtures périphériques, la création et la viabilisation de base-vie commune, les services de gardiennage... Le loyer annuel de COFELY au titre du bail à construction figure également dans ce poste.
- **Participations aux équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur** : participations financières versées à Bouygues Immobilier Aménageur pour la réalisation d'équipements d'intérêt général.
- **Subventions**
- **Participation communautaire au titre du foncier et des travaux de la ZAC**
- **Participation communale au titre du foncier et des travaux de la ZAC**
- **Autres recettes** : recettes liées au remboursement par ERDF de l'avance concédée par l'Aménageur (préfinancement) concernant les travaux de desserte électrique de la ZAC et recettes liées aux remboursements dans le cadre des expertises
- **Prise en charge par l'aménageur** : prise en charge par l'Aménageur du solde entre les recettes et les dépenses afin d'équilibrer le bilan financier de l'opération.

### Poste 1 – Recettes : Cessions de charges foncières

POSTE : Cessions de charges foncières		
<b>Montant total prévisionnel (CRAC 2016) en TTC</b>		<b>85 453 904,00</b>
Budget prévisionnel pour l'année 2017	TTC	6 556 861,62
Montant réalisé en 2017	HT	6 054 990,00
	TTC	6 054 990,00
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	- 501 871,62

Le CRAC 2016 prévoyait pour 2017 les cessions de charges foncières des îlots suivants :

- C2-2 pour un montant de 3 047 400.00 euros HT (soit 30% du prix de vente total suivant échancier figurant dans l'acte) avec une TVA associé (3 549 271.61 euros TTC)
- C2-2 pour un montant de 3 007 590.00 euros HT à la SCI Ginko Commerces (soit 30% du montant total de 10 025 300.00 euros HT suivant l'échancier figurant dans l'acte de vente)

En 2017, il a été cédé les îlots suivants :

- C2-2 pour un montant de 3 047 400.00 euros HT (30% du prix de vente total suivant échancier figurant dans l'acte) sans TVA - (pas de TVA sur les ventes interne)
- C2-2 pour un montant de 3 007 590.00 euros HT à la SCI Ginko Commerces (soit 30% du montant total de 10 025 300.00 euros HT suivant l'échancier figurant dans l'acte de vente) – 5 012 650.00 euros TTC (totalité de la TVA réglée à la signature de l'acte)

Les cessions des îlots suivants ont quant à elles été reportées :

- C3-2a : cession décalée de 2017 en 2018
- A7-2, B3-1b, C3-2b : cessions décalées en 2019

Pour mémoire, l'échancier financier pour la vente du terrain pour l'opération cœur Ginko à la SCI Ginko Commerces est le suivant :

- 30% en 2016 – 30% en 2017 et 40% en 2018 (SCI Ginko Commerces) (totalité de la TVA versée à la signature en 2016)

Pour mémoire, l'échancier financier pour la vente du terrain pour l'opération cœur Ginko à Bouygues Immobilier promoteur est le suivant :

- 30% en 2016 – 30% en 2017 et 40% en 2019 (décalage d'une année entre le CRAC 2016 et le CRAC 2017 sur le versement de la dernière échéance)

Le montant réalisé des recettes de cessions de charges foncières est conforme aux prévisions sur le montant HT.

L'écart entre l'estimation de 2016 et le réalisé de 2017 vient du TTC. Nous avons comptabilisé dans le CRAC 2016 de la TVA sur la cession interne pour cœur Ginko (2<sup>ème</sup> appel de fond) alors qu'il n'y en a pas en réalité dans les ventes interne.

### *Poste 2 – Recettes : Participations des constructeurs aux dépenses communes de la ZAC*

Le principe de la participation des constructeurs aux dépenses communes de l'aménageur a été validé en 2011 à l'issue des appels d'offres des travaux d'aménagement. Destinée à mutualiser les besoins et permettre un démarrage immédiat des travaux en août 2010, des travaux d'aménagements provisoires sont réalisés par l'Aménageur au profit de l'ensemble des constructeurs des différents îlots.

Pour les travaux des deuxième et troisième phases, des parking chantier ont été réalisés sur les parcelles des îlots A2.1 et C3.1/C3.2.

Ce poste regroupe donc les aménagements provisoires suivants :

- La création de voies de chantier et de circulations piétonnes
- La mise en place d'une clôture périphérique
- La création et la viabilisation de la plate-forme d'une base vie commune
- L'alimentation provisoire en basse-tension des chantiers des îlots

Sont également intégrés dans les participations des constructeurs des frais pour :

- La reprise des dégradations sur l'espace public
- La mise à disposition de certaines parcelles par l'Aménageur
- Le nettoyage des espaces publics mitoyens aux constructions

L'ensemble de ces ouvrages ainsi que leur entretien sont réalisés par les entreprises de l'Aménageur. Les participations des constructeurs correspondent à la répercussion de ces coûts aux acquéreurs des différents îlots. Celles-ci sont mentionnées dans les CCCT.

### **POSTE : Participations des constructeurs aux dépenses communes de la ZAC**

<b>Montant total prévisionnel (CRAC 2016) en TTC</b>		<b>4 400 058,00</b>
Budget prévisionnel pour l'année 2017	<i>TTC</i>	34 459,91
Montant réalisé en 2017	<i>HT</i>	86 807,17
	<i>TTC</i>	93 591,94
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	<i>TTC</i>	+ 59 132,03

Le montant des participations des constructeurs aux dépenses communes de la ZAC réalisé en 2017 est supérieur aux prévisions 2016.

Le montant des participations des constructeurs aux dépenses communes de la ZAC regroupe :

#### **1. Les participations des constructeurs**

La participation pour l'îlot ci-dessous a été versée en 2017 pour le montant suivant :

- Ilot A7.1 : 25 030,79 € HT (non soumis à la TVA – cf. acte)

Soit un total de 25 030,79 € HT - 25 030,79 € TTC (le montant des participations des constructeurs est exonéré de TVA, à l'exception de celles versées par l'intermédiaire des actes notariés depuis la vente de l'îlot cœur Ginko).

#### **2. Le transfert de dépenses de l'aménageur vers le promoteur Bouygues Immobilier et la SCI Ginko Commerce**

Le montant des recettes liées à la refacturation des travaux et des consommations (électricité de chantier) engagés par l'aménageur aux différents constructeurs s'élève à 40 746,52 € HT (43 325,32€ TTC). Il comprend notamment :

- Les recettes liées à la refacturation de consommations d'eau et d'électricité pendant la phase chantier : 27 852,52 € HT (27 852,52 € TTC) pour les îlots Voiles du Lac, Home By Ginko, Natura et cœur Ginko (pas de TVA pour les transferts interne)
- Les recettes liées à la refacturation de consommations d'électricité pendant la phase chantier : 12 894 € HT (15 472,80 € TTC) pour SCI GINKO

#### **3. La refacturation des dépenses prorata aux autres constructeurs**

Le total des recettes liées à la refacturation de certaines dépenses prorata s'élève à 15 559,04 € HT (18 670,85 € TTC). Ce poste se décompose comme suit :

- Les recettes liées à la refacturation de consommations d'eau et d'électricité pendant la phase chantier
  - o Mésolia (îlot B1-2b) : 1700,70 € HT
  - o Mésolia (îlot A2-2) : 7334,84 € HT

- Colas (base vie chantier Aménageur) : 2563 € HT
- Les recettes liées à la refacturation de travaux pendant la phase chantier
  - Mésolia (ilot B3-1a) : 3960,50 € HT (refacturation des travaux pour les accès au rez-de-chaussée de l'opération sur la rue des Lendemains)

#### 4. **Autres recettes**

La redevance annuelle de ENGIE COFELY au titre du loyer du bail à construction pour l'année 2016 s'élève à 5 470,82 € HT (6564,98 € TTC) .

### *Poste 3 – Recettes : Participations aux équipements d'intérêt général réalisés par l'Aménageur*

#### **POSTE : Participations aux équipements d'intérêt général réalisés par l'Aménageur**

<b>Montant total prévisionnel (CRAC 2016) en TTC</b>		<b>4 021 685,00</b>
Budget prévisionnel pour l'année 2017	TTC	2 212 400,00
Montant réalisé en 2017	HT	2 212 400,00
	TTC	
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	0,00

En 2017, Bouygues Immobilier a reçu les deux derniers versements de Bordeaux Métropole au titre de la participation financière pour les travaux de busage du fossé de l'avenue des 40 Journaux.

### *Poste 4 – Recettes : Subventions*

#### **POSTE : Subventions**

<b>Montant total prévisionnel (CRAC 2016) en TTC</b>		<b>15 000,00</b>
Budget prévisionnel pour l'année 2017	TTC	0,00
Montant réalisé en 2017	HT	0,00
	TTC	
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	0,00

Comme prévu en 2016, Bouygues Immobilier Aménageur n'a reçu aucune subvention sur la période 2017.

### *Poste 5 – Recettes : Participation communautaire au titre du foncier*

#### **POSTE : Participation communautaire**

<b>Montant total prévisionnel (CRAC 2016) en TTC</b>		<b>1 250 000,00</b>
Budget prévisionnel pour l'année 2017	TTC	0,00
Montant réalisé en 2017	HT	0,00
	TTC	
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	0,00

Il n'était pas prévu de participation communautaire en 2017.

### *Poste 6 – Recettes : Participations communale au titre du foncier*

### POSTE : Participation communale

Montant total prévisionnel (CRAC 2016) en TTC	1 000 000,00	
Budget prévisionnel pour l'année 2017	TTC	0,00
Montant réalisé en 2017	HT	0,00
	TTC	
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	0,00

Il n'était pas prévu de participation communale en 2017.

### Poste 7 – Recettes : Participation communautaire au titre des travaux de la ZAC

---

#### POSTE : Participation communautaire

Montant total prévisionnel (CRAC 2016) en TTC	45 379,00	
Budget prévisionnel pour l'année 2017	TTC	0,00
Montant réalisé en 2017	HT	0,00
	TTC	
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	0,00

Il n'était pas prévu de participation communautaire en 2017.

### Poste 8 – Recettes : Participations communale au titre des travaux de la ZAC

---

#### POSTE : Participation communale

Montant total prévisionnel (CRAC 2016) en TTC	44 119,00	
Budget prévisionnel pour l'année 2017	TTC	0,00
Montant réalisé en 2017	HT	0,00
	TTC	
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	0,00

Il n'était pas prévu de participation communale en 2017.

### Poste 9 – Recettes : Autres recettes (remboursement préfinancement ERDF)

---

#### POSTE : Autres recettes (remboursement préfinancement ERDF)

Montant total prévisionnel (CRAC 2016) en TTC	453 998,00	
Budget prévisionnel pour l'année 2017	TTC	0,00
Montant réalisé en 2017	HT	44 964,75
	TTC	44 964,75
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	+ 44 964,75

Il n'y a pas eu de remboursement en 2017 au titre du préfinancement par ERDF.

En 2017, nous n'avons pas atteint un niveau de puissances raccordées permettant un nouveau remboursement.

Nous avons intégré dans cette rubrique les remboursements perçus au 31/12/2017 suite au jugement rendu par le Tribunal dans le dossier du sinistre survenu sur le cours de Québec au droit de l'opération Kaléi pour 44 964,75 euros HT.

### Poste 10 – Recettes : Prise en charge par l'Aménageur

---

### POSTE : Prise en charge par l'Aménageur

<b>Montant total prévisionnel (CRAC 2016) en TTC</b>		<b>2 847 810,00</b>
Budget prévisionnel pour l'année 2017	<i>TTC</i>	0,00
Montant réalisé en 2017	<i>HT</i>	0,00
	<i>TTC</i>	
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	<i>TTC</i>	0,00

Il n'était pas prévu de prise en charge par l'aménageur en 2017.

### Récapitulatif des recettes réalisées en 2017

#### Recettes perçues en 2017

Poste	Montant €HT	TVA	Montant €TTC
1- Cessions de charges foncières	6 054 990,00 €	- €	6 054 990,00 €
2- Participations des constructeurs aux dépenses communes de la ZAC	86 807,17 €	6 784,77 €	93 591,94 €
3- Participations aux équipements d'intérêt général réalisés par l'Aménageur	2 212 400,00 €		2 212 400,00 €
4- Subventions	- €		- €
5- Participation communautaire	- €		- €
6- Participation communale	- €		- €
7- Autres recettes (remboursement préfinancement ERDF)	44 964,75 €	- €	44 964,75 €
8- Prise en charge par l'Aménageur	- €		- €
<b>TOTAL</b>	<b>8 399 161,92 €</b>	<b>6 784,77 €</b>	<b>8 405 946,69 €</b>

### 3. Notice explicative des dépenses et recettes prévisionnelles actualisées 2016/2017

---

La partie suivante est destinée à présenter de manière détaillée les divers postes et rubriques du bilan prévisionnel 2017 et du plan de trésorerie actualisée.

#### 3.1. Les dépenses

---

Les dépenses d'aménagement se répartissent en divers postes :

- **Etudes de définition et de suivi de l'opération** : ensemble des dépenses liées aux honoraires de prestataires réalisant les études de coordination et les études préalables aux études de conception. Ce poste ne tient pas compte des frais de maîtrise d'œuvre.
- **Frais d'acquisitions foncières et de libération des sols** : frais relatifs aux acquisitions foncières réalisées par Bouygues Immobilier Aménageur auprès de la Communauté Urbaine de Bordeaux (prix du foncier et honoraires de notaire) et permettant la constitution des îlots et des espaces publics de la ZAC.
- **Frais d'aménagement** : dépenses regroupant les frais de travaux d'infrastructures, les honoraires de maîtrise d'œuvre (honoraires de l'équipe de maîtrise d'œuvre des infrastructures, des prestataires en matière d'énergie et de développement durable, du contrôleur technique, du coordonnateur Sécurité Protection Santé ainsi que les honoraires liés à la reprise de désordres), les frais liés aux assurances, les « autres frais d'aménagement » (frais de reproduction des plans et documents, frais d'établissement des cahiers des charges de cession des terrains, frais de consultation juridique et de constats d'huissiers, frais de publication et d'affichage des enquêtes publiques et charges de gestion des aménagements avant rétrocession aux collectivités) et le préfinancement des travaux ERDF (avance de l'aménageur sur les travaux d'alimentation électrique de la ZAC).
- **Participation de Bouygues Immobilier aux équipements publics** : participations financières versées par Bouygues Immobilier Aménageur pour la réalisation des équipements publics de superstructures de la ZAC.
- **Frais de communication** : ensemble des frais de marketing, de communication, de manifestations et d'informations destinés à accroître la visibilité du projet. Il comprend également les frais de mise en œuvre d'un plan de communication sur l'opération ainsi que les frais d'études et travaux du Pavillon Ginko.
- **Honoraires de concession** : honoraires de l'aménageur pour la conduite de l'opération pendant toute la durée de la ZAC (la commercialisation des îlots cessibles, la remise en gestion des ouvrages aux futurs gestionnaires, la gestion des interfaces avec les projets concomitants à la ZAC, la clôture de l'opération...)
- **Frais financiers** : ensemble des intérêts financiers assumés par l'aménageur en raison des avances de trésorerie liées aux décalages entre les dépenses acquittées et les recettes escomptées. Leur calcul est effectué sur la base de 6%\* annuel de la trésorerie (\*taux variable 6% de 2005 à 2011, puis 4% de 2012 à 2015 et 2,5% depuis 2016). Ils comprennent également les frais financiers de la caution bancaire demandée par Bordeaux Métropole (convention de cession du foncier), la Garantie Financière d'Achèvement ainsi que les frais financiers analytiques.
- **Impôts et taxes** : provisions destinées à supporter les dépenses de l'Aménageur relatives aux taxes foncières, à sa charge jusqu'à la cession du dernier foncier.
- **TVA encaissée et reversée** : solde différentiel entre la TVA perçue sur les recettes et la TVA payée sur les dépenses.

## Poste 1 – Dépenses : Etudes de définition et de suivi de l'opération

### POSTE : Etudes de définition et de suivis de l'opération

Montant total prévisionnel CRAC 2016	HT	1 666 516,80
Montant total prévisionnel CRAC 2017	HT	1 666 516,80
Evolution du montant total prévisionnel entre 2016 et 2017	HT	0,00

Les frais de suivi de l'opération se décomposent entre :

	Montant total prévisionnel CRAC 2016	Montant total prévisionnel CRAC 2017
Honoraires des architectes urbanistes paysagistes coordonnateurs de la ZAC ( <i>Brochet-Lajus-Pueyo, Christian Devillers et associés, Signes</i> )	865 924 € HT	865 924€ HT
Honoraires des bureaux d'études en charge du dossier de réalisation et des dossiers réglementaires	189 450 € HT	189 450 € HT
Honoraires du géomètre	217 354 € HT	217 354 € HT
Honoraires du géotechnicien en charge des sondages et études de sol	80 100 € HT	80 100€ HT
Concours d'architecture	217 040 € HT	217 040 € HT
Etudes de conception préalables	21 850 € HT	21 850 € HT
Système d'échange de documents informatiques (PROSYS)	74 798 € HT	74 798 € HT

Le montant prévisionnel des dépenses en études de définition et de suivi de l'opération reste inchangé en 2017.

## Poste 2 – Dépenses : Frais d'acquisitions foncières et de libération des sols

### POSTE : Frais d'acquisitions foncières et de libération des sols

Montant total prévisionnel CRAC 2016	HT	26 409 230,00
Montant total prévisionnel CRAC 2017	HT	26 409 230,00
Evolution du montant total prévisionnel entre 2016 et 2017	HT	0,00

Les frais de suivi d'acquisitions foncières et de libération des sols se décomposent entre :

	Montant total prévisionnel CRAC 2016	Montant total prévisionnel CRAC 2017
Frais d'acquisition auprès de Bordeaux Métropole	26 000 000 € HT	26 000 000€ HT
Frais de notaire	409 230 € HT	409 230 € HT

Le montant prévisionnel des frais d'acquisitions foncières et de libération des sols reste inchangé en 2017.

**POSTE : Frais d'aménagement**

Montant total prévisionnel CRAC 2016	HT	35 547 972,82
Montant total prévisionnel CRAC 2017	HT	35 788 264,82
Evolution du montant total prévisionnel entre 2015 et 2016	HT	+ 240 292,00
<b>Sous-poste : Frais de travaux d'infrastructures</b>		
Montant total prévisionnel CRAC 2016	HT	30 514 837,19
Montant total prévisionnel CRAC 2017	HT	30 754 837,19
Evolution du montant total prévisionnel entre 2016 et 2017	HT	+ 240 000,00
<b>Sous-poste : Honoraires de maîtrise d'œuvre</b>		
Montant total prévisionnel CRAC 2016	HT	3 419 656,82
Montant total prévisionnel CRAC 2017	HT	3 429 656,82
Evolution du montant total prévisionnel entre 2016 et 2017	HT	+ 10 000,00
<b>Sous-poste : Assurances</b>		
Montant total prévisionnel CRAC 2016	HT	559 708,00
Montant total prévisionnel CRAC 2017	HT	350 000,00
Evolution du montant total prévisionnel entre 2016 et 2017	HT	- 209 708,00
<b>Sous-poste : Autres frais d'aménagement</b>		
Montant total prévisionnel CRAC 2016	TTC	625 438,81
Montant total prévisionnel CRAC 2017	HT	875 438,81
Evolution du montant total prévisionnel entre 2016 et 2017	HT	+ 200 000,00
<b>Sous-poste : Préfinancement travaux ERDF</b>		
Montant total prévisionnel CRAC 2016	HT	428 332,00
Montant total prévisionnel CRAC 2017	HT	378 332,00
Evolution du montant total prévisionnel entre 2016 et 2017	HT	-50 000,00

**Frais de travaux d'infrastructures (poste 3.1)**

Les travaux d'infrastructures regroupent les éléments suivants des phases 1,2 et 3 :

- Travaux d'aménagement des espaces publics du quartier (terrassement, réseaux, voiries, canaux, espaces verts, mobilier urbain, mobilier pour la collecte des déchets)
- Travaux du busage du fossé de l'avenue des 40 Journaux – Travaux de la voie verte
- Travaux des jardins partagés
- Travaux de la venelle
- Travaux des concessionnaires
- Actualisation des prix des tranches conditionnelles des marchés signés
- Aléas travaux
- Consommations chantier

Le budget prévisionnel des travaux d'infrastructures a été actualisé de + 240 000 € HT pour intégrer notamment les travaux prévisionnels supplémentaires suivants :

- Travaux nécessaires à la viabilisation des terrains des ilots C3-2 et A7-2. La modification de programmation sur ces ilots en faveur de logements nécessite, entre autre, de prévoir des conteneurs enterrés sur l'espace public pour la collecte des déchets. Pour l'ilot A7-2, une nouvelle antenne sur le réseau de chaleur sera à créer pour correspondre aux nouveaux besoins de puissance. Estimation : + 100 000 € HT

- Travaux nécessaires à la viabilisation en réseaux (branchements en eau potable, raccordements eaux usées et eaux pluviales, raccordements aux postes HTA...) et à la défense incendie de l'opération Cœur Ginko. Estimation : + 140 000 € HT

### Honoraires de maîtrise d'œuvre (poste 3.2)

Le budget prévisionnel du poste 3.2 Honoraires de maîtrise d'œuvre a été actualisé de + 10 000 € HT pour intégrer notamment les prestations prévisionnelles supplémentaires suivantes :

- Les frais de maîtrise d'œuvre, OPC, SPS et contrôle technique pour le suivi des travaux complémentaires liés à la viabilisation des terrains des ilots A7-2 et C3-2.

Il se décompose comme suit :

	<b>Montant total prévisionnel CRAC 2016</b>	<b>Montant total prévisionnel CRAC 2017</b>
Honoraires du groupement de maîtrise d'œuvre des infrastructures de la ZAC et de l'OPC ( <i>Devillers et associés, Brochet-Lajus-Pueyo, Signes, I3C, Sogreah consultants</i> )	2 650 571,25 € HT	2 655 571,25 € HT
Honoraires des bureaux d'études spécifiques ( <i>développement durable, énergie, nouvelles technologies, bilan carbone</i> )	546 250,57 € HT	546 250,57 € HT
Honoraires du contrôle technique	142 455,00 € HT	144 955,00 € HT
Honoraires du coordonnateur SPS	80 380,00 € HT	82 880,00 € HT

### Assurances (poste 3.3)

Le montant prévisionnel correspondant aux assurances a été diminué de 209 708 € HT au regard des primes d'assurance déjà payées sur l'opération et du reste à faire. Les démarches administratives sont engagées pour clôturer 3 des 4 PUC de l'opération.

### Autres frais d'aménagement (poste 3.4)

Le montant dédié aux autres frais d'aménagement comprend les frais d'établissement des cahiers des charges de cessions des terrains, les frais de consultations juridiques, les frais de reproduction de documents, les constats d'huissier, les frais liés à des réclamations diverses, les charges annuelles de l'AFUL, les frais de gestion de l'AFUL, les dépenses liées à la compensation de la dette écologique pour le crapaud calamite.

Le budget prévisionnel des autres frais d'aménagement a été augmenté de 250 000 € HT par rapport au CRAC 2016 pour tenir compte

- Du coût prévisionnel de la compensation de la dette écologique pour le crapaud calamite. Estimation : + 50 000 € HT
- Travaux de réparations du trottoir ouest du cours de Québec le long de l'opération cœur Ginko suite aux désordres survenus concomitamment à la construction de cette opération immobilière. Bouygues Immobilier Aménageur fera réaliser ces travaux, sans reconnaissance de responsabilité et pour le compte de qui il appartiendra. Les travaux prévisionnels comprennent principalement la réfection du trottoir : démolition de l'existant, reprise de la structure du trottoir et de son revêtement. Estimation : + 200 000 € HT

### Préfinancement travaux ERDF

Le budget prévisionnel correspondant aux préfinancements des travaux ERDF a été diminué de 50 000 € HT pour coïncider avec ce qui a réellement été dépensé. Il n'est pas prévu d'autres travaux rentrant dans le cadre du préfinancement.

### Poste 4 – Dépenses : Participation de Bouygues Immobilier aux équipements publics de superstructures

#### POSTE : Participation de Bouygues Immobilier aux équipements publics de superstructures

Montant total prévisionnel CRAC 2016	HT	13 445 000,00
Montant total prévisionnel CRAC 2017	HT	13 445 000,00
Evolution du montant total prévisionnel entre 2016 et 2017	HT	0,00

Suite à la décision prise par la Ville de Bordeaux de ne pas réaliser l'équipement culturel « Maison des danses » à Ginko, le montant de 2 400 000 € prévu sur cet équipement a été réaffecté au 2ème groupe scolaire et vient s'ajouter à la participation initiale de 3 150 000 €, la portant ainsi à 5 550 000 €.

- Participations de Bouygues Immobilier en numéraire = 12 833 000 euros HT
  - Deux groupes scolaires totalisant 22 classes (groupe scolaire n°1 : 4 550 000 €, groupe scolaire n°2 : 5 550 000 €)
  - Une structure petite enfance : 648 200 €
  - Un gymnase et équipements sportifs associés : 1 600 000 €
  - Une Maison polyvalente (second œuvre) : 484 800 €Soit au total 12 833 000 € HT
  
- Participation en nature :
  - Une Maison polyvalente (brut de béton et fluides en attente) : 612 000 €

Le montant total de la participation de Bouygues Immobilier aux équipements publics de superstructures est inchangé par rapport à 2016.

### Poste 5 – Dépenses : Frais de communication

#### POSTE : Frais de communication

Montant total prévisionnel CRAC 2016	HT	2 066 859,00
Montant total prévisionnel CRAC 2017	HT	2 136 567,00
Evolution du montant total prévisionnel entre 2016 et 2017	HT	+ 69 708,00

Les frais de communication se composent de :

	Montant total prévisionnel CRAC 2016	Montant total prévisionnel CRAC 2017
Les frais de communication et les frais marketing afin de :		
- Faire connaître l'opération sur le plan national, régional et local	731 859 € HT	801 567 € HT
- Mettre au point et en œuvre une		

stratégie de communication - Faire découvrir et connaître ce nouveau quartier et ses spécificités en tant qu'éco-quartier		
Les participations à des manifestations et salons locaux et nationaux dans le domaine du développement durable, de l'urbanisme, de l'aménagement de l'architecture et de l'immobilier, la production de documents de communication et de présentation du projet : images de synthèse, plaquettes, ouvrage, films, maquette évolutive de la ZAC	140 000 € HT	140 000 € HT
Les frais d'études et de construction du Pavillon de la Berge du Lac, espace de communication, d'informations, de manifestations, d'expositions et de commercialisation des opérations de la ZAC	395 000 € HT	395 000 € HT
Les frais de démarche sociétale et d'animation afin de faciliter l'arrivée et l'intégration des nouveaux habitants dans le quartier et de créer du lien social entre le quartier Ginko et le quartier des Aubiers/Le Lac	700 000 € HT	720 000 € HT
Les frais d'aménagement intérieur de la Maison Ginko Place Jean Cayrol	100 000 € HT	80 000 € HT

Le budget prévisionnel augmente de 69 708 € HT par rapport au CRAC 2016 de manière à pouvoir intégrer de nouveaux projets liés à la communication et à la vie du quartier et s'élève à 2 136 567 € HT.

#### Poste 6 – Dépenses : Honoraires de concession

##### POSTE : Frais de concession

Montant total prévisionnel CRAC 2016	HT	4 736 617,00
Montant total prévisionnel CRAC 2017	HT	4 736 617,00
Evolution du montant total prévisionnel entre 2016 et 2017	HT	0,00

Le montant des honoraires de concession reste inchangé par rapport à 2016.

#### Poste 7 – Dépenses : Frais financiers

##### POSTE : Frais financiers

Montant total prévisionnel CRAC 2016	HT	3 099 267,00
Montant total prévisionnel CRAC 2017	HT	3 099 267,00
Evolution du montant total prévisionnel entre 2016 et 2017	HT	+ 0,00

Le montant des frais financiers comprenant la Garantie Financière d'Achèvement ainsi que les frais financiers de la caution bancaire demandée par Bordeaux Métropole dans le cadre de la convention de cession du foncier reste inchangé par rapport à 2016.

## Poste 8 – Dépenses : Impôts et taxes

Ce poste comprend une provision pour les impôts et taxes de l'opération portant sur les impôts locaux issus du portage foncier des acquisitions. Ils seront supportés soit jusqu'à la cession des îlots soit jusqu'à la remise des ouvrages et de leur assiette foncière à Bordeaux Métropole, à la Ville de Bordeaux et aux concessionnaires.

### POSTE : Impôts et taxes

Montant total prévisionnel CRAC 2016	HT	363 444,00
Montant total prévisionnel CRAC 2017	HT	363 444,00
Evolution du montant total prévisionnel entre 2016 et 2017	HT	+ 0,00

Le montant prévisionnel de ce poste reste inchangé.

## Poste 9 – Dépenses : TVA encaissée et reversée

Le calcul de la TVA encaissée et reversée a été actualisé de façon à intégrer le passage de la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 20% sur une partie des postes à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2014 (conformément à la loi de finances rectificatives pour 2013 publiée au Journal Officiel le 30 décembre 2013).

L'actualisation du bilan prévisionnel a entraîné une modification du poste TVA encaissée/décaissée. Ainsi, celui-ci s'élève à – 10 564 028 € TTC.

### Récapitulatif des dépenses prévisionnelles actualisées

#### Prévisionnel Dépenses actualisées

Poste	Montant €HT	Montant €TTC
1- Etudes de définition et de suivi de l'opération	1 666 517 €	1 994 851 €
2- Frais d'acquisitions foncières et de libération des sols	26 409 230 €	32 011 378 €
3- Frais d'aménagement	35 788 265 €	42 874 405 €
4- Participation de Bouygues Immobilier aux équipements publics de superstruc	13 445 000 €	13 445 000 €
5- Frais de communication	2 136 567 €	2 457 052 €
6- Honoraires de concession	4 736 617 €	4 736 617 €
7- Frais financiers	3 099 267 €	3 099 267 €
8- Impôts et taxes	363 444 €	363 444 €
9- TVA encaissée et décaissée		- 10 564 028 €
<b>TOTAL</b>	<b>87 644 907 €</b>	<b>90 417 986 €</b>

### 3.2. Les recettes

Les recettes perçues par Bouygues Immobilier pour la réalisation de la concession d'aménagement sont issues de :

- **Cessions de charges foncières** : recettes liées à la commercialisation de programmes de la ZAC.
- **Participations des constructeurs de la 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> phases d'aménagement** : participation des constructeurs aux dépenses communes de l'aménageur calculée au prorata de la SHON/SDP construite et en fonction des particularités de chaque projet et constructeur (localisation géographique, desserte réseaux, analyse du risque de dégradations...). Le montant des participations a été calculé en 2011 à l'issue des appels d'offres des travaux d'aménagement, actualisé annuellement et concerne la création de voies de chantier et de circulations piétonnes, la création de parkings pour le personnel du chantier, la mise en place de clôtures périphériques, la création et la viabilisation de base-vie commune, les services de gardiennage... Le loyer annuel de COFELY au titre du bail à construction figure également dans ce poste.
- **Participations aux équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur** : participations financières versées à Bouygues Immobilier Aménageur pour la réalisation d'équipements d'intérêt général.
- **Subventions**
- **Participation communautaire au titre du foncier et des travaux de la ZAC**
- **Participation communale au titre du foncier et des travaux de la ZAC**
- **Autres recettes** : recettes liées au remboursement par ERDF de l'avance concédée par l'Aménageur (préfinancement) concernant les travaux de desserte électrique de la ZAC et recettes liées aux remboursements dans le cadre des expertises.
- **Prise en charge par l'aménageur** : prise en charge par l'Aménageur du solde entre les recettes et les dépenses afin d'équilibrer le bilan financier de l'opération.

#### Poste 1 – Recettes : Cessions de charges foncières

Il est par ailleurs à noter que le tableau « Détails des cessions foncières » intègre une phase 4, conformément à la programmation du Dossier de Réalisation Modificatif de Février 2014 et un taux de TVA de 20% pour les îlots non encore cédés.

Enfin, en accord avec le courrier de la Communauté Urbaine de Bordeaux datant du 14 octobre 2014, des modifications ont été apportées au tableau « Détail des Cessions Foncières » de façon à intégrer le passage de la SHON (Surface Hors Œuvre Nette) à la SDP (Surface de Plancher) :

- Pour les programmes réalisés ou en cours de réalisation : la surface considérée exprimée initialement en SHON équivaut à des SDP
- Pour les programmes en cours de conception et à venir : la surface considérée exprimée initialement en SHON a été augmentée de façon à compenser la perte de recettes liées à des cessions de charges foncières correspondantes à des surfaces réduites.

#### POSTE : Cessions de charges foncières

Montant total prévisionnel CRAC 2016	HT	73 437 522,93
Montant total prévisionnel CRAC 2017	HT	73 361 911,74
Evolution du montant total prévisionnel entre 2016 et 2017	HT	- 75 611,20

Le montant prévisionnel a été actualisé pour intégrer notamment les évolutions de programmation détaillées dans le dossier de réalisation modificatif n°5 :

- Suppression du programme de logements initialement prévus sur l'îlot C1-1b au profit d'un collège. Le terrain est cédé au conseil général pour une charge foncière nulle
  - Δ charges foncières -3 412 156.8 € HT
  
- Une nouvelle programmation sur l'îlot C3.2 découpé en deux (C3-2a et C3-2b) en mixant l'offre tertiaire avec une offre de logements.  
L'opération de bureaux passe de 3000m<sup>2</sup> à 3800m<sup>2</sup> générant une augmentation de la charge foncière de 160 000 € HT.  
La résidence étudiante et les logement seniors sont remplacés par une opération de 53 logements dont 15 logements sociaux générant une augmentation de charge foncière de 528 390.8 € HT
  - Δ charges foncières + 688 390.8 € HT
  
- La diminution de la constructibilité sur l'îlot A2-1 pour mise à niveau avec des opérations similaires voisines (îlot *Nérée* de Mésolia) du quartier GINKO, accompagnée d'une augmentation du prix de la charge foncière pour cet îlot d'exception situé face au lac
  - Δ charges foncières - 170 128 € HT
  
- L'abandon de la construction de la maison des danses. L'Aménageur propose une opération de 28 logements en accession libre bénéficiant de la TVA réduite (périmètre de 300m du QPV des Aubiers) avec intégration d'un rez-de-chaussée actif pour faire vivre le quartier et participer à son dynamisme
  - Δ charges foncières + 506 250 € HT
  
- Réalisation d'une opération mixte sur l'îlot A7-2 avec 65 logements en résidence de personnes âgées conventionnés, 8 logements PMR dit « habitat inclusif » et 69 logements en accession libre bénéficiant de la TVA réduite (périmètre de 300m du QPV des Aubiers)
  - Δ charges foncières + 2 312 033 € HT

Les recettes prévisionnelles de cessions de l'ensemble du programme de construction (73 361 911,74 € HT) sont décomposées comme suit :

Poste	Typologie des produits	Total CRAC 2016 (€ HT)	Total CRAC 2017 (€ HT)	Différence (€ HT)
1.1	Locatif social (PLUS/PLAI)	8 989 269,99	9 353 564,79	364 294,80
1.2	PLS	3 216 230,05	2 766 730,05	- 449 500,00
1.3	Accession modérée	5 429 320,71	5 062 208,71	- 367 112,00
1.4	Accession sociale	4 050 727,09	3 421 143,09	- 629 584,00
1.5.1	Accession libre TVA réduite		3 224 490,00	3 224 490,00
1.5.2	Accession libre	35 379 271,33	33 001 071,33	-2 378 200,00
1.6	Bureaux	2 780 609,52	2 940 609,52	160 000,00
1.7	Commerces/Services	11 193 067,80	11 193 067,80	0,00
1.8	Autres	61 698,45	61 698,45	0,00

1.9	Résidence de service/EPHAD	2 337 328,00	2 337 328,00	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>73 437 522,93</b>	<b>73 361 911,74</b>	<b>- 75 611,20</b>

*Poste 2 – Recettes : Participation des constructeurs aux dépenses communes de la ZAC*

**POSTE : Participation des constructeurs aux dépenses communes de la ZAC**

Montant total prévisionnel CRAC 2016	HT	4 295 058,37
Montant total prévisionnel CRAC 2017	HT	4 356 822,61
Evolution du montant total prévisionnel entre 2016 et 2017	HT	+ 61 764,24

Le budget prévisionnel a été actualisé par rapport au CRAC 2016.

Les refacturations des consommations au titre du prorata représentent 61 keuros en 2017.

*Poste 3 – Recettes : Participations aux équipements publics d'intérêt général réalisés par l'aménageur*

**POSTE : Participation aux EPIG**

Montant total prévisionnel CRAC 2016	HT	4 021 685,00
Montant total prévisionnel CRAC 2017	HT	4 021 685,00
Evolution du montant total prévisionnel entre 2016 et 2017	HT	0,00

Le montant des participations aux équipements publics d'intérêt général réalisés par l'aménageur reste inchangé par rapport à 2016.

*Poste 4 – Recettes : Subventions*

**POSTE : Subventions**

Montant total prévisionnel CRAC 2016	HT	15 000,00
Montant total prévisionnel CRAC 2017	HT	15 000,00
Evolution du montant total prévisionnel entre 2016 et 2017	HT	0,00

Aucune subvention supplémentaire n'est à prévoir. Le montant des subventions reste ainsi inchangé par rapport à 2016.

*Poste 5 – Recettes : Participation communautaire au titre du foncier*

**POSTE : Participation communautaire**

Montant total prévisionnel CRAC 2016	HT	1 250 000,00
Montant total prévisionnel CRAC 2017	HT	1 250 000,00
Evolution du montant total prévisionnel entre 2016 et 2017	HT	0,00

Le montant global de la participation communautaire reste inchangé par rapport à 2016.

#### *Poste 6 – Recettes : Participation communale au titre du foncier*

---

##### **POSTE : Participation communale**

Montant total prévisionnel CRAC 2016	HT	1 000 000 ,00
Montant total prévisionnel CRAC 2017	HT	1 000 000,00
Evolution du montant total prévisionnel entre 2016 et 2017	HT	0,00

Le montant global de la participation communale reste inchangé par rapport à 2016.

#### *Poste 7 – Recettes : Participation communautaire au titre des travaux de la ZAC*

---

##### **POSTE : Participation communautaire**

Montant total prévisionnel CRAC 2016	HT	45 379,00
Montant total prévisionnel CRAC 2017	HT	45 379,00
Evolution du montant total prévisionnel entre 2016 et 2017	HT	0,00

Le montant global de la participation communautaire reste inchangé par rapport à 2016.

#### *Poste 8 – Recettes : Participation communale au titre des travaux de la ZAC*

---

##### **POSTE : Participation communale**

Montant total prévisionnel CRAC 2016	HT	44 119,00
Montant total prévisionnel CRAC 2017	HT	44 119,00
Evolution du montant total prévisionnel entre 2016 et 2017	HT	0,00

Le montant global de la participation communautaire reste inchangé par rapport à 2016.

#### *Poste 9 – Recettes : Autres recettes*

---

##### **POSTE : Autres recettes**

Montant total prévisionnel CRAC 2016	HT	378 332,00
Montant total prévisionnel CRAC 2017	HT	549 263.05
Evolution du montant total prévisionnel entre 2016 et 2017	HT	+ 140 925.05

Ce poste comprend le remboursement par ERDF du préfinancement par l'Aménageur des travaux d'alimentation électrique de la ZAC réalisés par ERDF et les remboursements dans le cadre des expertises engagées.

##### Remboursement du préfinancement ERDF

Seule une partie des dépenses réalisées par l'aménageur (378 332 euros) est remboursable au fur et à mesure des raccordements par ERDF. La législation ayant évolué entre temps, l'évolution du projet urbain n'est pas couverte par ce remboursement.

Le remboursement final sera très vraisemblablement inférieur à la somme engagée. En effet, ENEDIS rembourse Bouygues Immobilier au prorata des puissances électriques raccordées sur les 22MW estimés. L'atterrissage final se situerait plutôt aux alentours de 15MW d'où un non remboursement estimé à 120 000 euros intégré dans le présent CRAC.

## Remboursement dans le cadre des expertises engagées

- Désordres survenus sur le cours de Québec au droit de l'opération Kaléi

Nous avons par ailleurs intégré le remboursement des sommes préfinancées dans le cadre des désordres survenus au droit de l'ilot Kaléi sur le cours de Québec (arrêt rendu par la cour d'appel le 27 juin 2017).

La somme totale due à la société BOUYGUES IMMOBILIER en exécution de cet arrêt est de 90.931,05 €, étant précisé que le calcul des intérêts légaux a été effectué au 20 juillet 2017 mais que ceux-ci continuent de courir sur le montant en principal qui n'a pas encore été réglé à la société BOUYGUES IMMOBILIER.

Les montants que les parties ont été condamnées à payer à la société BOUYGUES IMMOBILIER correspondaient aux montants de travaux HT, la Cour ayant considéré que « l'ensemble des parties étant récupératrice de la TVA, les sommes allouées seront exprimées HT ».

- Désordres survenus sur le cours de Québec au droit de l'opération cœur Ginko

Bouygues Immobilier Aménageur fera réaliser ces travaux, sans reconnaissance de responsabilité et pour le compte de qui il appartiendra. Nous avons intégré une recette prévisionnelle de 200 000 euros HT venant compenser 100% de la dépense prévisionnelle.

## *Poste 10 – Recettes : Prise en charge par l'Aménageur*

Compte tenu de l'actualisation des dépenses et des recettes, la prise en charge par l'Aménageur a été actualisé et s'élève désormais à 3 000 726 €.

## Récapitulatif des recettes prévisionnelles actualisées

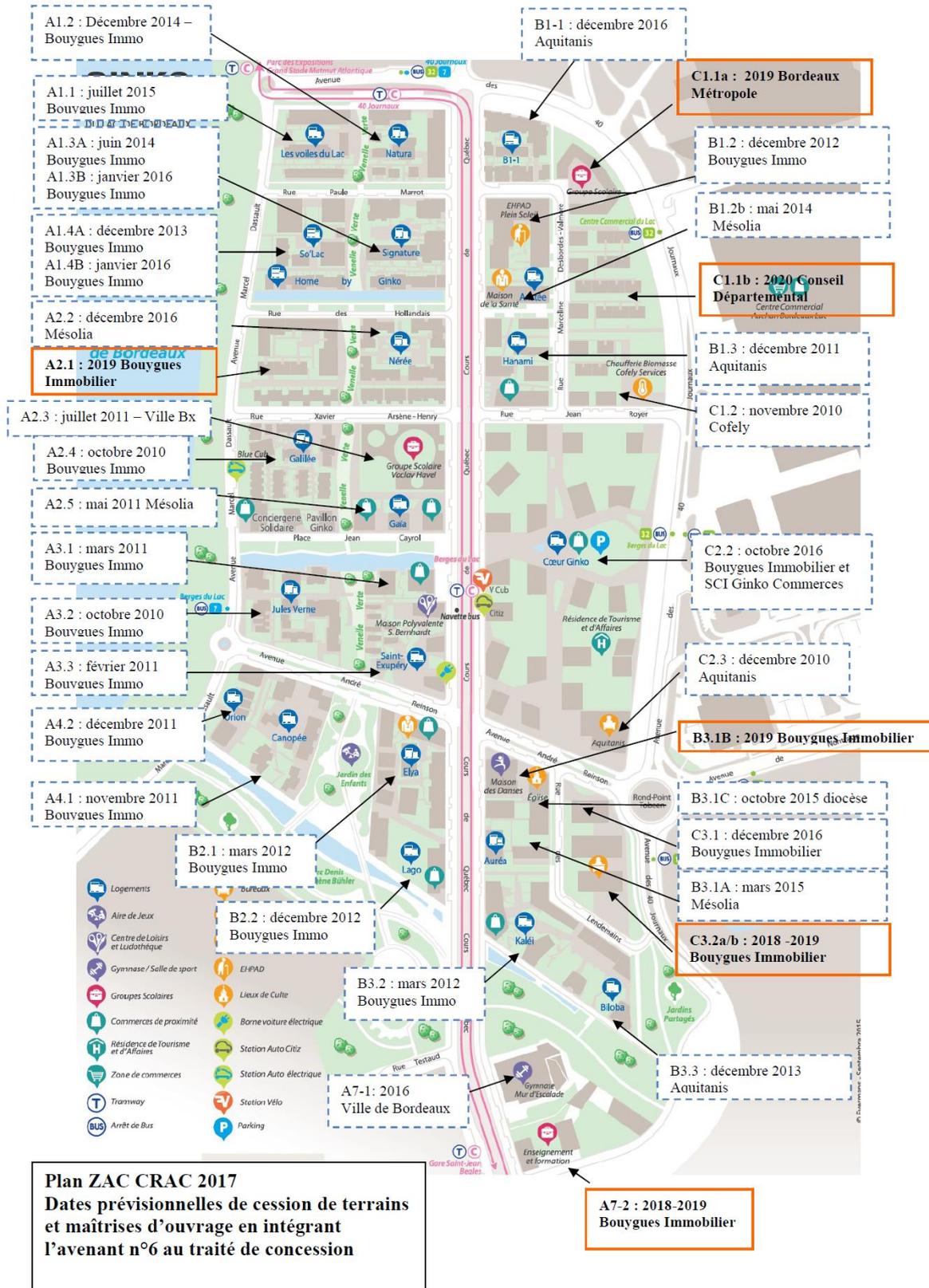
### Prévisionnel Recettes actualisées

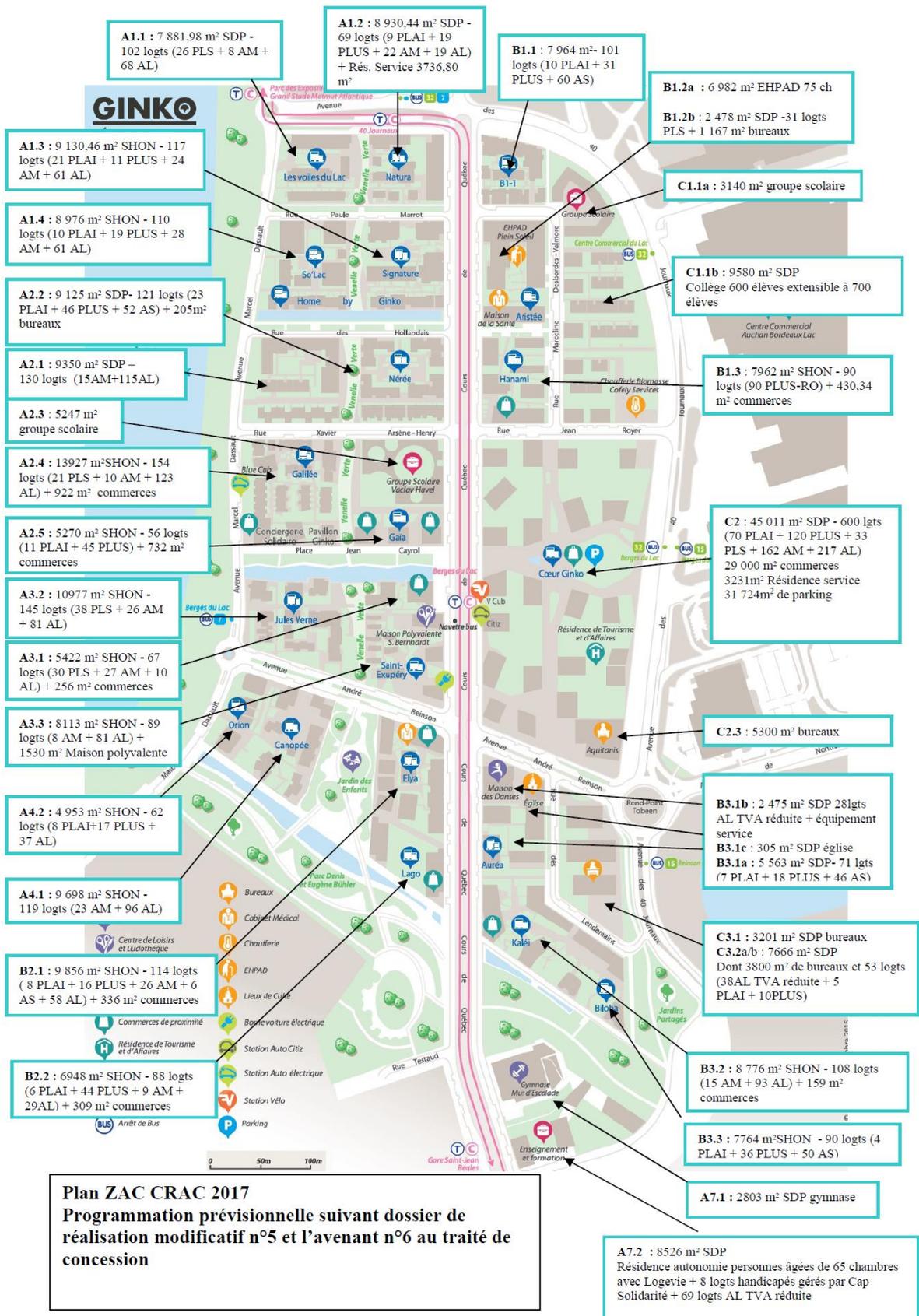
Poste	Montant €HT	Montant €TTC
1- Cessions de charges foncières	73 361 912 €	75 971 548 €
2- Participations des constructeurs aux dépenses communes de la ZAC	4 356 823 €	4 468 600 €
3- Participations aux équipements d'intérêt général réalisés par l'Aménageur	4 021 685 €	4 021 685 €
4- Subventions	15 000 €	15 000 €
5- Participation communautaire	1 295 379 €	1 295 379 €
6- Participation communale	1 044 119 €	1 044 119 €
7- Autres recettes	549 263 €	600 929 €
8- Prise en charge par l'Aménageur	3 000 726 €	3 000 726 €
<b>TOTAL</b>	<b>87 644 906 €</b>	<b>90 417 986 €</b>

### 3.3. Documents financiers actualisés

---

- Cartographie de la ZAC avec les dates prévisionnelles de cession de terrain et maîtrises d'ouvrage
- Cartographie de la ZAC avec la programmation prévisionnelle pour chacun des îlots
- Programme global de construction actualisé
- Programme global de construction - état d'avancement
- Programme global de construction actualisé échelonné dans le temps
- Bilan ZAC actualisé TTC
- Bilan prévisionnel actualisé TTC
- Bilan prévisionnel TTC – Etat d'avancement
- Bilan prévisionnel actualisé TTC échelonné dans le tem



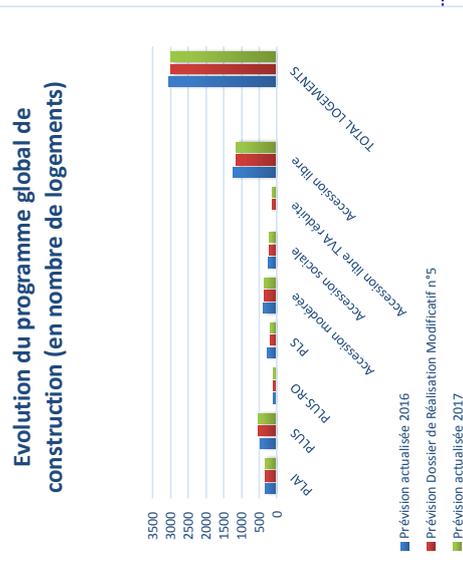
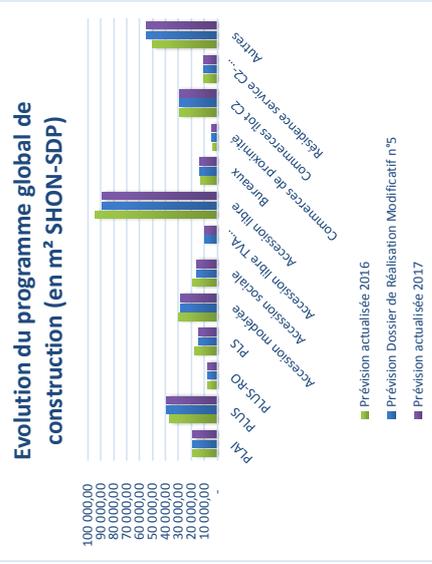


Description du programme de construction (en m² SHON-SDP et en %)

Nature du programme	Prévision Dossier de Réalisation Modificatif n°5		Prévision actualisée 2016		Prévision actualisée 2017		Variation Bilan actualisé / Bilan Dossier de réalisation
	m² SHON	%	m² SHON/SDP	%	m² SHON-SDP	%	
PLAI	18 386,68	5,49%	18 536,68	5,61%	18 386,68	5,49%	-0,81%
PLUS	39 668,69	11,84%	37 115,69	11,24%	39 668,69	11,84%	6,88%
PLUS-RO	7 532,15	2,25%	7 532,15	2,28%	7 532,15	2,25%	0,00%
PLS	14 434,16	4,31%	17 334,16	5,25%	14 434,16	4,31%	-16,73%
Accession modérée	28 598,33	8,53%	30 282,33	9,17%	28 598,33	8,53%	-5,56%
Accession sociale	16 056,84	4,79%	18 944,84	5,74%	16 056,84	4,79%	-15,24%
Accession libre TVA rédu.	9 296,00	2,77%	-	0,00%	9 296,00	2,77%	
Accession libre	88 895,41	26,53%	94 733,41	28,70%	88 895,41	26,53%	-6,16%
<b>TOTAL LOGEMENTS</b>	<b>222 868,26</b>	<b>66,50%</b>	<b>224 479,26</b>	<b>68,00%</b>	<b>222 868,26</b>	<b>66,50%</b>	
Bureaux	13 966,74	4,17%	13 166,74	3,99%	13 966,74	4,17%	6,08%
Commerces de proximité	4 049,44	1,21%	3 449,44	1,04%	4 049,44	1,21%	17,39%
Commerces lot C2	29 000,00	8,65%	29 000,00	8,78%	29 000,00	8,65%	0,00%
Résidence service C2+	10 213,00	3,05%	10 213,00	3,09%	10 213,00	3,05%	0,00%
Autres	55 029,00	16,42%	49 825,00	15,09%	55 029,00	16,42%	10,44%
<b>TOTAL AUTRES</b>	<b>112 258,18</b>	<b>33,50%</b>	<b>105 654,18</b>	<b>32,00%</b>	<b>112 258,18</b>	<b>33,50%</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>335 126,44</b>	<b>100%</b>	<b>330 133,44</b>	<b>100%</b>	<b>335 126,44</b>	<b>100%</b>	

Détail du programme de construction (en nombre de logements)

Nature du programme	Prévision Dossier de Réalisation Modificatif n°5	Prévision actualisée 2016	Prévision actualisée 2017	Variation Bilan actualisé / Bilan Dossier de réalisation
PLAI	333	333	333	0,00%
PLUS	523	473	523	10,57%
PLUS-RO	90	90	90	0,00%
PLS	179	279	179	-35,84%
Accession modérée	368	387	368	-4,91%
Accession sociale	208	246	208	-15,45%
Accession libre TVA rédu.	135	0	135	
Accession libre	1156	1229	1156	-5,94%
<b>TOTAL LOGEMENTS</b>	<b>2992</b>	<b>3037</b>	<b>2992</b>	



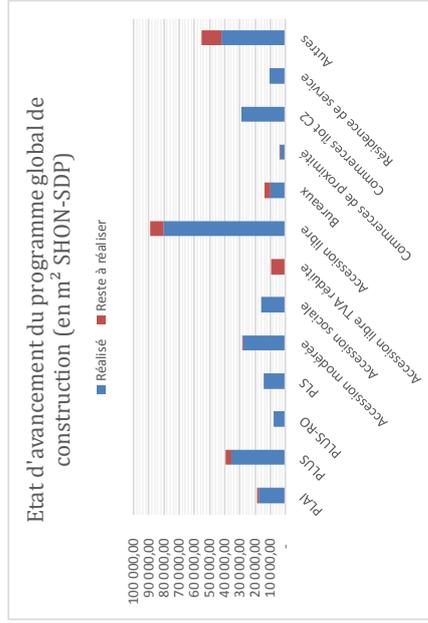
# CRAC 2017

ZAC de la Berge du Lac

Programme global de construction - Etat d'avancement

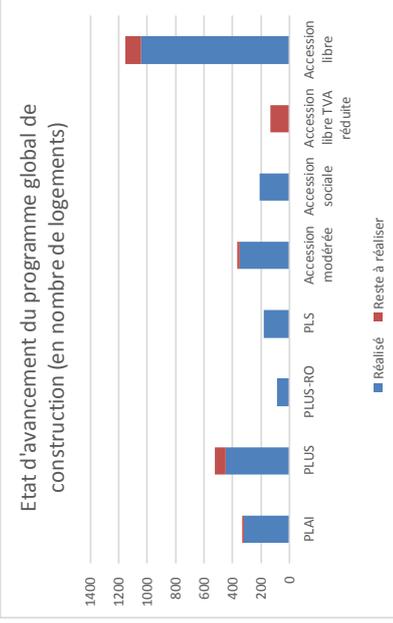
## Description du programme de construction (en m² SHON-SDP et en %)

Nature du programme	Prévisions recalculées CRAC 2017		Etat d'avancement	
	m² SHON-SDP	%	Réalisé	Reste à réaliser
PLAI	18 386,68	5,49%	17 660,68	726,00
PLUS	39 668,69	11,84%	35 423,69	4 245,00
PLUS-RO	7 532,15	2,25%	7 532,15	-
PLS	14 434,16	4,31%	14 434,16	-
Accession modérée	28 598,33	8,53%	27 698,33	900,00
Accession sociale	16 056,84	4,79%	16 056,84	-
Accession libre TVA réduit	9 296,00	2,77%	-	9 296,00
Accession libre	88 895,41	26,53%	80 445,41	8 450,00
<b>TOTAL LOGEMENTS</b>	<b>222 868,26</b>	<b>66,50%</b>	<b>199 251,26</b>	<b>23 617,00</b>
Bureaux	13 966,74	4,17%	10 166,74	3 800,00
Commerces de proximité	4 049,44	1,21%	3 449,44	600,00
Commerces lot C2	29 000,00	8,65%	29 000,00	-
Résidence de service	10 213,00	3,05%	10 213,00	-
Autres	55 029,00	16,42%	42 309,00	12 720,00
<b>TOTAL AUTRES</b>	<b>112 258,18</b>	<b>33,50%</b>	<b>95 138,18</b>	<b>17 120,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>335 126,44</b>	<b>100,00%</b>	<b>294 389,44</b>	<b>40 737,00</b>



## Détail du programme de construction (en nombre de logements)

Nature du programme	Prévision recalculées CRAC 2017		Etat d'avancement	
	Réalisé	Reste à réaliser	Réalisé	Reste à réaliser
PLAI	333	13	320	13
PLUS	523	75	448	75
PLUS-RO	90	0	90	0
PLS	179	0	179	0
Accession modérée	368	15	353	15
Accession sociale	208	0	208	0
Accession libre TVA réduit	135	0	0	135
Accession libre	1156	115	1041	115
<b>TOTAL LOGEMENTS</b>	<b>2992</b>	<b>353</b>	<b>2639</b>	<b>353</b>



Répartition des logements :

- 25% T2
- 40% T3
- 25% T4
- 10% T5

## ZAC de la Berge du Lac

## CRAC 2017

## Programme global de construction actualisé échelonné dans le temps

Nature du programme	Prévision actualisée 2018 DRMn°5	2009		2010		2011		2012		2013		2014	
		Nombre	m² SHON	Nombre	m² SHON	Nombre	m² SHON	Nombre	m² SHON	Nombre	m² SHON	Nombre	m² SDP
PLAI	18 386,68	-	-	-	-	19	1 532,88	14	1 122,59	14	1 224,04	163	6 072,94
PLUS	39 668,69	-	-	-	-	62	5 093,91	60	4 593,34	55	4 951,96	30	2 328,67
PLUS-RO	7 532,15	-	-	-	-	90	7 532,15	-	-	-	-	-	-
PLS	14 434,16	-	-	59	4 925,00	30	2 432,00	26	2 131,75	-	-	31	2 478,00
Accession modérée	28 598,33	-	-	36	2 768,00	58	4 668,00	30	2 725,00	13	1 035,00	34	2 502,22
Accession sociale	16 056,84	-	-	-	-	-	-	-	-	50	4 065,00	-	-
Accession libre TVA réduit	9 296,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Accession libre	88 895,41	-	-	204	16 289,00	224	17 212,55	180	14 203,62	51	4 169,00	80	5 972,06
<b>TOTAL LOGEMENTS</b>	<b>222 868,26</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>299</b>	<b>23 982,00</b>	<b>483</b>	<b>38 471,49</b>	<b>310</b>	<b>24 776,30</b>	<b>183</b>	<b>15 445,00</b>	<b>338</b>	<b>19 353,89</b>
Bureaux	13 966,74	-	-	-	5 300,00	-	-	-	-	-	-	-	1 167,00
Commerces de proximité	4 049,44	-	-	-	922,00	-	1 418,64	-	804,00	-	-	-	-
Commerces îlot C2	29 000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résidence de service	10 213,00	-	-	-	-	-	-	-	6 982,00	-	-	-	-
Autres	55 029,00	-	-	-	700,00	-	6 777,00	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL AUTRES</b>	<b>112 258,18</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 922,00</b>	<b>-</b>	<b>8 195,64</b>	<b>-</b>	<b>7 786,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 167,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>335 126,44</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>299</b>	<b>30 904,00</b>	<b>483</b>	<b>46 667,13</b>	<b>310</b>	<b>32 562,30</b>	<b>183</b>	<b>15 445,00</b>	<b>338</b>	<b>20 520,89</b>

A noter que le réalisé est comptabilisé à la date de la cession foncière et non à la livraison de l'opération

## ZAC de la Berge du Lac

## Programme global de construction actualisé échelonné dans le temps

Nature du programme	Prévision actualisée 2018 DRMn°5	2015		2016		2017		2018		2019		2020		TOTAL NOMBRE	TOTAL M² SHON-SDP
		Nombre	m² SDP	Nombre	m² SDP	Nombre	m² SDP	Nombre	m² SDP	Nombre	m² SDP	Nombre	m² SDP		
PLAI	18 386,68	7	525,42	103	7 182,81	-	-	-	-	13	726,00	-	-	333	18 386,68
PLUS	39 668,69	44	3 452,60	197	15 003,21	-	-	-	-	75	4 245,00	-	-	523	39 668,69
PLUS-RO	7 532,15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90	7 532,15
PLS	14 434,16	-	-	33	2 467,41	-	-	-	-	-	-	-	-	179	14 434,16
Accession modérée	28 598,33	8	702,36	174	13 297,75	-	-	-	-	-	-	15	900,00	368	28 598,33
Accession sociale	16 056,84	46	3 381,01	112	8 610,83	-	-	-	-	-	-	-	-	208	16 056,84
Accession libre TVA réduit	9 296,00	-	-	-	-	-	-	-	-	107	7 421,00	28	1 875,00	135	9 296,00
Accession libre	88 895,41	68	5 078,10	234	17 521,08	-	-	-	-	-	-	115	8 450,00	1 156	88 895,41
<b>TOTAL LOGEMENTS</b>	<b>222 868,26</b>	<b>173</b>	<b>13 139,49</b>	<b>853</b>	<b>64 083,09</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>195</b>	<b>12 392,00</b>	<b>158</b>	<b>11 225,00</b>	<b>2 992</b>	<b>222 868,26</b>
Bureaux	13 966,74	-	-	-	3 699,74	-	-	-	-	-	3 800,00	-	-	-	13 966,74
Commerces de proximité	4 049,44	-	304,80	-	-	-	-	-	-	-	-	600,00	-	-	4 049,44
Commerces îlot C2	29 000,00	-	-	-	29 000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29 000,00
Résidence de service	10 213,00	-	-	-	3 231,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10 213,00
Autres	55 029,00	-	305,00	-	34 527,00	-	-	-	-	-	3 140,00	-	9 580,00	-	55 029,00
<b>TOTAL AUTRES</b>	<b>112 258,18</b>	<b>-</b>	<b>609,80</b>	<b>-</b>	<b>70 457,74</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 940,00</b>	<b>-</b>	<b>10 180,00</b>	<b>-</b>	<b>112 258,18</b>
<b>TOTAL</b>	<b>335 126,44</b>	<b>173</b>	<b>13 749,29</b>	<b>853</b>	<b>134 540,83</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>195</b>	<b>19 332,00</b>	<b>158</b>	<b>21 405,00</b>	<b>2 992</b>	<b>335 126,44</b>

A noter que le réalisé est comptabilisé à la date de la cession foncière et non à la livraison de l'opération

## BILAN CRAC 2017

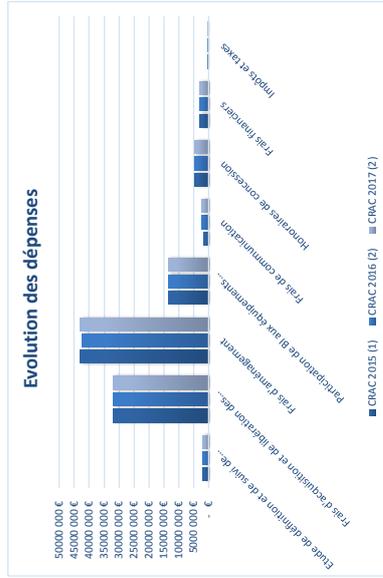
DEPENSES		RECETTES				
	EHT	TVA	E TTC	EHT	TVA	E TTC
Poste 1 Etudes de définition et de suivi de l'opération	1 666 517 €	328 334 €	1 994 851 €		2 609 656 €	75 971 548 €
Poste 2 Frais d'acquisitions foncières et de libération des sols	26 409 230 €	5 602 148 €	32 011 378 €		207 004 €	9 560 569 €
Frais d'acquisitions foncières	26 000 000 €	5 602 148 €	31 528 678 €		27 405 €	2 794 135 €
- Acquisition CUB	26 000 000 €	5 528 678 €	31 528 678 €		0 €	5 062 209 €
- Acquisition commune	-	-	-		200 419 €	3 621 562 €
- Reste à acquérir	-	-	-		0 €	33 001 071 €
Frais de notaire	409 230 €	73 470 €	482 700 €		0 €	3 224 400 €
Frais de libération des terrains	-	-	-		0 €	57 264 026 €
Poste 3 Frais d'aménagement	35 788 265 €	7 086 140 €	42 874 405 €		434 828 €	3 025 326 €
Frais de travaux d'infrastructures	30 754 837 €	6 150 967 €	36 905 804 €		84 716 €	13 270 820 €
Honoraires de maîtrise d'œuvre	3 429 657 €	685 931 €	4 115 588 €		2 077 752 €	74 038 €
Assurances	350 000 €	-	350 000 €		12 340 €	74 038 €
Autres frais d'aménagement	875 439 €	175 088 €	1 050 527 €		0 €	2 337 328 €
Préfinancement des travaux ERDF	378 332 €	74 153 €	452 485 €		0 €	-
Poste 4 Participation de Bouygues Immobilier aux équipements publics de superstructures	13 445 000 €	-	13 445 000 €		111 777 €	4 468 600 €
Poste 5 Frais de communication	2 136 567 €	320 485 €	2 457 052,05 €		0 €	15 000 €
Honoraires de concession	4 736 617 €	-	4 736 617 €		0 €	1 250 000 €
Frais financiers	3 099 267 €	-	3 099 267 €		0 €	1 000 000 €
Impôts et taxes	363 444 €	-	363 444 €		0 €	45 379 €
TVA encaissée/décaissée	-	-	10 564 028 €		0 €	44 119 €
					51 666,00 €	600 929 €
					3 000 726 €	3 000 726 €
<b>TOTAL DEPENSES BILAN ZAC</b>	<b>87 644 907 €</b>	<b>13 337 107 €</b>	<b>90 417 986 €</b>		<b>2 773 079 €</b>	<b>90 417 986 €</b>
					<b>87 644 907 €</b>	<b>90 417 986 €</b>

NB : A partir du 1er janvier 2014, le taux de TVA applicable est passé à 20%

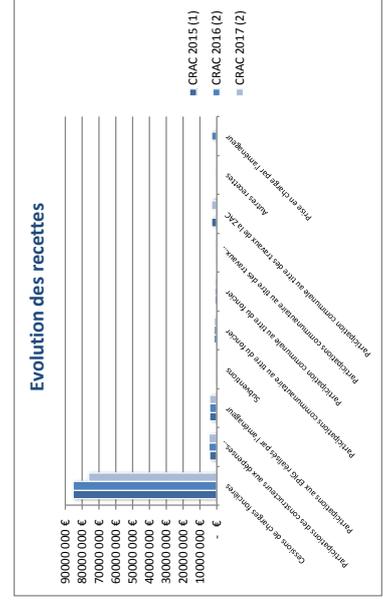
ZAC de la Berge du Lac  
Bilan prévisionnel actualisé

CRAC 2017

	CRAC 2015 (1)		CRAC 2016 (2)		CRAC 2017 (2)		(2) - (1) Variation en %
	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	%	
<b>DEPENSES en € TTC</b>							
1- Etude de définition et de suivi de l'opération	1 994 850 €	2,00%	1 994 850 €	2,00%	1 994 851 €	2,21%	0,20%
2- Frais d'acquisition et de libération des sols	32 011 378 €	32,16%	32 011 378 €	32,16%	32 011 378 €	35,40%	3,24%
2.1- Acquisitions foncières	31 528 678 €		31 528 678 €		31 528 678 €		
- Acquisition CUB	31 528 678 €		31 528 678 €		31 528 678 €		
- Acquisition commune	- €		- €		- €		
- Reste à acquies	- €		- €		- €		
2.2- Frais de notaire	482 700 €		482 700 €		482 700 €		
2.3- Libération des terrains	- €		- €		- €		
3- Frais d'aménagement	43 175 360 €	43,38%	42 495 360 €	42,70%	42 874 405 €	47,42%	4,72%
3.1- Frais de travaux d'infrastructures	36 579 347 €		36 579 347 €		36 905 804 €		
3.2- Honoraires de maîtrise d'œuvre	4 094 523 €		4 094 523 €		4 115 588 €		
3.3- Assurances	759 708 €		559 708 €		350 000 €		
3.4- Autres frais d'aménagement	1 229 297 €		749 297 €		1 050 527 €		
3.5- Avance préfinancement	512 485 €		512 485 €		452 485 €		
4- Participation de BI aux équipements publics	13 445 000 €	13,51%	13 445 000 €	13,51%	13 445 000 €	14,87%	1,36%
- Sous maîtrise d'ouvrage Ville	13 445 000 €		13 445 000 €		13 445 000 €		
5- Frais de communication	1 625 774 €	1,63%	2 345 774 €	2,36%	2 457 052 €	2,72%	0,36%
6- Honoraires de concession	4 736 617 €	4,76%	4 736 617 €	4,76%	4 736 617 €	5,24%	0,48%
7- Frais financiers	3 099 267 €	3,11%	3 099 267 €	3,11%	3 099 267 €	3,43%	0,31%
8- Impôts et taxes	363 444 €	0,37%	363 444 €	0,37%	363 444 €	0,40%	0,04%
9- TVA encasée/reversée	98 730 €	-0,99%	959 733 €	-0,96%	10 564 028 €	-11,68%	-10,72%
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>99 463 958 €</b>		<b>99 531 954 €</b>		<b>90 417 986 €</b>		



	CRAC 2015 (1)		CRAC 2016 (2)		CRAC 2017 (2)		(2) - (1) Variation en %
	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	%	
<b>RECETTES en € TTC</b>							
1- Cessions de charges foncières	85 421 266 €	85,82%	85 453 904 €	85,86%	75 971 548 €	84,02%	-1,83%
1.1- Locatif social (PLUS/PLAI)	9 491 448 €		9 491 448 €		9 560 569 €		
1.2- PLS	3 393 123 €		3 393 123 €		2 794 135 €		
1.3- Accession modérée	6 507 369 €		6 507 369 €		5 062 209 €		
1.4- Accession sociale	4 268 773 €		4 268 773 €		3 621 562 €		
1.5- Accession libre	42 383 878 €		42 383 878 €		36 229 561 €		
1.6- Bureaux	3 080 752 €		3 113 389 €		3 025 325 €		
1.7- Commerces/Services	13 406 236 €		13 406 236 €		13 270 820 €		
1.8- Autres	74 038 €		74 038 €		74 038 €		
1.9- Résidence de service	2 798 649 €		2 798 649 €		2 337 328 €		
EPHAD	- €		- €		- €		
2- Participations des constructeurs aux dépenses communes de la ZA	4 184 016 €	4,20%	4 400 058 €	4,42%	4 468 600 €	4,94%	0,52%
3- Participations aux EPIG réalisés par l'aménageur	4 021 685 €	4,04%	4 021 685 €	4,04%	4 021 685 €	4,45%	0,41%
4- Subventions	15 000 €	0,02%	15 000 €	0,02%	15 000 €	0,02%	0,00%
5- Participations communautaires au titre du foncier	1 250 000 €	1,26%	1 250 000 €	1,26%	1 250 000 €	1,38%	0,13%
6- Participations communales au titre des travaux de la ZAC	1 000 000 €	1,00%	1 000 000 €	1,00%	1 000 000 €	1,11%	0,10%
7- Participations communales au titre des travaux de la ZAC	45 379 €	0,05%	45 379 €	0,05%	45 379 €	0,05%	0,00%
8- Participations communales au titre des travaux de la ZAC	44 119 €	0,04%	44 119 €	0,04%	44 119 €	0,05%	0,00%
9- Autres recettes	453 998 €	0,46%	453 998 €	0,46%	600 929 €	0,66%	0,21%
- Remboursement préfinancement	453 998 €		453 998 €		309 998 €		
10- Prise en charge par l'aménageur	3 028 494 €	3,04%	2 847 810 €	2,86%	3 000 726 €	3,32%	0,46%
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>99 463 957 €</b>		<b>99 531 953 €</b>		<b>90 417 987 €</b>		



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

CRAC 2017

	Total CRAC 2017		Etat d'avancement			
	Valeur	%	Réalisé		Reste à réaliser	
			Valeur	%	Valeur	%
<b>DEPENSES en €TTC</b>						
1- Etude de définition et de suivi de l'opération	1 994 851 €	2,21%	1 721 926 €	86,32%	272 925 €	13,68%
2- Frais d'acquisition et de libération des sols	32 011 378 €	35,40%	32 011 378 €	100,00%	- €	0,00%
2.1- Acquisitions foncières	31 528 678 €		31 528 678 €		- €	
- Acquisition CUB	31 528 678 €		31 528 678 €		- €	
- Acquisition commune	- €		- €		- €	
- Reste à acquérir	- €		- €		- €	
2.2- Frais de notaire	482 700 €		482 700 €		- €	
2.3- Libération des terrains	- €		- €		- €	
3- Frais d'aménagement	42 874 405 €	47,42%	35 985 958 €	83,93%	6 888 447 €	16,07%
3.1- Frais de travaux d'infrastructures	36 905 804 €		31 510 695 €		5 395 109 €	
3.2- Honoraires de maîtrise d'œuvre	4 115 588 €		3 422 222 €		693 366 €	
3.3- Assurances	350 000 €		296 671 €		53 329 €	
3.4- Autres frais d'aménagement	1 050 527 €		303 885 €		746 642 €	
3.5- Avance préfinancement	452 485 €		452 485 €		- €	
4- Participation de BI aux équipements publics	13 445 000 €	14,87%	6 455 000 €	48,01%	6 990 000 €	51,99%
Sous maîtrise d'ouvrage Ville	13 445 000 €		6 455 000 €		6 990 000 €	
5- Frais de communication	2 457 052 €	2,72%	1 739 132 €	70,78%	717 920 €	29,22%
6- Honoraires de concession	4 736 617 €	5,24%	4 299 395 €	90,77%	437 222 €	9,23%
7- Frais financiers	3 099 267 €	3,43%	2 346 576 €	75,71%	752 691 €	24,29%
8- Impôts et taxes	363 444 €	0,40%	176 263 €	48,50%	187 181 €	51,50%
9- TVA encaissée/reversée	- 10 564 028 €	-11,68%	- 9 164 216 €	86,75%	- 1 399 812 €	13,25%
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>90 417 986 €</b>		<b>75 571 413 €</b>		<b>14 846 573,66 €</b>	
<b>RECETTES en €TTC</b>						
1- Cessions de charges foncières	75 971 548 €	84,02%	57 555 935 €	75,76%	18 415 614 €	24,24%
1.1- Locatif social (PLUS/PLAI)	9 560 569 €		7 983 000 €		1 577 569 €	
1.2- PLS	2 794 135 €		2 626 351 €		167 784 €	
1.3- Accession modérée	5 062 209 €		4 042 342 €		1 019 866 €	
1.4- Accession sociale	3 621 562 €		3 621 562 €		- €	
1.5- Accession libre	36 225 561 €		25 665 802 €		10 559 759 €	
1.6- Bureaux	3 025 325 €		2 265 325 €		760 000 €	
1.7- Commerces/Services	13 270 820 €		9 260 700 €		4 010 120 €	
1.8- Autres	74 038 €		74 038 €		- €	
1.9- Résidence de service	2 337 328 €		2 016 813 €		320 515 €	
2- Participations des constructeurs aux dépenses	4 468 600 €	4,94%	4 149 051 €	92,85%	319 549 €	7,15%
3- Participations aux EPIG réalisés par l'aménageur	4 021 685 €	4,45%	3 405 845 €	84,69%	615 840 €	15,31%
4- Subventions	15 000 €	0,02%	15 000 €	100,00%	- €	0,00%
5- Participations communautaire foncier	1 250 000 €	1,38%	1 250 000 €	100,00%	- €	0,00%
6- Participation communale foncier	1 000 000 €	1,11%	1 000 000 €	100,00%	- €	0,00%
7- Participations communautaire travaux	45 379 €	0,05%	45 379 €	100,00%	- €	0,00%
8- Participation communale travaux	44 119 €	0,05%	44 119 €	100,00%	- €	0,00%
9- Autres recettes	600 929 €	0,66%	201 285 €	33,50%	399 645 €	66,50%
Remboursement préfinancement	309 998 €		156 320 €		153 678 €	
10- Prise en charge par l'aménageur	3 000 726 €	3,32%	- €	0,00%	3 000 726 €	100,00%
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>90 417 987 €</b>		<b>67 666 613 €</b>		<b>22 751 373,56 €</b>	

CRAC 2017

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

	Cumul au 31/12/2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
	Valeur	Valeur	Valeur	Valeur	Valeur	Valeur	Valeur	Valeur
<b>DEPENSES en € TTC</b>								
1- Etude de définition et de suivi de l'opération	1 649 453 €	81,6%	57 479,65	2,6%	68 231,35 €	3,4%	68 231,35 €	1 994 951 €
2- Frais d'acquisition et de libération des sols	19 511 378 €	60,9%	##/##/##/##/##	0,0%	-	0,0%	-	32 011 378 €
2.1- Acquisitions foncières	19 028 678 €		12 500 000,00		-	-	-	31 528 678 €
- Acquisition Club	0 €		-		-	-	-	-
- Acquisition commune	0 €		-		-	-	-	-
- Nécessaire à acquérir	482 700 €		-		-	-	-	482 700 €
2.2- Frais de notaire	0 €		-		-	-	-	-
2.3- Libération des terrains	0 €		-		-	-	-	-
3- Frais d'aménagement	31 164 779 €	72,6%	4 821 179,06	11,2%	1 292 359,18	3,0%	1 479 919,70	68 351,69
3.1- Frais de travaux d'infrastructures	26 814 195 €	72,6%	4 696 499,36	12,7%	1 079 021,86	2,9%	1 079 021,86	53 910,93
3.2- Honoraires de maîtrise d'œuvre	3 312 452 €	80,4%	109 770,39	2,6%	138 673,11	3,3%	138 673,11	69 336,55
3.3- Assurances	296 671 €	84,7%	-	0,0%	-	0,0%	-	26 664,49
3.4- Autres frais d'aménagement	288 976 €	77,5%	14 909,31	1,4%	74 664,21	24,8%	261 324,73	74 664,21
3.5- Avance préfinancement ERDF	452 485 €	100,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	452 485 €
4- Participation de BI aux équipements publics	6 455 000 €	48,0%	-	0,0%	1 440 000,00	10,7%	3 885 000,00	13 445 000 €
Sous maîtrise d'ouvrage Ville	1 494 939 €	60,8%	244 192,82	9,9%	179 479,96	7,3%	215 375,95	57 433,59
5- Honoraires de concession	4 112 593 €	86,8%	186 802,00	3,9%	131 839,00	2,7%	190 987,00	4 736 617 €
6- Honoraires de concession	2 149 656 €	69,3%	196 920,00	6,3%	225 807,27	7,2%	225 807,27	3 099 267 €
7- Frais financiers	176 263 €	48,5%	-	0,0%	50 000,00	13,7%	50 000,00	363 444 €
8- Impôts et taxes	-8 357 187 €		807 028,91		-	-	-	17 181,00
9- TVA encaissée/reversée			17 194 537,6 €		3 131 038,3 €		5 820 650,1 €	608 097,9 €
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>58 376 875,0 €</b>		<b>17 194 537,6 €</b>		<b>3 131 038,3 €</b>		<b>5 820 650,1 €</b>	<b>90 417 986 €</b>

	Cumul au 31/12/2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
	Valeur	Valeur	Valeur	Valeur	Valeur	Valeur	Valeur	Valeur
<b>RECETTES en € TTC</b>								
1- Cessions de charges foncières	51 500 945 €	67,7%	6 054 990,00	7,9%	4 010 120,00	5,2%	6 110 450,00	75 971 548 €
1.1- Locatif social (RLIS/PLAI)	7 365 026,33 €		617 974,05		-	-	-	9 500 569 €
1.2- PLU	2 500 513,48 €		125 837,91		-	-	-	2 794 135 €
1.3- Accession modérée	3 024 592,65 €		617 749,74		-	-	-	5 062 209 €
1.4- Accession sociale	3 621 562 €		1 445 451,90		-	-	-	3 621 562 €
1.5- Accession libre et accession libre TVA réduite	24 220 350 €		-		-	-	-	36 225 561 €
1.6- Bureaux	2 265 325,44 €		-		-	-	-	3 028 325 €
1.7- Commerces/Services	6 253 109,96 €		3 007 590,00		-	-	-	13 278 820 €
1.8- Autres	24 038 €		-		-	-	-	74 038 €
1.9- Résidence de service	1 776 426,40 €		240 386,40		-	-	-	2 337 328 €
Dont EPHAD	1 837 104 €		-		-	-	-	-
2- Participations des constructeurs aux dépenses communes de la ZAC	4 053 439 €	90,7%	93 591,94	2,0%	79 887,29	1,7%	79 887,29	4 468 600 €
3- Participations aux EPIC réalisées par l'aménageur	1 193 445 €	29,6%	2 212 400,00	55,0%	-	-	-	4 021 685 €
4- Subventions	15 000 €	100,0%	-	-	-	-	-	15 000 €
5- Participations communautaires au titre du foncier	1 250 000 €	100,0%	-	-	-	-	-	1 250 000 €
6- Participations communales au titre du foncier	45 279 €	100,0%	-	-	-	-	-	45 279 €
7- Participations communales au titre des travaux de la ZAC	44 119 €	100,0%	-	-	-	-	-	44 119 €
9- Autres recettes	156 320 €	26,0%	44 964,75	7,4%	76 702,00	12,7%	292 207,09	600 929 €
Remboursement préfinancement	156 320 €		-		-	-	-	309 998 €
Remboursement expertise suite décision tribunal	-		44 964,75		45 966,30		-	200 000,00
10- Prise en charge par l'aménageur	-	0,0%	-	0,0%	1 500 363,00	90,0%	1 500 363,00	290 931 €
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>59 260 666,3 €</b>		<b>8 405 946,7 €</b>		<b>4 166 709,3 €</b>		<b>7 982 907,4 €</b>	<b>90 417 986 €</b>

Nota: Nous avons pour le DRM n°5 corrigé les cumulés au 31/12/2016 car il avait été appliqué par erreur depuis 2010 de la TVA sur les ventes internes de charges foncières  
Le cumul au 31/12/2016 des recettes est ainsi révisé de 65 625 713 euros à 59 260 666 euros  
Le cumul des dépenses au 31/12/2016 est donc mathématiquement remis à jour avec l'évolution du poste TVA encaissée/décaissée

## 4. Annexes

---

- Détails des cessions foncières échelonnées dans le temps
- Détails des dépenses des postes ci-dessous :
  - Poste 1 : Etudes de définition et de suivis de l'opération
  - Poste 3 : Frais d'aménagement
  - Poste 5 : Frais de communication

**ZAC de la Berge du Lac**  
**Détails des cessions foncières échelonnées dans le temps**  
**CRAC 2017**

	Nb logements	m <sup>2</sup> SHON/SDP	HT prix/m <sup>2</sup> SHON/SDP (a)	Total HT	TTC prix/m <sup>2</sup> SHON/SDP (a)	Total TTC	Taux TVA	Mois vente	Année vente	Acquereurs & VEFA
<b>PHASE 1</b>										
<b>ILOT A2,4 (Gallée)</b>	154	13 927,00	SHON	4 034 693,04		4 034 693,04				BI
PLAI										
PLUS										
PLUS-RO										
PLS	21	1 992,00	194,62	387 683,04	194,62	387 683,04	0,0%	Octobre	2010	
Accession modérée	10	1 137,00	150,00	170 550,00	150,00	170 550,00	0,0%	Octobre	2010	
Accession sociale										
Accession libre	123	9 876,00	310,00	3 061 560,00	310,00	3 061 560,00	0,0%	Octobre	2010	
Bureaux										
Commerces/Services		922,00	450,00	414 900,00	450,00	414 900,00	0,0%	Octobre	2010	
Autres										
Résidence Service										
<b>ILOT A3,2 (Jules Verne)</b>	145	10 977,00	SHON	2 803 500,46		2 803 500,46				BI
PLAI										
PLUS										
PLUS-RO										
PLS	38	2 933,00	194,62	570 820,46	194,62	570 820,46	0,0%	Octobre	2010	
Accession modérée	26	1 631,00	150,00	244 650,00	150,00	244 650,00	0,0%	Octobre	2010	Foncière logement
Accession sociale										
Accession libre	81	6 413,00	310,00	1 988 030,00	310,00	1 988 030,00	0,0%	Octobre	2010	
Bureaux										
Commerces/Services										
Autres										
Résidence Service										
<b>ILOT A3,3 (Saint Exupéry Sud + M)</b>	89	8 113,00	SHON	1 885 500,00		1 885 500,00				BI
PLAI										
PLUS										
PLUS-RO										
PLS	8	596,00	150,00	89 400,00	150,00	89 400,00	0,0%	Février	2011	
Accession modérée										
Accession sociale	81	5 987,00	300,00	1 796 100,00	300,00	1 796 100,00	0,0%	Février	2011	
Accession libre										
Bureaux										
Commerces/Services		1 530,00	0,00	-	0,00	-	19,6%	Février	2011	
Autres										
Résidence Service										
<b>ILOT A3,1 (Saint Exupéry Nord)</b>	67	5 422,00	SHON	1 100 849,36		1 100 849,36				BI
PLAI										
PLUS										
PLUS-RO										
PLS	30	2 432,00	195,23	474 799,36	195,23	474 799,36	0,0%	Mars	2011	
Accession modérée	27	1 959,00	150,00	293 850,00	150,00	293 850,00	0,0%	Mars	2011	Aquitanis
Accession sociale										
Accession libre	10	775,00	280,00	217 000,00	280,00	217 000,00	0,0%	Mars	2011	
Bureaux										
Commerces/Services		256,00	450,00	115 200,00	450,00	115 200,00	0,0%	Mars	2011	
Autres										
Résidence Service										
<b>ILOT A2,5 (Gaïa)</b>	56	5 270,90	SHON	937 344,31		1 035 362,68				Mésolia
PLAI	11	891,99	133,92	119 455,30	141,29	126 025,34	5,5%	Mai	2011	
PLUS	45	3 646,61	133,92	488 354,01	141,29	515 213,48	5,5%	Mai	2011	
PLUS-RO										
PLS										
Accession modérée										
Accession sociale										
Accession libre										
Bureaux										
Commerces/Services		732,30	450,00	329 535,00	538,20	394 123,86	19,6%	Mai	2011	
Autres										
Résidence Service										
<b>ILOT A2,3 (Groupe scolaire n°1)</b>	0	5 247,00	SHON	-		-				Ville de Bordeaux
PLAI										
PLUS										
PLUS-RO										
PLS										
Accession modérée										
Accession sociale										
Accession libre										
Bureaux										
Commerces/Services		5 247,00		-	0,00	-	19,6%	Juillet	2011	
Autres										
Résidence Service										
<b>ILOT C2,3 (Aquitanis)</b>	0	5 300,00	SHON	1 113 000,00		1 174 215,00				Aquitanis
PLAI										
PLUS										
PLUS-RO										
PLS										
Accession modérée										
Accession sociale										
Accession libre										
Bureaux		5 300,00	210,00	1 113 000,00	221,55	1 174 215,00	5,5%	Décembre	2010	
Commerces/Services										
Autres										
Résidence Service										
<b>ILOT C1,2 (Chaufferie)</b>	0	700,00	SHON	-		-				COFELY
PLAI										
PLUS										
PLUS-RO										
PLS										
Accession modérée										
Accession sociale										
Accession libre										
Bureaux										
Commerces/Services		700,00		-	0,00	-	19,6%	Novembre	2010	
Autres										
Résidence Service										
<b>PHASE 1</b>	<b>Nb logements</b>	<b>m<sup>2</sup> SHON/SDP</b>	<b>HT prix/m<sup>2</sup> SHON (a)</b>	<b>Total HT</b>	<b>TTC prix/m<sup>2</sup> SHON/SDP (a)</b>	<b>Total TTC</b>	<b>Taux TVA</b>			
PLAI	11	891,99	133,92	119 455,30	141,29	126 025,34				
PLUS	45	3646,61	133,92	488 354,01	141,29	515 213,48				
PLUS-RO	0	0	#DIV/0!	-	#DIV/0!	-				
PLS	89	7357	194,82	1 433 302,86	194,82	1 433 302,86				
Accession modérée	71	5323	150,00	798 450,00	150,00	798 450,00				
Accession sociale	0	0	#DIV/0!	-	#DIV/0!	-				
Accession libre	295	23051	306,39	7 062 690,00	306,39	7 062 690,00				
Bureaux	0	5300	210,00	1 113 000,00	221,55	1 174 215,00				
Commerces/Services	0	1910,3	450,00	859 635,00	483,81	924 223,86				
Autres	0	7477	-	-	-	-				
Résidence Service	0	0	#DIV/0!	-	#DIV/0!	-				
<b>TOTAL</b>	<b>511</b>	<b>54 956,90</b>		<b>11 874 887,17</b>		<b>12 034 120,54</b>				

	Nb logements	m² SHON/SDP	HT prix/m² SHON/SDP (a)	Total HT	TTC prix/m² SHON/SDP (a)	Total TTC	Taux TVA	Mois début travaux	Années début travaux	Acquereurs & VEFA
<b>PHASE 2</b>				<b>DRMn° 5</b>						
<b>ILOT A4,1 (Canopée)</b>	<b>119</b>	<b>9 698,00</b>	<b>SHON</b>	<b>3 294 335,00</b>		<b>3 294 335,00</b>				BI
PLAI										
PLUS										
PLUS-RO										
PLS										
Accession modérée	23	2 113,00	195,00	412 035,00	195,00	412 035,00	0,0%	Novembre	2011	
Accession sociale										
Accession libre	96	7 585,00	380,00	2 882 300,00	380,00	2 882 300,00	0,0%	Novembre	2011	
Bureaux										
Commerces/Services										
Autres										
Résidence Service										
<b>ILOT A4,2 (Orion)</b>	<b>62</b>	<b>4 953,74</b>	<b>SHON</b>	<b>1 376 745,11</b>		<b>1 376 745,11</b>				BI
PLAI	8	640,89	137,84	88 340,28	137,84	88 340,28	0,0%	Décembre	2011	Aquitanis
PLUS	17	1 447,30	137,84	199 495,83	137,84	199 495,83	0,0%	Décembre	2011	Aquitanis
PLUS-RO										
PLS										
Accession modérée										
Accession sociale										
Accession libre	37	2 865,55	380,00	1 088 909,00	380,00	1 088 909,00	0,0%	Décembre	2011	
Bureaux										
Commerces/Services										
Autres										
Résidence Service										
<b>ILOT B2,1 (Elya)</b>	<b>114</b>	<b>9 856,30</b>	<b>SHON</b>	<b>2 668 792,01</b>		<b>2 668 792,01</b>				BI
PLAI	8	682,31	135,00	92 111,85	135,00	92 111,85	0,0%	Mars	2012	Aquitanis
PLUS	16	1 364,62	135,00	184 223,70	135,00	184 223,70	0,0%	Mars	2012	Aquitanis
PLUS-RO										
PLS	26	2 131,75	195,00	415 691,25	195,00	415 691,25	0,0%	Mars	2012	Mésolia Habitat
Accession modérée	6	650,00	195,00	126 749,61	195,00	126 749,61	0,0%	Mars	2012	
Accession sociale										
Accession libre	58	4 691,62	380,00	1 782 815,60	380,00	1 782 815,60	0,0%	Mars	2012	
Bureaux										
Commerces/Services		336,00	200,00	67 200,00	200,00	67 200,00	0,0%	Mars	2012	
Autres										
Résidence Service										
<b>ILOT B2,2 (Lago)</b>	<b>88</b>	<b>6 948,00</b>	<b>SHON</b>	<b>1 534 582,16</b>		<b>1 534 582,16</b>				BI
PLAI	6	440,28	137,84	60 688,20	137,84	60 688,20	0,0%	Décembre	2012	Aquitanis + Coligny
PLUS	44	3 228,72	137,84	445 046,76	137,84	445 046,76	0,0%	Décembre	2012	Aquitanis + Coligny
PLUS-RO										
PLS										
Accession modérée	9	890,00	198,48	176 647,20	198,48	176 647,20	0,0%	Décembre	2012	
Accession sociale										
Accession libre	29	2 080,00	380,00	790 400,00	380,00	790 400,00	0,0%	Décembre	2012	
Bureaux										
Commerces/Services		309,00	200,00	61 800,00	200,00	61 800,00	0,0%	Décembre	2012	
Autres										
Résidence Service										
<b>ILOT B3,1A (Auréa)</b>	<b>71</b>	<b>5 562,31</b>	<b>SDP</b>	<b>1 053 988,18</b>		<b>1 111 957,52</b>				Mésolia Habitat
PLAI	7	525,42	141,65	74 425,74	149,44	78 519,16	5,5%	Mars	2015	
PLUS	18	1 351,08	141,65	191 380,48	149,44	201 906,41	5,5%	Mars	2015	
PLUS-RO										
PLS										
Accession modérée										
Accession sociale	46	3 381,01	215,00	726 917,15	226,83	766 897,59	5,5%	Mars	2015	
Accession libre										
Bureaux										
Commerces/Services		304,80	201,00	61 264,80	212,06	64 634,36	5,5%	Mars	2015	
Autres										
Résidence Service										
<b>ILOT B3,1C (Eglise)</b>	<b>0</b>	<b>305,00</b>	<b>SDP</b>	<b>61 698,45</b>		<b>74 038,14</b>				
PLAI										
PLUS										
PLUS-RO										
PLS										
Accession modérée										
Accession sociale										
Accession libre										
Bureaux										
Commerces/Services		305,00	202,29	61 698,45	242,75	74 038,14	20,0%	Septembre	2015	Diocèse
Autres										
Résidence Service										
<b>ILOT B3,2 (Kalei)</b>	<b>108</b>	<b>8 776,00</b>	<b>SHON</b>	<b>3 087 035,00</b>		<b>3 087 035,00</b>				BI
PLAI										
PLUS										
PLUS-RO										
PLS										
Accession modérée	15	1 185,00	195,00	231 075,00	195,00	231 075,00	0,0%	Mars	2012	
Accession sociale										
Accession libre	93	7 432,00	380,00	2 824 160,00	380,00	2 824 160,00	0,0%	Mars	2012	
Bureaux										
Commerces/Services		159,00	200,00	31 800,00	200,00	31 800,00	0,0%	Mars	2012	
Autres										
Résidence Service										
<b>ILOT B3,3 (Biloba)</b>	<b>90</b>	<b>7 764,00</b>	<b>SHON</b>	<b>1 334 925,00</b>		<b>1 428 369,75</b>				Aquitanis
PLAI	4	369,90	140,00	51 786,00	149,80	55 411,02	7,0%	Décembre	2013	
PLUS	36	3 329,10	140,00	466 074,00	149,80	498 699,18	7,0%	Décembre	2013	
PLUS-RO										
PLS										
Accession modérée										
Accession sociale										
Accession libre	50	4 065,00	201,00	817 065,00	215,07	874 259,55	7,0%	Décembre	2013	
Bureaux										
Commerces/Services										
Autres										
Résidence Service										

ILOT C3,1	0	3 201,60	SDP	640 320,00		640 320,00			BI
PLAI									
PLUS									
PLUS-RO									
PLS									
Accession modérée									
Accession sociale									
Accession libre									
Bureaux		3 201,60	200,00	640 320,00	200,00	640 320,00	0,0%	Décembre 2016	
Commerces/Services									
Autres									
Résidence Service									
ILOT A7,1 (Gymnase)	0	2 803,00	SDP	-		-			Ville de Bordeaux
PLAI									
PLUS									
PLUS-RO									
PLS									
Accession modérée									
Accession sociale									
Accession libre									
Bureaux									
Commerces/Services									
Autres		2 803,00	0,00	-	0,00	-	20,0%		
Résidence Service									
PHASE 2	Nb logements	m² SHON/SDP	HT prix/m² SHON/SDP (a)	Total HT	TTC prix/m² SHON/SDP (a)	Total TTC	Taux TVA		
PLAI	33	2658,8	138,16	367 352,07	141,07	375 070,50			
PLUS	131	10720,82	138,63	1 486 220,78	142,65	1 529 371,89			
PLUS-RO	0	0	#DIV/0!	-	#DIV/0!	-			
PLS	26	2131,75	195,00	415 691,25	195,00	415 691,25			
Accession modérée	53	4838	195,64	946 506,81	195,64	946 506,81			
Accession sociale	96	7446,01	207,36	1 543 982,15	220,41	1 641 157,14			
Accession libre	313	24654,17	380,00	9 368 584,60	380,00	9 368 584,60			
Bureaux	0	3201,6	200,00	640 320,00	200,00	640 320,00			
Commerces/Services	0	1108,8	200,27	222 064,80	203,31	225 434,36			
Autres	0	3108	19,85	61 698,45	23,82	74 038,14			
Résidence Service	0	0	#DIV/0!	-	#DIV/0!	-			
<b>TOTAL</b>	<b>652</b>	<b>59 867,95</b>		<b>15 052 420,90</b>		<b>15 216 174,69</b>			

	Nb logements	m² SHON/SDP	HT prix/m² SHON/SDP (a)	Total HT	TTC prix/m² SHON/SDP (a)	Total TTC	Taux TVA	Mois début travaux	Années début travaux	Acquereurs & VEFA
<b>PHASE 3</b>										
<b>DRMn° 5</b>										
<b>ILOT A1,1 (Les voiles du lac)</b>	<b>102</b>	<b>7 881,98</b>	<b>SDP</b>	<b>2 699 467,38</b>		<b>2 699 467,38</b>				
PLAI	26	2 101,52	151,60	3 18 590,43	151,60	3 18 590,43	0,0%	Juillet	2015	Mésolia
PLUS										
PLUS-RO										
PLS										
Accession modérée	8	702,36	218,00	153 114,48	218,00	153 114,48	0,0%	Juillet	2015	BI
Accession sociale										
Accession libre	68	5 078,10	438,70	2 227 762,47	438,70	2 227 762,47	0,0%	Juillet	2015	BI
Bureaux										
Commerces/Services										
Autres										
Résidence Service										
<b>ILOT A1,2 (Natura)</b>	<b>202</b>	<b>8 930,44</b>	<b>SDP</b>	<b>1 647 096,19</b>		<b>1 647 096,19</b>				
PLAI	9	696,14	140,49	97 800,71	140,49	97 800,71	0,0%	Décembre	2014	Aquitanis
PLUS	19	1 469,62	140,49	206 466,91	140,49	206 466,91	0,0%	Décembre	2014	Aquitanis
PLUS-RO										
PLS										
Accession modérée	22	1 624,72	212,00	344 440,64	212,00	344 440,64	0,0%	Décembre	2014	BI
Accession sociale										
Accession libre	19	1 403,16	336,00	471 461,76	336,00	471 461,76	0,0%	Décembre	2014	BI
Bureaux										
Commerces/Services										
Autres										
Résidence Service	133	3 736,80	141,01	526 926,17	141,01	526 926,17	0,0%	Décembre	2014	Résidence Adoma
<b>ILOT A1,3A (Signature)</b>	<b>105</b>	<b>7 945,45</b>	<b>SHON</b>	<b>2 264 783,01</b>		<b>2 264 783,01</b>				
PLAI	21	1 640,00	140,49	230 403,60	140,49	230 403,60	0,0%	Juin	2014	Aquitanis
PLUS	11	859,05	140,49	120 687,93	140,49	120 687,93	0,0%	Juin	2014	Aquitanis
PLUS-RO										
PLS										
Accession modérée	12	877,50	202,29	177 509,48	202,29	177 509,48	0,0%	Juin	2014	BI
Accession sociale										
Accession libre	61	4 568,90	380,00	1 736 182,00	380,00	1 736 182,00	0,0%	Juin	2014	BI
Bureaux										
Commerces/Services										
Autres										
Résidence Service										
<b>ILOT A1,3B</b>	<b>12</b>	<b>1 185,01</b>	<b>SHON</b>	<b>177 751,50</b>		<b>177 751,50</b>				BI
PLAI										
PLUS										
PLUS-RO										
PLS										
Accession modérée	12	1 185,01	150,00	177 751,50	150,00	177 751,50	0,0%	Janvier	2016	
Accession sociale										
Accession libre										
Bureaux										
Commerces/Services										
Autres										
Résidence Service										
<b>ILOT A1,4A (So Lac)</b>	<b>93</b>	<b>7 681,00</b>	<b>SHON</b>	<b>2 140 070,00</b>		<b>2 140 070,00</b>				
PLAI	10	854,14	140,00	119 579,60	140,00	119 579,60	0,0%	Décembre	2013	Mésolia
PLUS	19	1 622,86	140,00	227 200,40	140,00	227 200,40	0,0%	Décembre	2013	Mésolia
PLUS-RO										
PLS										
Accession modérée	13	1 035,00	202,00	209 070,00	202,00	209 070,00	0,0%	Décembre	2013	BI
Accession sociale										
Accession libre	51	4 169,00	380,00	1 584 220,00	380,00	1 584 220,00	0,0%	Décembre	2013	BI
Bureaux										
Commerces/Services										
Autres										
Résidence Service										
<b>ILOT A1,4B</b>	<b>17</b>	<b>1 295,99</b>	<b>SHON</b>	<b>323 997,50</b>		<b>323 997,50</b>				BI
PLAI										
PLUS										
PLUS-RO										
PLS										
Accession modérée	17	1 295,99	250,00	323 997,50	250,00	323 997,50	0,0%	Janvier	2016	
Accession sociale										
Accession libre										
Bureaux										
Commerces/Services										
Autres										
Résidence Service										
<b>ILOT A2,2</b>	<b>121</b>	<b>9 124,90</b>	<b>SDP</b>	<b>1 654 884,28</b>		<b>1 745 902,92</b>				Mésolia
PLAI	23	1 360,20	151,60	206 206,32	159,94	217 547,67	5,5%	Décembre	2016	
PLUS	46	3 675,10	151,60	557 145,16	159,94	587 788,14	5,5%	Décembre	2016	
PLUS-RO										
PLS										
Accession modérée	52	3 884,40	218,00	846 799,20	229,99	893 373,16	5,5%	Décembre	2016	
Accession sociale										
Accession libre										
Bureaux		205,20	218,00	44 733,60	229,99	47 193,95	5,5%	Décembre	2016	
Commerces/Services										
Autres										
Résidence Service										

<b>ILOT B1,1</b>	<b>101</b>	<b>7 963,79</b>		<b>1 540 596,73</b>		<b>1 625 329,55</b>					Aquitanis
PLAI	10	588,71	151,60	89 248,44	159,94	94 157,10	5,5%	Décembre	2016		
PLUS	31	2 355,71	151,60	357 125,64	159,94	376 767,55	5,5%	Décembre	2016		
<b>PLUS-RO</b>											
PLS											
Accession modérée	60	4 726,43	218,00	1 030 361,74	229,99	1 087 031,64	5,5%	Décembre	2016		
Accession sociale											
Accession libre											
Bureaux		292,94	218,00	63 860,92	229,99	67 373,27	5,5%	Décembre	2016		
Commerces/Services											
Autres											
Résidence Service											
<b>ILOT B1,2 (EPHAD + Aristée)</b>	<b>31</b>	<b>10 627,00</b>	<b>SDP</b>	<b>2 353 011,24</b>		<b>2 397 944,66</b>					
PLAI											
PLUS											
PLUS-RO											
PLS	31	2 478,00	201,08	498 276,24	212,14	525 681,43	5,5%	Mai	2014		Mésolia
Accession modérée											
Accession sociale											
Accession libre											
Bureaux		1 167,00	273,00	318 695,00	288,02	336 223,23	5,5%	Mai	2014		Mésolia
Commerces/Services											
Autres											
Résidence Service		6 982,00	220,00	1 536 040,00	220,00	1 536 040,00	0,0%	Décembre	2012		BI
<b>ILOT B1,3 (Hanami)</b>	<b>90</b>	<b>7 962,49</b>	<b>SHON</b>	<b>1 107 352,22</b>		<b>1 168 256,59</b>					Aquitanis
PLAI											
PLUS											
PLUS-RO											
PLS	90	7 532,15	135,59	1 021 284,22	143,05	1 077 454,85	5,5%	Décembre	2011		
Accession modérée											
Accession sociale											
Accession libre											
Bureaux											
Commerces/Services		430,34	200,00	86 068,00	211,00	90 801,74	5,5%	Décembre	2011		
Autres											
Résidence Service											
<b>PHASE 3</b>	<b>Nb logements</b>	<b>m² SHON/SDP</b>	<b>HT prix/m² SHON/SDP (a)</b>	<b>Total HT</b>	<b>TTC prix/m² SHON/SDP (a)</b>	<b>Total TTC</b>	<b>Taux TVA</b>				
PLAI	73	5139,19	144,62	743 238,66	147,78	759 488,68					
PLUS	152	12083,86	147,90	1 787 216,48	152,06	1 837 501,37					
PLUS-RO	90	7532,15	135,59	1 021 284,22	143,05	1 077 454,85					
PLS	31	2478	201,08	498 276,24	212,14	525 681,43					
Accession modérée	67	5424,59	195,75	1 061 886,10	195,75	1 061 886,10					
Accession sociale	112	8610,83	218,00	1 877 160,94	229,99	1 980 404,79					
Accession libre	216	16515,15	384,11	6 343 623,73	384,11	6 343 623,73					
Bureaux	0	1665,14	256,61	427 289,52	270,72	450 790,44					
Commerces/Services	0	430,34	200,00	86 068,00	211,00	90 801,74					
Autres	0	0	#DIV/0!	-	#DIV/0!	-					
Résidence Service	133	10718,8	192,46	2 062 966,17	192,46	2 062 966,17					
<b>TOTAL</b>	<b>874</b>	<b>70 598,05</b>		<b>15 909 010,05</b>		<b>16 190 599,30</b>					

	Nb logements	m² SHON/SDP	HT prix/m² SHON/SDP (a)	Total HT	TTC prix/m² SHON/SDP (a)	Total TTC	Taux TVA	Mois début travaux	Années début travaux	Acquereurs & VEFA
<b>PHASE 4</b>				<b>DRMn° 5</b>						
<b>ILOT C1, 1a et b</b>	<b>0</b>	<b>12 720,00</b>		<b>-</b>		<b>-</b>				Ville/département
PLAI										
PLUS										
PLUS-RO										
PLS										
Accession modérée										
Accession sociale										
Accession libre										
Accession maîtrisée TVA réduite										
Bureaux										
Commerces/Services										
Autres		12 720,00		-	0,00	-	0,0%			Ville de Bordeaux/Département
Résidence Service										
<b>ILOT C3, 2</b>	<b>53</b>	<b>7 666,00</b>	<b>SDP</b>	<b>1 919 810,80</b>		<b>1 919 810,80</b>				BI
PLAI	5	371,00	151,60	56 243,60	151,60	56 243,60	0,0%			
PLUS	10	742,00	151,60	112 487,20	151,60	112 487,20	0,0%			
PLUS-RO										
PLS										
Accession modérée										
Accession sociale										
Accession libre										
Accession maîtrisée TVA réduite	38	2 753,00	360,00	991 080,00	360,00	991 080,00	0,0%			
Bureaux		3 800,00	200,00	760 000,00	200,00	760 000,00	0,0%			
Commerces/Services										
Autres										
Résidence Service										
<b>ILOT A7, 2 (enseignement-formati</b>	<b>142</b>	<b>8 526,00</b>		<b>2 312 032,80</b>		<b>2 312 032,80</b>				BI
PLAI	8	355,00	151,60	53 818,00	151,60	53 818,00	0,0%			
PLUS	65	3 503,00	151,60	531 054,80	151,60	531 054,80	0,0%			
PLUS-RO										
PLS										
Accession modérée										
Accession sociale										
Accession libre										
Accession maîtrisée TVA réduite	69	4 668,00	370,00	1 727 160,00	370,00	1 727 160,00	0,0%			
Bureaux										
Commerces/Services										
Autres										
Résidence Service										
<b>ILOT B3, 1B (Maison des danses)</b>	<b>28</b>	<b>2 475,00</b>	<b>SDP</b>	<b>506 250,00</b>		<b>506 250,00</b>				BI
PLAI										
PLUS										
PLUS-RO										
PLS										
Accession modérée										
Accession sociale										
Accession libre										
Accession maîtrisée TVA réduite	28	1 875,00	270,00	506 250,00	270,00	506 250,00	0,0%			
Bureaux										
Commerces/Services		600,00	0,00	-	0,00	-	20,0%			
Autres										
Résidence Service										
<b>ILOT A2, 1</b>	<b>130</b>	<b>9 350,00</b>	<b>SDP</b>	<b>5 604 200,00</b>		<b>5 604 200,00</b>				BI
PLAI										
PLUS										
PLUS-RO										
PLS										
Accession modérée	15	900,00	218,00	196 200,00	218,00	196 200,00	0,0%			
Accession sociale										
Accession libre	115	8 450,00	640,00	5 408 000,00	640,00	5 408 000,00	0,0%			
Accession maîtrisée TVA réduite										
Bureaux										
Commerces/Services										
Autres										
Résidence Service										
<b>ILOT C2</b>	<b>602</b>	<b>108 966,54</b>		<b>20 183 300,00</b>		<b>22 188 360,00</b>				BI
PLAI	70	5 233,90	145,00	758 915,50	145,00	758 915,50	0,0%	Mai	2016	Mésolia + Aquitanis + XXX
PLUS	120	8 972,40	145,00	1 300 998,00	145,00	1 300 998,00	0,0%	Mai	2016	Mésolia + Aquitanis + XXX
PLUS-RO										
PLS	33	2 467,41	170,00	419 459,70	170,00	419 459,70	0,0%	Mai	2016	XXX VEFA
Accession modérée	162	12 112,74	170,00	2 059 165,80	170,00	2 059 165,80	0,0%	Mai	2016	
Accession sociale										
Accession libre	217	16 225,09	297,00	4 818 173,00	297,00	4 818 173,00	0,0%	Mai	2016	
Accession maîtrisée TVA réduite										
Bureaux										
Commerces/Services		29 000,00	345,70	10 025 300,00	414,84	12 030 360,00	20,0%	Octobre	2016	
Autres		31 724,00	0,00	-	0,00	-	0,0%	Mai	2016	
Résidence Service		3 231,00	248,00	801 288,00	248,00	801 288,00	0,0%	Mai	2016	
<b>PHASE 4</b>	<b>Nb logements</b>	<b>m² SHON/SDP</b>	<b>HT prix/m² SHON/SDP (a)</b>	<b>Total HT</b>	<b>TTC prix/m² SHON/SDP (a)</b>	<b>Total TTC</b>	<b>Taux TVA</b>			
PLAI	83	5959,9	145,80	868 977,10	145,80	868 977,10				
PLUS	195	13217,4	147,12	1 944 540,00	147,12	1 944 540,00				
PLUS-RO	0	0	#DIV/0!	-	#DIV/0!	-				
PLS	33	2467,41	170,00	419 459,70	170,00	419 459,70				
Accession modérée	177	13012,74	173,32	2 255 365,80	173,32	2 255 365,80				
Accession sociale	0	0	#DIV/0!	-	#DIV/0!	-				
Accession libre	332	24675,09	414,43	10 226 173,00	414,43	10 226 173,00				
Accession maîtrisée TVA réduite	135	9296	346,87	3 224 490,00		3 224 490,00				
Bureaux	0	3800	200,00	760 000,00	200,00	760 000,00				
Commerces/Services	0	29600	338,69	10 025 300,00	406,43	12 030 360,00				
Autres	0	44444	-	-	-	-				
Résidence Service	0	3231	248,00	801 288,00	248,00	801 288,00				
<b>TOTAL</b>	<b>955</b>	<b>149 703,54</b>		<b>30 525 593,60</b>		<b>32 530 653,60</b>				

TOTAL RECETTES DU BILAN (A)							
	Nb logements	m <sup>2</sup> SHON/SDP	HT prix/m <sup>2</sup> SHON/SDP (a)	Total HT	TTC prix/m <sup>2</sup> SHON/SDP (a)	Total TTC	Taux TVA
PLAI	200	14 649,88	143,28	2 099 023,13	145,36	2 129 561,62	
PLUS	523	39 668,69	143,85	5 706 331,27	146,88	5 826 626,74	
PLUS-RO	90	7 532,15	135,59	1 021 284,22	143,05	1 077 454,85	
PLS	179	14 434,16	191,68	2 766 730,05	193,58	2 794 135,24	
Accession modérée	368	28 598,33	177,01	5 062 208,71	177,01	5 062 208,71	
Accession sociale	208	16 056,84	213,06	3 421 143,09	225,55	3 621 561,93	
Accession libre	1156	88 895,41	371,23	33 001 071,33	371,23	33 001 071,33	
Accession maîtrisée TVA ré	135	9 296,00	346,87	3 224 490,00	346,87	3 224 490,00	
Bureaux	0	13 966,74	210,54	2 940 609,52	216,61	3 025 325,44	
Commerces/Services	0	33 049,44	338,68	11 193 067,80	401,54	13 270 819,96	
Autres	0	55 029,00	1,12	61 698,45	1,35	74 038,14	
Résidence Service	133	13 949,80	205,33	2 864 254,17	205,33	2 864 254,17	
<b>TOTAL</b>	<b>2 992</b>	<b>335 126,44</b>		<b>73 361 911,73</b>		<b>75 971 548,14</b>	

## BILAN CONSOLIDE POUR BORDEAUX METROPOLE CRAC 2017

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
<b>Au titre du bilan Aménageur</b>							
Acquisitions foncières à la valeur historique	4 172 240	326 759	4 498 999	Recettes de cessions des réserves foncières CUB à l'aménageur (partie du poste 2.1. recettes du bilan aménageur)	26 000 000	5 528 678	31 528 678
Groupe scolaire n°2 (14 classes)	8 745 578	3 248 358	11 993 935	Participations au groupe scolaire n°2	6 189 116	-	6 189 116
				Participation Ville (20% du HT 14 classes)	639 116	-	639 116
				participation aménageur	5 550 000	-	5 550 000
Participation aux équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (poste 3 recettes bilan aménageur)	4 021 685	-	4 021 685				
Participation communautaire éventuelle au titre de (poste 5 recettes du bilan am.)	1 250 000	-	1 250 000				
- logement social	-	-	-				
- restructuration urbaine	-	-	-				
- développement durable	-	-	-				
- équipements scolaires	-	-	-				
- maîtrise foncière	1 250 000	-	1 250 000				
participation aux travaux de la zac	45 379		45 379				
<b>SOUS TOTAL D1</b>	<b>18 234 882</b>	<b>3 575 117</b>	<b>21 809 998</b>	<b>SOUS TOTAL R1</b>	<b>32 189 116</b>	<b>5 528 678</b>	<b>37 717 794</b>
<b>Au titre des équipements structurants</b>							
VRD sous MOA de la CUB	-	-	-	Participation de l'aménageur aux équipements publics d'intérêt général sous MOA de Bordeaux Métropole (poste 4.2. du bilan aménageur)	-	-	-
études travaux MOE SPS	738 000	144 648	882 648				
DT Bordeaux	518 000	101 528	619 528				
Mission Tramway	220 000	43 120	263 120				
génie civil transformateur Parentis	30 000	5 880	35 880				
<b>SOUS TOTAL D2</b>	<b>768 000</b>	<b>150 528</b>	<b>918 528</b>	<b>SOUS TOTAL R2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES : D1+D2 =</b>	<b>19 002 882</b>	<b>3 725 645</b>	<b>22 728 526</b>	<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>32 189 116</b>	<b>5 528 678</b>	<b>37 717 794</b>
<b>BILAN CONSOLIDE POUR BORDEAUX METROPOLE en € TTC</b>					<b>14 989 267</b>		

**BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE  
CRAC 2017**

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
<b>Au titre du bilan Aménageur</b>							
Participation éventuelle <small>(poste 6 recettes bilan aménageur)</small>	1 000 000	-	1 000 000	Recettes de cessions des réserves foncières de la Commune à l'aménageur <small>(partie du poste 2.1. recettes du bilan aménageur)</small>	-	-	-
<b>Groupe scolaire n°2</b>							
participation 14 classes	639 116	-	639 116				
<b>SOUS TOTAL D1'</b>	<b>1 639 116</b>	<b>-</b>	<b>1 639 116</b>	<b>SOUS TOTAL R1'</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Au titre des équipements communaux</b>							
Equipements sous MOA Commune	20 301 259	3 979 047	24 280 306	Participation de l'aménageur aux équipements communaux sous MOA Commune	7 895 000	-	7 895 000
génie civil transformateur Parentis	30 000	5 880	35 880				
ouvrages de sécurité du Parc Buhler	44 119	8 647	52 766			-	
<b>SOUS TOTAL D2'</b>	<b>20 375 378</b>	<b>3 993 574</b>	<b>24 368 952</b>	<b>SOUS TOTAL R2'</b>	<b>7 895 000</b>	<b>-</b>	<b>7 895 000</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES : D1'+D2' = D3'</b>	<b>22 014 494</b>	<b>3 993 574</b>	<b>26 008 068</b>	<b>TOTAL DES RECETTES : R1'+R2' = R3'</b>	<b>7 895 000</b>	<b>-</b>	<b>7 895 000</b>
<b>BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE en € TTC</b>							<b>-18 113 068</b>