BORDEAUX MÉTROPOLE	**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE**	***Délibération***
	Séance publique du 29 novembre 2019	***N° 2019-727***

Convocation du 22 novembre 2019
Aujourd'hui vendredi 29 novembre 2019 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Patrick BOBET, M. Alain ANZIANI, M. Nicolas FLORIAN, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Christophe DUPRAT, Mme Christine BOST, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Fabien ROBERT, 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 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 Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Martine JARDINE, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Franck JOANDET, Mme Conchita LACUEY, M. Marc LAFOSSE, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Michel LABARDIN à M. Daniel HICKEL
Mme Béatrice DE FRANÇOIS à M. Serge TOURNERIE
M. Michel VERNEJOUL à Mme Andréa KISS
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Vincent FELTESSE
Mme Anne BREZILLON à Mme Laetitia JARTY-ROY
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Philippe FRAILE MARTIN
M. Jean-Louis DAVID à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H
M. Bernard JUNCA à M. Christophe DUPRAT
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Emmanuelle CUNY
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Benoît RAUTUREAU
M. Thierry MILLET à M. Guillaume GARRIGUES
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à Mme Gladys THIEBAULT
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Agnès VERSEPUY à M. Kévin SUBRENAT jusqu'à 10h30
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID à partir de 10h30
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Florence FORZY-RAFFARD à partir de 10h45
Mme Brigitte COLLET à Mme Maribel BERNARD à partir de 11h00
Mme Christine PEYRE à Mme Chantal CHABBAT à partir de 11h30
M. Alain SILVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 11h30
M. Eric AOUIZERATE à Mme Magali FRONZES à partir de 11h45
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Max COLES jusqu'à 11h45
M. Franck RAYNAL à M. Eric MARTIN jusqu'à 12h00
M. Marik FETOUH à M. Fabien ROBERT à partir de 12h20
M. Jacques MANGON à M. Jacques BOUTEYRE à partir de 12h20
Mme Christine BOST à Mme Véronique FERREIRA à partir de 10h45
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à Mme Josiane ZAMBON à partir de 11h
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 11h00
M. Jean TOUZEAU à M. Alain ANZIANI à partir de 12h00
Mme Marie RECALDE à M. Thierry TRIJOULET à partir de 12h00
Mme Conchita LACUEY à Mme Emmanuelle AJON à partir de 12h00
M. Michel HERITIE à M. Jean-Pierre TURON à partir de 12h00
M. Jean-François EGRON à Mme Michèle FAORO de 11h00 à 12h00
M. Arnaud DELLU à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à partir de 12h00

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

BORDEAUX MÉTROPOLE	**Conseil du 29 novembre 2019**	***Délibération***
	Direction générale des Territoires **Direction administrative et financière - Pôle ter Rive droite**	***N° 2019-727***

AMBARES - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Centre ville - Compte rendu d'activité comptable (CRAC) 2018 - Décision - Approbation

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

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

I - le bilan de la concession d'aménagement, dont fait partie le bilan aménageur objet du Compte rendu d'activité comptable (CRAC) 2018, transmis par Aquitanis,

II - Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune.

I - Le bilan de la ZAC

Par délibération n°2005/0790 du 14 octobre 2005, le Conseil de Communauté, devenu le Conseil de Bordeaux Métropole au 1er janvier 2015, a approuvé le dossier de création de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) « centre ville » à Ambarès-et-Lagrave. Il en a ensuite adopté le dossier de réalisation par délibération n° 2006/0923 du 22 décembre 2006.

Par délibération n°2007/0843 en date du 23 novembre 2007, la Communauté urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole au 1er janvier 2015, a confié l'aménagement de cette zone à Aquitanis par le biais d'un traité de concession d'aménagement, pour une durée de 8 ans à compter de la notification du traité effectuée le 26 février 2008. Un avenant de prolongation du traité de concession pour 6 ans a été acté par la délibération n°2015/0676 du Conseil de Bordeaux Métropole en date du 30 octobre 2015.

Cette opération est une Zone d'aménagement concerté (ZAC) multisite de 24,3 hectares dont les objectifs d'aménagement consistent à :

- proposer sur l'ensemble des sites une offre résidentielle diversifiée tant en termes de produits que sur la forme urbaine,
- tisser des liens entre les nouveaux et anciens quartiers en privilégiant, sur un plan fonctionnel, les modes de déplacement doux et, sur un plan architectural, les adaptations d'échelle,
- renforcer le pôle d'équipements et de services,
- aménager l'entrée de ville,
- rendre possible l'aménagement du futur parc du Guâ.

Ces axes se déclinent de manière diversifiée sur une opération d'aménagement multisite composée de 5 secteurs. Chacun connaît un rythme de réalisation distinct, selon le poids des enjeux fonciers, des enjeux de programmation, des modes de commercialisation, mais également de nouvelles interrogations sur certains partis d'intervention, du fait de considérations urbaines et environnementales.

Les îlots des secteurs B, C, D et E connaissent à ce jour des perspectives opérationnelles lisibles et enclenchées : remaniements fonciers, livraison des programmes et achèvement des espaces publics en cours (B, C, D), permis de construire délivré et chantier de construction démarré (E).

Au regard du projet initial, les secteurs A et E ont fait l'objet d'évolutions programmatiques visant à optimiser leur insertion dans le tissu existant, stimuler de nouveaux modes de composition urbaine et accroître la qualité d'usage et du cadre de vie. Ils ont également fait l'objet de stratégies foncières visant à acquérir au plus juste périmètre (A), et à aboutir à des accords dans les meilleurs délais (E).

Le secteur A est en phase pré-opérationnelle. Il fait l'objet de stratégies foncières visant à acquérir au plus juste périmètre. Il constitue une seconde phase de réalisation de la Zone d'aménagement concerté (ZAC), qui sera déclenchée à l'aboutissement de la réalisation des autres îlots, mais surtout à l'issue de la levée des préalables réglementaires environnementaux.

Un dossier modificatif intégrant les évolutions sur les secteurs B et E a été adopté au Conseil métropolitain du 25 mars 2016 (délibération n°2016-159).

La planification opérationnelle sur les secteurs A et E a amené à étudier un avenant de prolongation du traité de concession en octobre 2015, afin de permettre à l'aménageur de mener à terme l'ensemble des programmes. Une prolongation du traité a donc été actée jusqu'à début 2022. Un nouvel avenant devrait être pris en 2020 pour reporter la fin de la concession d'aménagement, en raison des délais prolongés pour l'obtention de l'autorisation environnementale.

Le programme initial prévoyait la réalisation de 38 161 m² Surface hors œuvre nette (SHON) / Surface plancher (SP) répartis en 36 012 m² SHON/SP de logements (94 % de l'opération ; 386 logements) et 2149 m² SHON/SP de commerces et services (6 %). Parmi la SHON/SP totale, 32 560 m² étaient issus de la revente du foncier par l'aménageur (soit 85 %) et 5 601 m² (15 %) correspondaient à des programmes non maîtrisés par Aquitanis, avec participation financière des constructeurs (Zone d'aménagement concerté à maîtrise foncière partielle).

Suite à une actualisation du programme global de construction liée aux évolutions programmatiques sur l'îlot A en 2013, le programme global de constructions de 2014 restait quasiment stable, et inchangé en 2018.

A date du 31/12/2018, le nombre de logements totaux de la Zone d'aménagement concerté (ZAC)
reste quasiment stable à 369 contre 386 initialement.

La constructibilité prévisionnelle globale (habitat et commerces) représente 32 648 m² SP cessible, soit :
- 29 558 m² de SHON/SP cessible pour un nombre de logements total de 369,
- 3090 m² de SHON/SP en réhabilitation et extension liés essentiellement à l'intégration du projet de construction Super U sur le secteur E et des commerces en rez de chaussée de l'îlot E3.

Le programme des équipements publics prévoit la requalification de voies et de places existantes et la création de voies nouvelles afin d'offrir une meilleure fluidité des déplacements et de favoriser les modes doux. De manière générale, la réduction de la constructibilité du secteur A nécessite de revoir à la baisse le volume des aménagements publics nécessaires afin de respecter l'équilibre général de l'opération.

1.1 L'activité 2018 pour l'opération

➢ Avancement opérationnel

L'exercice 2018 a été consacré :

- à la poursuite des études réglementaires portées par Bordeaux Métropole sur le secteur A (préparation des dossiers d'étude d'impact, loi sur l'eau, dossier d'utilité publique). L'aménagement de ce secteur pourrait donc démarrer à partir de 2020, après l'obtention des autorisations réglementaires,

- à la poursuite de l'aménagement du secteur E avec plusieurs phases opérationnelles de l'aménagement définitif qui va se dérouler de mi-2018 à fin 2019,

- à l'adaptation et la préparation du projet de d'aménagement de la rue Joseph Cabane du secteur B au regard des disponibilités hydrauliques retrouvées dans le bassin réalisé par l'aménageur, exonérant Bordeaux Métropole à construire un deuxième bassin de régulation.

➢ Avancement financier :

L'activité 2018 s'est traduite en dépenses par une exécution financière de 270 771 € TTC se rapportant :

- aux frais d'études pour 30 641 € TTC,
- aux frais d'acquisitions pour 181 685 € TTC,
- aux frais d'aménagement pour 12 098 € TTC,
- aux frais d'honoraires de l'aménageur pour 326 € TTC,
- aux frais divers pour 46 730 € TTC en crédit (mécanisme de la TVA encaissée/reversée et frais financiers).

Les recettes perçues en 2018 s'élèvent à 717 301 € TTC et sont constituées exclusivement de cessions foncières et de participations Bordeaux Métropole :

- cessions foncières pour 405 056 € TTC,
- participations de Bordeaux Métropole pour 312 245 € TTC.

1.2 L'actualisation du bilan financier de l'opération

Sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2018, le bilan de l'aménageur s'établit en dépenses et en recettes à 11 944 435 € TTC soit une légère augmentation par rapport au CRAC 2017 (+ 40 061 € TTC).

II - Le bilan consolidé de l'opération

2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

Le programme des Equipements publics d'intérêt général (EPIG) concourant à l'opération concerne principalement la voie structurante du secteur A et l'aménagement des espaces publics autour des places de la République et de la presqu'île du secteur E et la rue Joseph Cabane du secteur B.

L'ensemble des coûts prévisionnels des équipements d'intérêt général à la charge de Bordeaux Métropole s'établit à 9,19 M€ TTC au 31 décembre 2018, dont 8,23 M€ TTC d'équipements sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine, 0,86 M€ TTC de participation aux équipements sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur et 0,10 M€ de fonds de concours à la commune pour l'éclairage public.

Le coût des participations de Bordeaux Métropole s'élève à 5,44 M€ dont la participation au bilan aménageur 3,64 M€ et la participation aux équipements du groupe scolaire de 1,8 M€ pour la réalisation de 5 classes.

Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole traduit un investissement brut de 16,86 M€ TTC dont 2,24 M € d'acquisitions. L'effort net s'établit à 14,00 M€ TTC, pour 14,35 M€ TTC en 2017 et 10,35 M€ TTC en 2016, et pour un investissement brut de 16,86 M€ TTC déduction faite des recettes de cession du foncier communautaire à l'aménageur (2,24 M€) et de la participation d'Aquitanis aux équipements publics d'intérêt général (0,62 M€). Cet effort métropolitain est constant par rapport au bilan 2017, dont la hausse par rapport à 2016 s'expliquait par :

- une évolution des prix des travaux publics depuis 2006 aux alentours de 1,9% par an, soit un surcoût d'un montant estimé à 1,10 M€,
- le transfert de charge entre la Ville, Aquitanis et Bordeaux Métropole suite à la métropolisation avec une actualisation des coûts pour un montant de 1,05 M€ pour Bordeaux Métropole ; à l'instar des équipements liés aux cheminements piétons et cyclables transférés à Bordeaux Métropole, notamment sur le secteur B,
- l'ajustement de l'opération d'aménagement de l'espace public du centre-ville sur le secteur E, avec la réalisation de travaux provisoires pour des questions de remembrement foncier et le calage des

travaux dans le temps prenant en compte les travaux d'Ambadis et d'Aquitanis pour un montant estimé à 0,50 M€, ainsi que l'aménagement d'un micro-giratoire non prévu initialement pour un montant estimé à 0,25 M€,

- le recalage du projet d'aménagement de la rue Joseph Cabane sur le secteur B légèrement à la baisse en raison de la non réalisation d'un bassin d'étalement avec de la phyto-remédiation initialement exigé par les nouvelles contraintes environnementales pour un montant estimé à 0,48 M€ mais compensé par le rejet permis dans le bassin réalisé par l'aménageur avec une économie estimée à environ 0,22 M€ pour 2019,
- la prise en compte de l'actualisation du coût de réalisation de l'aménagement de l'avenue du Gua sur le secteur A, en lien avec les études environnementales conséquentes, et notamment la prise en compte de la compensation d'1,5 ha de zone humide pour un montant estimé à 0,67 M€ pour Bordeaux Métropole.

2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune

En dépenses, la ville d'Ambarès-et-Lagrave prend en charge :

- l'aménagement du parc de la bibliothèque,
- la création de l'esplanade de la mairie,
- la construction des cinq classes nécessitées par la Zone d'aménagement concerté (ZAC).

Au total, l'effort financier brut prévisionnel de la commune s'élève à 5,79 M€ TTC, soit 0,57 M€ TTC pour les équipements sous maîtrise d'ouvrage communale et 5,22 M€ TTC pour les équipements scolaires sous maîtrise d'ouvrage communale.

En recettes, la ville d'Ambarès-et-Lagrave au titre du groupe scolaire perçoit une participation financière de Bordeaux Métropole, d'un montant de 1,8 M€ pour la réalisation de 5 classes et une participation de 0,225 M€ du Département de la Gironde.
Bordeaux Métropole finance également une partie du coût de l'éclairage public des équipements d'intérêt général, soit 0,10 M€.
Enfin, la commune bénéficie d'une participation de l'aménageur sur les équipements publics sous sa maîtrise d'ouvrage de 0,13 M€.

Le total des recettes pour la commune est donc estimé à 2,25 M€. L'effort net de la commune s'établit ainsi à 3,54 M€ TTC, identique à 2017, mais contre 4,41 M€ TTC en 2016.

2.3 Estimation du retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole et la commune d'Ambarès-et-Lagrave :

L'opération va par ailleurs générer des ressources fiscales aussi bien pour Bordeaux Métropole que la commune d'Ambarès-et-Lagrave. Ainsi, à partir des données du CRAC 2018, une estimation du retour fiscal du projet a été réalisée. Elle se base principalement sur les surfaces projetées c'est-à-dire les m^2 de SHON/SP, qu'ils soient destinés au logement ou à l'activité économique. En effet, de nombreux impôts locaux reposent sur la Valeur locative cadastrale (VLC) des biens dont disposent les propriétaires de ces biens ou leurs occupants.

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

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

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

Pour ces impositions, le retour fiscal annuel potentiel est d'environ 107 K€ pour Bordeaux Métropole et d'environ 277 K€ pour la commune d'Ambarès-et-Lagrave.

Il convient de préciser que cette estimation est réalisée en Octobre 2019, à partir des données du CRAC 2018, à taux de fiscalité constants, à dispositifs d'exonérations et d'abattements constants.

Par ailleurs, Bordeaux Métropole dont le régime fiscal est la Fiscalité professionnelle unique (FPU) perçoit des impôts économiques basés sur d'autres assiettes fiscales :

- le Versement transport (VT) auquel sont soumis les employeurs d'au moins 11 salariés qu'ils soient privés ou publics et qui est assis sur la masse salariale,

- la Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) qui constitue avec la CFE la Contribution économique territoriale (CET) qui a remplacé la taxe professionnelle. Toutes les entreprises ayant un Chiffre d'affaires (CA) supérieur à 152 500 € sont soumises à une obligation déclarative. Toutefois, seules contribuent celles ayant un CA supérieur à 500 000 €,

- enfin, la Taxe sur les surfaces commerciales (TASCOM) qui concerne les commerces de détail ayant une surface de vente supérieure à 400 m² et réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 460 000 € HT ainsi que tous les établissement contrôlés par une même personne et exploités sous une même enseigne (le seuil de 400 m^2 ne s'applique pas dans ces cas).

Ainsi, à partir d'une estimation prudente, Bordeaux Métropole pourrait percevoir au titre de ces impositions, un produit annuel d'environ 59 K€.

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

Ainsi, au final le retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole est donc estimé à 164 K€.

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

Le Conseil de Bordeaux Métropole

- **VU** l'article L 5215-19 du Code général des collectivités territoriales,

- **VU** les articles L311-1 et suivants, et les articles L300-4 et suivants du Code de l'urbanisme,

- **VU** la délibération n° 2005/0790 du 14 décembre 2005 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création de la Z. A. C. « centre ville » à d'Ambarès-et-Lagrave,

- **VU** la délibération n° 2006/0923 du 22 décembre 2006 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de réalisation de la Z. A. C. « centre ville » à d'Ambarès-et-Lagrave,

- **VU** la délibération cadre n° 2007/0451 du 22 juin 2007 du Conseil de la Communauté urbaine de Bordeaux,

- **VU** la délibération n° 2007/0843 du 23 novembre 2007 par laquelle le Conseil de Communauté a confié l'aménagement de cette concession à l' « O. P. H. Aquitanis »,

- **VU** le traité de concession signé le 20 février 2008 entre la Communauté urbaine de Bordeaux et l'« O. P. H. Aquitanis »,

- **VU** la délibération n° 2015/0676 du 30 octobre 2015 par laquelle le Conseil de la Métropole a approuvé l'avenant n°1 prolongeant la durée du traité de concession de 6 ans,

- **VU** la délibération n° 2016/0159 du 25 Mars 2016 par laquelle le Conseil de la Métropole a approuvé le dossier modificatif de réalisation de la ZAC centre-ville,

ENTENDU le rapport de présentation

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

DECIDE :

Article 1: d'approuver le C.R.A.C 2018 de la ZAC « centre ville » d'Ambarès-et-Lagrave.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 29 novembre 2019

REÇU EN PRÉFECTURE LE : **3 DÉCEMBRE 2019** **PUBLIÉ LE :** **3 DÉCEMBRE 2019**	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Michel DUCHENE

BILAN CONSOLIDE POUR BORDEAUX METROPOLE

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Au titre du bilan Aménageur							
Acquisitions foncières	**2 023 545**	217 088	**2 240 633**	**Recettes de cessions des réserves foncières BM à l'aménageur** (partie du poste 2.1. dépenses du bilan aménageur)	**2 023 545**	217 088	**2 240 633**
Participation aux équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (poste 3 recettes bilan aménageur)	**728 135**	133 483	**861 618**				
Participation communautaire éventuelle au titre de (poste 5 recettes du bilan am.)	**5 436 736**	**-**	**5 436 736**				
- logement aidé	-	-	-				
- restructuration urbaine	3 636 736	-	3 636 736				
- développement durable	-	-	-				
- équipements scolaires	1 800 000	-	1 800 000				
- maîtrise foncière	-	-	-				
SOUS TOTAL D1	**8 188 416**	**350 571**	**8 538 987**	**SOUS TOTAL R1**	**2 023 545**	**217 088**	**2 240 633**
Au titre des équipements structurants							
Acquisitions foncières	-	-		**Recettes de cessions foncières aux constructeurs**	-	-	
VRD sous MOA de BM	**6 855 947**	1 371 189	**8 227 136**	**Participation de l'aménageur aux équipements publics d'intérêt général sous MOA de BM** (poste 4.2. du bilan aménageur)	615 827	-	**615 827**
- acquisitions foncières							
- études - travaux - MOE - SPS							
- fonds de concours à la Commune pour éclairage public	**98 328**	**-**	98 328				
SOUS TOTAL D2	**6 954 275**	**1 371 189**	**8 325 464**	**SOUS TOTAL R2**	**615 827**	**-**	**615 827**
TOTAL DES DEPENSES : D1+D2 = D3	**15 142 691**	**1 721 760**	**16 864 451**	**TOTAL DES RECETTES : R1+R2 = R3**	**2 639 372**	**217 088**	**2 856 460**
BILAN CONSOLIDE POUR BM : R3-D3				**-14 007 991 € TTC**			

BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Au titre du bilan Aménageur							
Acquisitions foncières			-	**Recettes de cessions des réserves foncières de la Commune à l'aménageur** (partie du poste 2.1. recettes du bilan aménageur)			-
Participation éventuelle (poste 6 recettes bilan aménageur)		-	**-**				
SOUS TOTAL D1'	**-**	**-**	**-**	**SOUS TOTAL R1'**	**-**	**-**	**-**
Au titre des équipements communaux							
Equipement sous MOA Commune (a)	**510 395**	**55 404**	**565 799**	Participation de l'aménageur aux équipements communaux sous MOA de la Commune	127 272	-	**127 272**
Equipements scolaires sous MOA Commune (b)	**4 370 514**	**856 621**	**5 227 135**	**Participation CUB équip. scolaires** **CG33** Fonds de concours versé par la CUB pour l'éclairage public	1 800 000 225 175 97 828		**1 800 000** 225 175 **97 828**
SOUS TOTAL D2'	**4 880 909**	**912 025**	**5 792 934**	**SOUS TOTAL R2'**	**2 250 275**	**-**	**2 250 275**
TOTAL DES DEPENSES : D1'+D2' = D3'	**4 880 909**	**912 025**	**5 792 934**	**TOTAL DES RECETTES : R1'+R2' = R3'**	**2 250 275**	**-**	**2 250 275**
BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE : R3-D3				**-3 542 659 € TTC**			

CRAC 2018

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
1- Études de définition et de suivi de l'opération	**433 029**	**85 071**	**518 100**	**1- Cessions**	**6 177 248**	**979 626**	**7 156 874**
				1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	1 489 489	142 425	1 631 914
				1-2. PLS	227 025	22 703	249 728
2- frais d'acquisition et de libération des sols	**5 150 005**	**520 788**	**5 670 794**	1-3. Accession aidée	553 714	42 664	596 377
				1-4. Accession libre	3 070 184	614 037	3 684 221
2.1- Acquisitions foncières	4 537 899	403 223	4 941 122	1-5. Commerces et services	95 700	9 570	105 270
- acquisition BxM	2 023 545	217 088	2 240 633	1-6. Programmes tertiaires	-	-	-
- acquisition Commune	-	-	-	1-7. Cessions diverses	741 136	148 227	889 364
- foncier privé	2 514 354	186 135	2 700 489				
				2-Participation constructeurs	**282 208**	**6 999**	**289 207**
2.2- Frais	104 733	16 703	121 436	(le cas échéant pour les terrains non			
2.3- Libération des terrains	507 373	100 863	608 236	maîtrisés par l'aménageur)			
3 - Frais d'aménagement	**3 452 726**	**689 371**	**4 142 097**	**3- Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur** (< 50 %)	**728 135**	**133 483**	**861 618**
3.1.- Études liées aux travaux (dont maîtrise d'œuvre)	231 917	45 972	277 889				
3.2.- Travaux et aléas	3 220 809	643 399	3 864 207				
3.3.- Autres frais	-	-	-	**4- Subventions**	**-**	**-**	**-**
4- Participation équip. publics	**2 543 099**	**-**	**2 543 099**	**5- Participation de Bordeaux Métropole éventuelle au titre de :**	**5 436 736**	**-**	**5 436 736**
4.1. Participation aux équipements scolaires propres à l'opération	1 800 000	-	1 800 000	5-1. logement social	**-**	-	-
4.2 Participation aux équipements sous MOA BxM ou Ville (selon répartition)	743 099	-	743 099	5-2. restructuration urbaine des villes et des centres bourgs	3 636 736		3 636 736
				5-3. développement durable	-	-	-
		-	-	5-4. équipements scolaires	1 800 000	-	1 800 000
				5-5. maîtrise foncière	-	-	-
5 - Honoraires concession	**880 617**	**174 700**	**1 055 318**				
				6- Participation communale éventuelle	**-**	**-**	**-**
6 - Frais de communication	**50 700**	**10 140**	**60 840**	6.1 maîtrise foncière		-	-
7- Frais divers	**114 150**	**-**	**- 245 812**	**7 - Autres recettes**		**-**	
Frais financiers	105 684	-	105 684				
TVA encaissée / reversée			- 359 962	**8. TVA trop perçue sur participation**		**-**	
Impots locaux et taxes	8 466		8 466				
					-		-
TOTAL DEPENSES BILAN ZAC	**12 624 326**	**1 480 070**	**13 744 435**	**TOTAL RECETTES BILAN ZAC**	**12 624 326**	**1 120 109**	**13 744 435**
- dont bilan aménageur	10 824 326	1 480 070	11 944 435	- dont bilan aménageur	10 824 326	1 120 109	11 944 435
- dont hors aménageur (= 4.1.)	1 800 000	-	1 800 000	- dont hors aménageur (= 5.4.)	1 800 000	-	1 800 000

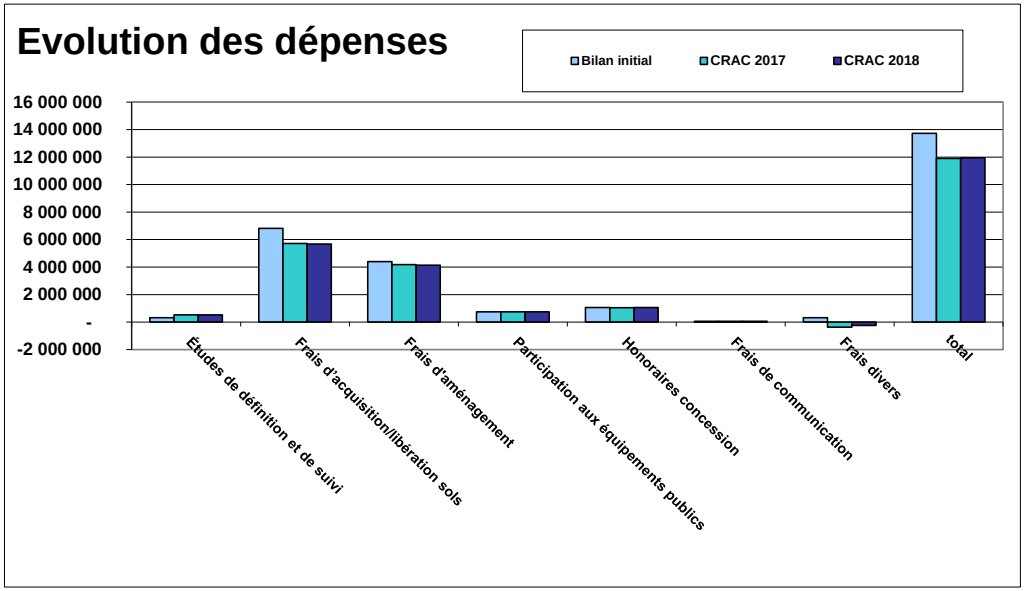
AMBARES ET LAGRAVE - ZAC DU CENTRE VILLE - BILAN AMENAGEUR - CRAC 2018

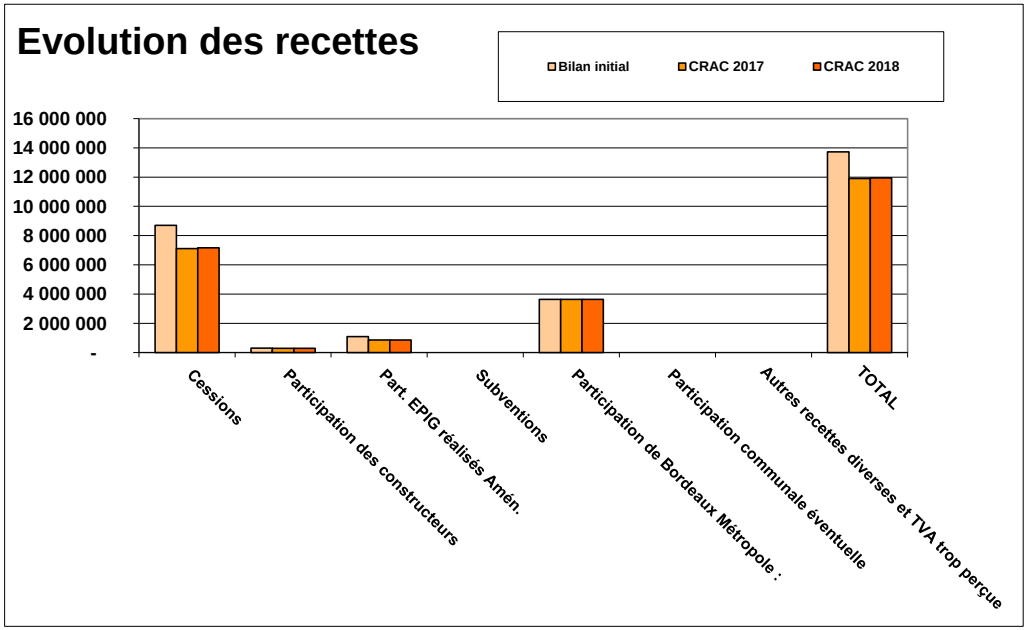
BORDEAUX METROPOLE

Bilan prévisionnel actualisé

P.T.R.D

	BILAN INITIAL valeur	%	(3) CRAC 2017 valeur	%	(3) CRAC 2018 valeur	%	(3-2) variat° en %
	0,00						
DEPENSES en € TTC							
1- Études de définition et de suivi	**318 375**	**2,3%**	**524 167**	**4,4%**	**518 100**	**4,3%**	**-1,2%**
2- Frais d'acquisition/libération sols	**6 820 268**	**49,7%**	**5 724 058**	**48,1%**	**5 670 794**	**47,5%**	**-0,9%**
2.1- Acquisitions foncières	5 607 735	40,8%	4 984 618	41,9%	4 941 122	41,4%	-0,9%
- acquisition CUB	1 880 313	13,7%	2 235 698	18,8%	2 240 633	18,8%	0,2%
- acquisition Commune	164 137	1,2%	-	0,0%	-	0,0%	
- reste à acquérir	3 563 285	26,0%	2 748 920	23,1%	2 700 489	22,6%	-1,8%
2.2- Frais	245 711	1,8%	131 204	1,1%	121 436	1,0%	-7,4%
2.3- Libération des terrains	966 822	7,0%	608 236	5,1%	608 236	5,1%	0,0%
3- Frais d'aménagement	**4 403 216**	**32,1%**	**4 183 253**	**35,1%**	**4 142 097**	**34,7%**	**-1,0%**
3.1.- Études liées aux travaux	654 883	4,8%	297 132	2,5%	277 889	2,3%	-6,5%
3.2.- Travaux et aléas	3 748 333	27,3%	3 886 121	32,6%	3 864 207	32,4%	-0,6%
3.3 - Honoraires							
3.4.- Autres frais							
4- Participation aux équipements publics	**743 099**	**5,4%**	**743 099**	**6,2%**	**743 099**	**6,2%**	**0,0%**
4.1. Participation aux équipements							
scolaires propres à l'opération							
4.2 Participation aux équipements	615 828	4,5%	743 099	6,2%	743 099	6,2%	0,0%
sous maîtrise ouvrage BxM ou Ville							
4.3. Participation aux équipements	127 271	0,9%	-	0,0%	-	0,0%	
sous maîtrise ouvrage Ville							
5- Honoraires concession	**1 064 241**	**7,8%**	**1 039 960**	**8,7%**	**1 055 318**	**8,8%**	**1,5%**
6- Frais de communication	**63 388**	**0,5%**	**60 840**	**0,5%**	**60 840**	**0,5%**	**0,0%**
7- Frais divers	**317 797**	**2,3%**	**- 371 003**	**-3,1%**	**- 245 812**	**-2,1%**	**-33,7%**
7.1. Frais divers	248 605	1,8%	19 449	0,2%	105 684	0,9%	443,4%
7.2. TVA encaissée/reversée	69 192	0,5%	- 398 919	-3,4%	- 359 962	-3,0%	-9,8%
7.3. Impots locaux et taxes	-	0,0%	8 466	0,1%	8 466	0,1%	0,0%
TOTAL DEPENSES	**13 730 384**	**100,0%**	**11 904 373**	**100,0%**	**11 944 435**	**100,0%**	**0,34%**
RECETTES en € TTC							
1- Cessions	**8 700 501**	**63,4%**	**7 116 813**	**59,8%**	**7 156 874**	**59,9%**	0,6%
1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	1 336 369	9,7%	1 617 273	13,6%	1 631 914	13,7%	0,9%
1-2. PLS	1 192 572	8,7%	239 511	2,0%	249 728	2,1%	4,3%
1-3. Accession aidée	539 316	3,9%	585 480	4,9%	596 377	5,0%	1,9%
1-4. Accession libre	3 767 400	27,4%	3 684 221	30,9%	3 684 221	30,8%	0,0%
1-5. Commerces et services	75 960	0,6%	100 964	0,8%	105 270	0,9%	4,3%
1-6. Programmes tertiaires							
1-7. Cessions diverses	1 788 884	13,0%	889 364	7,5%	889 364	7,4%	0,0%
2- Participation des constructeurs	**305 569**	**2,2%**	**289 207**	**2,4%**	**289 207**	**2,4%**	0,0%
3- Part. EPIG réalisés Amén.	**1 087 578**	**7,9%**	**861 618**	**7,2%**	**861 618**	**7,2%**	0,0%
4- Subventions	**-**						
5- Participation de Bordeaux Métropole :	**3 636 736**	**26,5%**	**3 636 736**	**30,5%**	**3 636 736**	**30,4%**	0,0%
5-1. logement social	-						
5-2. restructuration urbaine des	3 636 736	26,5%	3 636 736	30,5%	3 636 736	30,4%	0,0%
villes et des centres bourgs	-		-	0,0%	-	0,0%	
5-3. développement durable	-		-	0,0%	-	0,0%	
5-4. équipements scolaires	-		-	0,0%	-	0,0%	
5-5. maîtrise foncière	-		-	0,0%	-	0,0%	
6- Participation communale éventuelle	**-**		**-**	**0,0%**	**-**	**0,0%**	
6.1 maîtrise foncière	-		-	0,0%	-	0,0%	
7- Autres recettes diverses			**-**	**0,0%**	**-**	**0,0%**	
TOTAL RECETTES	**13 730 384**	**100,0%**	**11 904 373**	**100,0%**	**11 944 435**	**100,0%**	**0,34%**





AMBARES ET LAGRAVE - ZAC DU CENTRE VILLE - BILAN AMENAGEUR - CRAC 2018

BORDEAUX METROPOLE

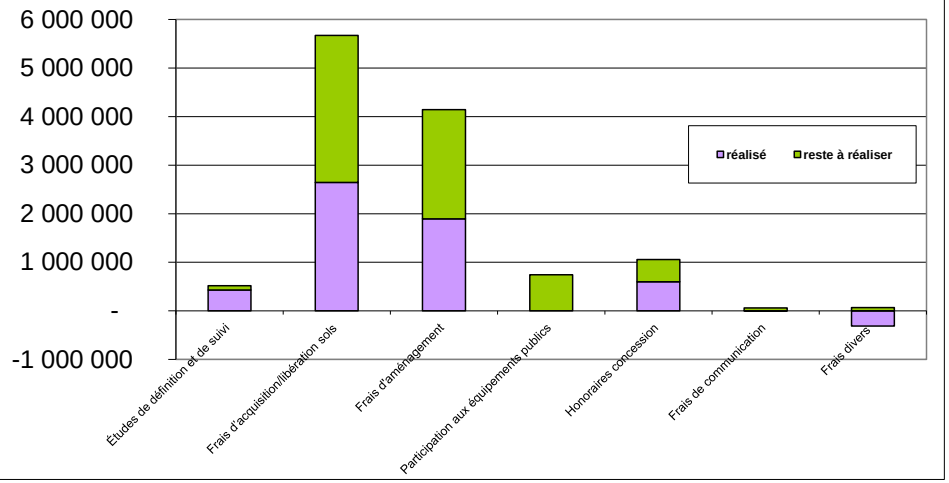
Bilan prévisionnel : Etat d'avancement

P.T.R.D

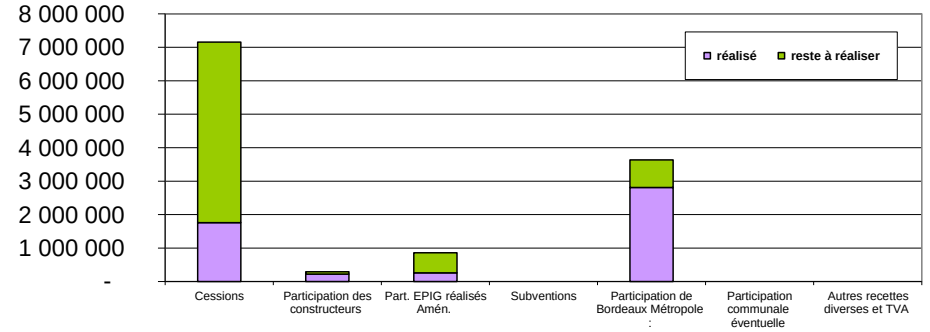
	CRAC 2018		Etat d'avancement			
			réalisé		reste à réaliser	
	valeur recalée	%	valeur	%	valeur	%
DEPENSES en € TTC						
1- Études de définition et de suivi	**518 100**	**4,34%**	**428 854**	**82,77%**	**89 245**	**17,23%**
2- Frais d'acquisition/libération sols	**5 670 794**	**47,48%**	**2 643 914**	**46,62%**	**3 026 879**	**53,38%**
2.1- Acquisitions foncières	4 941 122	41,37%	2 396 145	48,49%	2 544 976	51,51%
- acquisition BxM	2 240 633	18,76%	984 845	43,95%	1 255 787	56,05%
- acquisition Commune	-	0,00%	-		-	
- autres acquisitions	2 700 489	22,61%	1 411 300	52,26%	1 289 189	47,74%
2.2- Frais	121 436	1,02%	52 195	42,98%	69 241	57,02%
2.3- Libération des terrains	608 236	5,09%	195 574	32,15%	412 662	67,85%
3- Frais d'aménagement	**4 142 097**	**34,68%**	**1 896 503**	**45,79%**	**2 245 594**	**54,21%**
3.1.- Études liées aux travaux	277 889	2,33%	195 932	70,51%	81 957	29,49%
3.2.- Travaux et aléas	3 864 207	32,35%	1 700 571	44,01%	2 163 636	55,99%
3.3 - Honoraires	-		-		-	
3.4.- Autres frais	-		-		-	
4- Participation aux équipements publics	**743 099**	6,22%	**-**	**0,00%**	**743 099**	**100,00%**
4.1. Participation aux équipements	-		-		-	
scolaires propres à l'opération	-		-		-	
4.2 Participation aux équipements	743 099	6,22%	-	0,00%	743 099	100,00%
sous moa BxM ou Ville	-		-		-	
	-	0,00%	-		-	
	-		-		-	
5- Honoraires concession	**1 055 318**	**8,84%**	**599 517**	**56,81%**	**455 801**	**43,19%**
6- Frais de communication	**60 840**	**0,51%**	**840**	**1,38%**	**60 000**	**98,62%**
7- Frais divers	**- 245 812**	**-2,06%**	**- 312 727**	**127,22%**	**66 916**	**-27,22%**
7.1. Frais divers	105 684	0,88%	14 334	13,56%	91 350	86,44%
7.2.TVA encaissée/reversée	- 359 962	-3,01%	- 335 528	93,21%	- 24 434	6,79%
7.3.Impots locaux et taxes	8 466	0,07%	8 466	100,00%	-	0,00%
7.4. TVA trop perçue	-		-		-	
TOTAL DEPENSES	**11 944 435**	**100,00%**	**5 256 901**	**44,01%**	**6 687 534**	**55,99%**
RECETTES en € TTC						
1- Cessions	**7 156 874**	**59,92%**	**1 760 239**		**5 396 634**	**75,40%**
1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	1 631 914	13,66%	1 274 017	78,07%	357 897	21,93%
1-2. PLS	249 728	2,09%	-	0,00%	249 728	100,00%
1-3. Accession aidée	596 377	4,99%	330 001	55,33%	266 376	44,67%
1-4. Accession libre	3 684 221	30,84%	156 221	4,24%	3 528 000	95,76%
1-5. Commerces et services	105 270	0,88%	-	0,00%	105 270	100,00%
1-6. Programmes tertiaires	-		-		-	
1-7. Cessions diverses	889 364		-	0,00%	889 364	100,00%
2- Participation des constructeurs	**289 207**		**224 492**	**77,62%**	**64 715**	**22,38%**
3- Part. EPIG réalisés Amén.	**861 618**		**259 258**	**30,09%**	**602 360**	**69,91%**
4- Subventions	**-**		**-**		**-**	
5- Participation de Bordeaux Métropole :	**3 636 736**	**30,45%**	**2 812 245**	**77,33%**	**824 491**	**22,67%**
5-1. logement social	-		-		-	
5-2. restructuration urbaine	3 636 736		2 812 245	77,33%	824 491	22,67%
5-3. développement durable	-		-		-	
5-4. équipements scolaires			-		-	
5-5. maîtrise foncière	-		-		-	
6- Participation communale éventuelle	**-**	**0,00%**	**-**		**-**	
6.1 maîtrise foncière	-		-		-	
7- Autres recettes diverses et TVA	**-**		**-**		**-**	
TOTAL RECETTES	**11 944 435**	**100,00%**	**5 056 235**	**42,33%**	**6 888 200**	**57,67%**

2 614 216,79 5 062 557,68 51,64%

Etat d'avancement des dépenses au 31/12/18



Etat d'avancement des recettes au 31/12/18



AMBARES ET LAGRAVE - ZAC DU CENTRE VILLE - BILAN AMENAGEUR - CRAC 2018

BORDEAUX METROPOLE

Bilan prévisionnel actualisé échelonné dans le temps

P.T.R.D

	2008		2 009		2 010		2 011		2 012		2 013		2 014		2 015		2 016		2 017		2 018		2 019		2020		2021		TOTAL	
	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%
DEPENSES en € TTC																														
1- Études de définition et de suivi	**12 191**	2%	**32 869**	6%	**27 448**	5%	**63 391**	12%	**109 422**	21%	**54 454**	11%	**52 490**	10%	**47 190**	9%	**12 720**	2%	**16 680**	3%	**29 933**	6%	**36 000**	7%	**23 313**	4%	**0**	0%	**518 100**	100%
2- Frais d'acquisition/libération sols	**167**	0%	**857 346**	15%	**5 118**	0%	**113 428**	2%	**685 611**	12%	**243 890**	4%	**626 381**	11%	**8 108**	0%	**63 891**	1%	**39 976**	1%	**181 685**	3%	**1 183 904**	21%	**1 082 875**	19%	**578 416**	0%	**5 670 794**	100%
2.1- Acquisitions foncières	-	0%	840 770	19%	-	0%	95 000	2%	586 767	13%	226 505	5%	603 573	14%	-	0%	43 530	1%	-	0%	177 315	4%	978 082	22%	830 566	19%	0	0%	4 382 109	100%
- acquisition CUB		0%		0%	-	0%	-	0%	549 317	25%	275	0%	393 573	18%	-	0%	41 680	2%	-	0%	4 935	0%	625 426	28%	625 426	28%	0	0%	2 240 633	100%
- acquisition Commune					-		-																				-	
- autres acquisitions	-	0%	840 770	31%	-	0%	95 000	4%	37 450	1%	226 230	8%	210 000	8%	-	0%	1 850	0%	-	0%	172 380	6%	352 656	13%	205 140	8%	559 013	0%	2 700 489	100%
2.2- Frais	167	0%	16 576	16%	5 118	5%	7 597	7%	1 839	2%	6 987	7%	3 687	4%	7 113	7%	510	0%	2 602	3%	4 370	4%	33 159	32%	12 308	12%	19 403	0%	102 033	100%
2.3- Libération des terrains	-	0%	-	0%	-	0%	10 831	2%	97 004	16%	10 398	2%	19 121	3%	995	0%	19 851	3%	37 374	6%	-	0%	172 662	28%	240 000	39%	0	0%	608 236	100%
3- Frais d'aménagement	**-**	0%	**29 772**	1%	**48 851**	1%	**8 510**	0%	**152 289**	4%	**40 195**	1%	**569 973**	14%	**479 596**	12%	**429 831**	10%	**137 485**	3%	**12 098**	0%	**26 400**	1%	**744 299**	18%	**1 462 797**	0%	**4 142 097**	100%
3.1.- Études liées aux travaux	-	0%	29 772	12%	48 851	19%	8 510	3%	17 372	7%	18 546	7%	26 018	10%	16 195	6%	20 970	8%	9 697	4%	2 757	1%	26 400	10%	26 400	10%	26 400	0%	251 489	100%
3.2.- Travaux et aléas	-	0%	-	0%		0%	-	0%	134 917	6%	21 648	1%	543 955	22%	463 401	19%	408 861	17%	127 789	5%	9 340	0%	-	0%	717 899	30%	1 436 397	0%	2 427 811	100%
3.3 - Honoraires																										0%			-	
3.4.- Autres frais																													-	
4- Participation aux équipements publics	**-**	0%	**-**	0%	-	0%	**-**	0%	**-**	0%	**-**	0%	**-**	0%	**-**	0%	**-**	0%	**-**	0%	**-**	0%	**107 460**	14%	**635 639**	86%	0	0%	**743 099**	100%
4.1. Participation aux équipements scolaires propres à l'opération																													-	
4.2 Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage BxM ou Ville		0%		0%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	107 460	17%	543 567	83%	0	0%	651 027	100%
									-																				-	
		0%		0%		0%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	92 072	100%		0%	92 072	100%
5- Honoraires concession	**45 917**	4%	**97 617**	9%	**47 425**	4%	**54 068**	5%	**94 439**	9%	**85 998**	8%	**72 103**	7%	**98 095**	9%	**1 061**	0%	**2 794**	0%	**326**	0%	**73 199**	7%	**89 293**	8%	**292 982**	0%	**1 055 318**	100%
6- Frais de communication	**-**	0%		0%		0%		0%	**-**	0%	**-**	0%	**-**	0%	**-**	0%	**-**	0%	**840**	1%	**-**	0%	**18 000**	30%	**24 000**	39%	**18 000**	0%	**60 840**	100%
7- Frais divers	**- 9 262**	4%	**- 23 984**	10%	**- 20 164**	8%	**- 22 200**	9%	**- 47 594**	19%	**- 9 749**	4%	**- 116 386**	47%	**2 369**	-1%	**- 30 599**	12%	**- 35 158**	14%	**46 730**	-19%	**- 81 353**	33%	**- 75 137**	31%	**176 675**	0%	**- 245 812**	100%
7.1. Frais divers	235	0%	3 279	3%	1 550	1%	-	0%	-	0%	-	0%	183	0%	4 662	4%	1 979	2%	2 447	2%	2 069	2%	25 794	24%	63 486,65	60%	-	0%	105 684	100%
7.2.TVA encaissée/reversée	- 9 497	3%	- 27 262	8%	- 21 714	6%	- 22 200	6%	- 52 837	15%	- 9 749	3%	- 119 792	33%	- 2 293	1%	- 32 579	9%	- 37 604	10%	44 661	-12%	- 107 147	30%	- 138 623	39%	176 675	0%	-359 962	100%
7.3.Impots locaux et taxes									5 243				3 223		-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-			0%	8 466	100%
																													-	
TOTAL DEPENSES	**49 012**	0%	**993 620**	8%	**108 679**	1%	**217 197**	2%	**994 166**	8%	**414 788**	3%	**1 204 560**	10%	**635 358**	5%	**476 904**	4%	**162 617**	1%	**270 771**	2%	**1 363 611**	11%	**2 524 282**	21%	**2 528 870**		**11 944 435**	100%
RECETTES en € TTC											***2 013***		***2 014***		***2 015***		***2 016***		***2 017***		***2 018***		***2 019***		***2 020***		***2 021***			
1- Cessions	**-**	0%	**-**	0%	**-**	0%	**-**	0%	**446 593**	6%	**334 601**	5%	**-**	0%	**979 045**	14%	**-**	0%	**-**	0%	**405 056**	6%	**694 621**	10%	**677 887**	9%	**3 619 070**		**7 156 874**	100%
1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)		0%	-	0%	-	0%	-	0%	352 984	22%	334 601	21%	-	0%	586 433	36%	-	0%	-	0%	92 930,42	6%	-	0%	-	0%	264 966,90		1 631 914	100%
1-2. PLS		0%		0%	-	0%	-	0%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	249 727,50		249 728	100%
1-3. Accession aidée		0%		0%	-	0%	-	0%	93 610	16%	-	0%	-	0%	236 392	40%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	266 376,00		596 377	100%
1-4. Accession libre		0%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	156 221	4%	-	0%	-	0%	-	0%	690 000	19%	-	0%	2 838 000		3 684 221	100%
1-5. Commerces et services		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	105 270	100%	-	0%	-	0%			105 270	100%
1-6. Programmes tertiaires					-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-				-	
1-7. Cessions diverses		0%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	206 856	23%	4 621	1%	677 887	76%			889 364	100%
2- Participation des constructeurs		0%		0%	**-**	0%	**-**	0%	**-**	0%	**-**	0%	**-**	0%	**182 494**	63%	**-**	0%	**41 998**	15%	**-**	0%	**64 715**	22%	**-**	0%			**289 207**	100%
3- Part. EPIG réalisés Amén.		0%		0%		0%	**-**	0%	**-**	0%	**-**	0%	**-**	0%	**-**	0%	**226 168**	26%	**33 090**	4%	**-**	0%	**-**	0%	**454 153**	53%	**148 207**		**861 618**	100%
4- Subventions																													-	
5- Participation de Bordeaux Métropole :	**-**	0%	**1 000 000**	27%	**1 000 000**	27%	**500 000**	14%	**-**	0%	**-**	0%	**-**	0%	**-**	0%	**-**	0%	**-**	0%	**312 245**	9%	**-**	0%	**412 245,33**	11%	**412 245,33**		**3 636 736**	100%
5-1. logement social									-		-		-		-		-		-		-		-		-				-	
5-2. restructuration urbaine	-	0%	1 000 000	27%	1 000 000	27%	500 000	14%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	312 245	9%	-	0%	412 245,33	11%	412 245		3 636 736	100%
TVA sur PE	-		-		-				-																				-	
5-3. développement durable																													-	
5-4. équipements scolaires																													-	
5-5. maîtrise foncière																													-	
6- Participation communale éventuelle	**-**		**-**		**-**		**-**		**-**		**-**		**-**		**-**		**-**		**-**		**-**		**-**		**-**				**-**	
6.1 maîtrise foncière																													-	
7- Autres recettes diverses									-				-		-		-		-		-		-		-				-	
																													-	
TOTAL RECETTES	**-**		**1 000 000**		**1 000 000**		**500 000**		**446 593**		**334 601**		**-**		**1 161 539**	9,7%	**226 168**	1,9%	**75 088**	0,6%	**717 301**	6,0%	**759 336**	6,4%	**1 544 285**		**4 179 523**		**11 944 435**	
																													-	
RECETTES - DEPENSES	**- 49 012**		**6 380**		**891 321**		**282 803**		***- 547 573***		***- 80 187***		***- 1 204 560***		***526 182***		***- 250 736***		***- 87 529***		***446 530***		***- 604 275***		***- 979 997***		***1 650 653***		**-**	
Balance cumulée	***- 49 012***		***- 42 632***		***848 689***		***1 131 493***		***583 919***		***503 732***		***- 700 828***		***- 174 646***		***- 425 382***		***- 512 911***		***- 66 381***		***- 670 656***		***- 1 650 653***		***- 1***			

AMBARES ET LAGRAVE - ZAC DU CENTRE VILLE - CRAC 2018

BORDEAUX METROPOLE

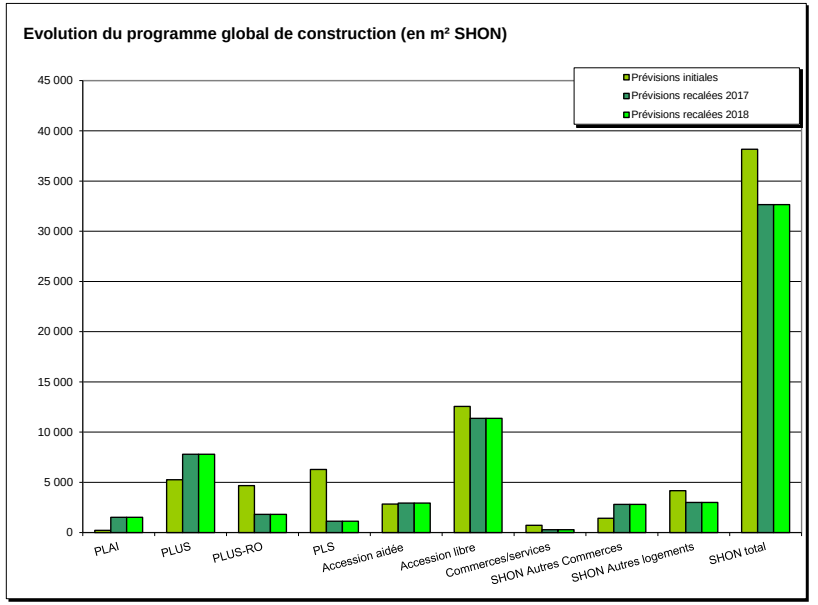
Programme global de construction actualisé

P.T.R.D.

Etat d'avancement : 4
Date d'actualisation : 11-avr-16

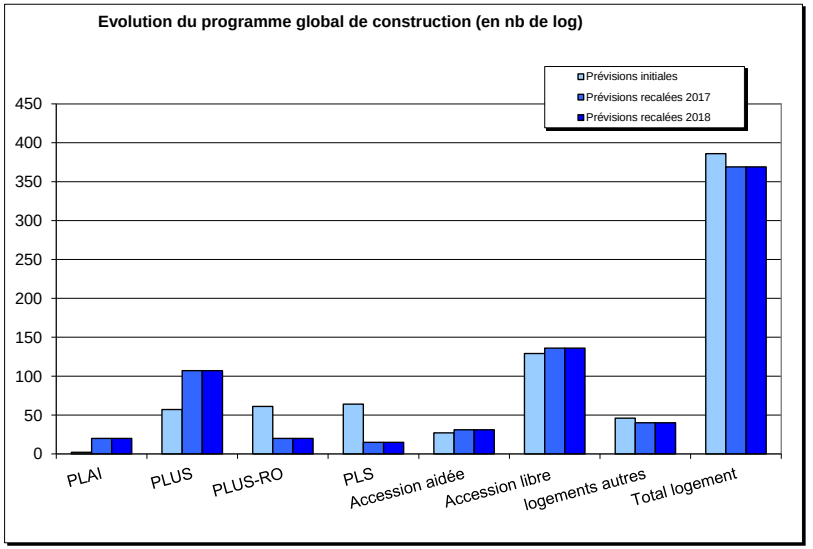
Description du programme de construction (en m² SHON et %)

Nature du programme	Prévisions initiales (1)		CRAC 2017		CRAC 2018		Variation (3-2)%
	m² SHON	%	m² SHON	%	m² SHON	%	
1 -SHON Cédée par l'aménageur							
PLAI	220	1%	1 519	6%	1 519	6%	0,0%
PLUS	5 260	17%	7 788	29%	7 788	29%	0,0%
PLUS-RO	4 680	15%	1 819	7%	1 819	7%	0,0%
PLS	6 280	20%	1 125	4%	1 125	4%	0,0%
Accession aidée	2 840	9%	2 940	11%	2 940	11%	0,0%
Accession libre	12 560	39%	11 375	43%	11 375	43%	0,0%
Sous-Total logement	31 840	100%	26 566	100%	26 566	100%	0,0%
			12 250,31		12 250		0,0%
Logements	31 840	98%	26 566	99%	26 566	99%	0,0%
Bureaux	-	0%	-	0%	-	0%	
Commerces/services	720	2%	290	1%	290	1%	0,0%
Autres	-	0%	-	0%	-	0%	
Sous-Total (1)	32 560	100%	26 856	100%	26 856	100%	0,0%
2- SHON Autres							
Logements	4 172	74%	2 992	52%	2 992	52%	0%
Commerces/services	1 429	26%	2 800	48%	2 800	48%	0%
Sous-Total (2)	5 601	100%	5 792	100%	5 792	100%	0%
					29 366		
TOTAL (1) + (2)	38 161	100%	32 647	100%	32 648	100%	0,0%
dont total logement	36 012	94%	29 557	99%	29 558	91%	0,0%



Détail du programme de construction (en nombre de logements)

Nature du programme	Prévisions initiales (1)	en %	CRAC 2017	en %	CRAC 2018	en %	Variation (3-2)%
1 - nombre de logements cédés par l'aménageur							
PLAI	2	1%	20	2%	20	6,079%	0%
PLUS	57	17%	107	30%	107	33%	0%
PLUS-RO	61	18%	20	6%	20	6%	0%
PLS	64	19%	15	6%	15	5%	0%
Accession aidée	27	8%	31	10%	31	9%	0%
Accession libre	129	38%	136	46%	136	41%	0%
Total logement (1)	340	100%	329	100%	329	100%	0%



(1) Dossier de création/réalisation de la ZAC

2 - Nombre de logements / Autres							
Accession libre et Plus (2)	46	12%	40	11%	40	11%	0%
TOTAL (1) + (2)	386	100%	369	100%	369	100%	0%
PLUS - PLAI (1) et (2)	120	31%	147	35%	169	40%	15%

AMBARES ET LAGRAVE - ZAC DU CENTRE VILLE - CRAC 2018

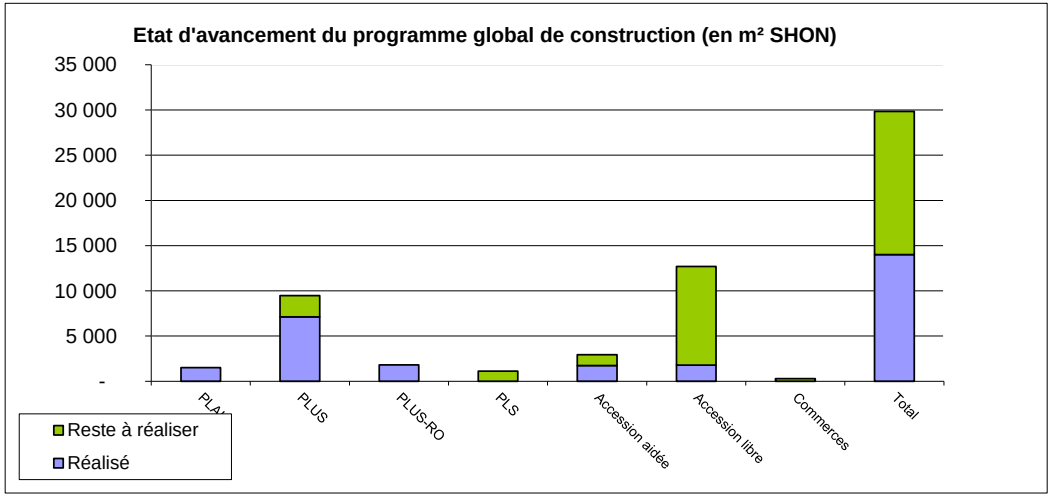
Programme global de construction - Etat d'avancement

BORDEAUX METROPOLE

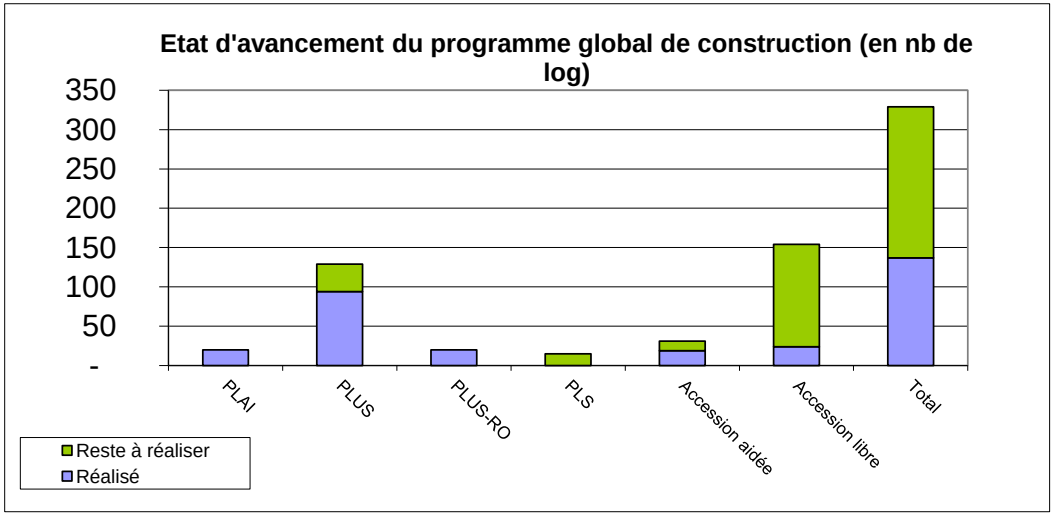
P.T.R.D.

Etat d'avancement :
Date d'actualisation :

Description du programme de construction (en m² SHON et %)						
Nature du programme	Prévisions recalées 2016		Etat d'avancement			
			Réalisé		Reste à réaliser	
	m² SHON	%	m² SHON	%	m² SHON	%
PLAI	1 519	5%	1 519	100%	-	0%
PLUS	7 788	24%	5 458	70%	2 330	30%
PLUS-RO	1 819	6%	1 819	100%	-	0%
PLS	1 125	3%	-	0%	1 125	100%
Accession aidée	2 940	9%	1 740	59%	1 200	41%
Accession libre	11 375	35%	475	4%	10 900	96%
Total logement	**26 566**	**81%**	**11 011**	**41,45%**	**15 555**	**58,55%**
Commerces/Services	290	1%	-	0%	290	100%
SHON non cedée par l'aménageur						
Logements	2 992	9%	2 992	100%	-	0%
Commerces/Services	3 090	9%	2 800	91%	-	0%
Total	**32 938**	**100,00%**	**16 803**	**51,01%**	**15 845**	**48,11%**



Détail du programme de construction (en nombre de logements)			
Nature du programme	Prévisions recalées (en nb log) 2016	Etat d'avancement	
		Réalisé (en nb log)	Reste à réaliser (en nb log)
PLAI	20	20	-
PLUS	107	72	35
PLUS-RO	20	20	-
PLS	15	-	15
Accession aidée	31	19	12
Accession libre	136	6	130
Total logement	**329**	**137**	**192**
Logements non cedés par l'aménageur	40	40	0
PLAI ET PLUS	169	134	35



AMBARES ET LAGRAVE - ZAC DU CENTRE VILLE - CRAC 2017

BORDEAUX METROPOLE

Programme global de construction échelonné dans le temps

P.T.R.D.

Etat d'avancement : 4
Date d'actualisation : 11-avr-16

1 - SHON/SP et nombre de logements cédés par l'aménageur

Détail des produits "logements"

Nature du programme	Prév. Rec. 2015 par m² SHON	2010 : m² SHON	2010 : Nb de log	2011 : m² SHON	2011 : Nb de log	2012 : m² SHON	2012 : Nb de log	2013 : m² SHON	2013 : Nb de log	2014 : m² SHON	2014 : Nb de log	2015 : m² SHON	2015 : Nb de log	2016 : m² SHON	2016 : Nb de log	2017 : m² SHON	2017 : Nb de log	2018-2019 : m² SHON	2018-2019 : Nb logements	2019-2021 :m² SHON	2019-2021 : Nb de log	Vérification total m² SHON	Vérification total nb de logements
PLAI	1 519	-	0	-	0	92	1	224	3	1203	16											1 519	20
PLUS	7 788	-	0		0	395	4	2 164	29	2899	39									1 725,00	23,00	7 183	95
PLUS-RO	1 819	-	0	-	0	1 819	20															1 819	20
PLS	1 125	-	0	-	0							605	12							1 125,00	15,00	1 730	27
Accession aidée	2 940	-	0	-	0	612	6			1129	13									1 200,00	12,00	2 940	31
Accession libre	11 375	-	0	-	0					475	6							2 300,00	30,00	8 600,00	100,00	11 375	136
Sous-Total logement	**26 566**	**-**	**0**	**-**	**0**	**2 918**	**31**	**2 387**	**32**	**5 706**	**74**	**605,00**	**12**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2300**	**30**	**12650**	**150**	**26 566**	**329**

Détail des autres produits

Sous-Total logement	**26 566**	**-**	**0**	**-**	**0**	**2 918**	**31**	**2 387**	**32**	**5 706**	**74**	**605,00**	**12**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2300**	**30**	**12650**	**150**	**Vérification m² SHON**	
Bureaux	-	-		-		-		-		-		-				-						-	
Commerces/Services	290	-		-						-						-		290,00				-	
Autres		-		-		-		-		-		-				-						-	
Sous-Total (1)	**26 856**	**-**	**0**	**-**	**0**	**2 918**	**31**	**2 387**	**32**	**5 706**	**74**	**605,00**	**12,00**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2 590,00**	**30,00**	**12 650,00**	**150,00**	**26 566**	

2 - SHON et nombre de logements (autres)

Nature du programme	Prév. Rec. 2012 par m² SHON	2010 : m² SHON	2010 : Nb de log	2011 : m² SHON	2011 : Nb de log	2012 : m² SHON	2012 : Nb de log	2013 : m² SHON	2013 : Nb de log	2014 : m² SHON	2014 : Nb de log	2015 : m² SHON	2015 : Nb de log	2016 : m² SHON	2016 : Nb de log	2016 : m² SHON	2016 : Nb de log	2018-2019 : m² SHON	2018-2019 : Nb de log	2019-2021 : m² SHON	2019-2021 : Nb de log	Vérification total m² SHON	Vérification total nb de logements
Commerces	2 800	-		-				2 800														2 800	0
Logements	2 992							2 992	40	-	-											2 992	40
Sous-Total (2)	**5 792**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**5 792**	**40**	**-**	**-**	**-**	**-**			**-**	**-**					**5 792**	

TOTAL (1) + (2)	**32 648**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2 918**	**31**	**8 179**	**72**	**5 706**	**74**	**605,00**	**12**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2590**	**30**	**12650**	**150**	**17 408**	**189**

* Commercialisation et mise sur le marché des charges foncières

AMBARES et LAGRAVE - ZAC CENTRE VILLE

Concession d'aménagement

(*Comptes arrêtés à fin décembre 2018*)

- **Concession d'aménagement**

AMBARES et LAGRAVE - ZAC CENTRE VILLE CRAC 2018
(Comptes arrêtés à fin Décembre 2018)

1. INTRODUCTION 3

1.1. HISTORIQUE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT 3
1.1.1. Rappel : 3
1.1.2. Le projet, ses objectifs, ses évolutions : 3
1.1.3. Le programme de construction : 4
1.1.4. Le programme des équipements publics 4
1.2. PRESENTATION DU CRAC 2018 6

2. AVANCEMENT OPERATIONNEL ET FINANCIER DE L'ANNEE 2018 8

2.1. DEPENSES 2018 (270 771 EUROS TTC) 8
2.1.1. Etudes de définition et de suivi : (30 641 € TTC) 8
2.1.2. Frais d'acquisitions / libérations des sols (181 685 € TTC) 8
2.1.3. Frais d'aménagement (12 098 € TTC) 9
2.1.4. Participation aux équipements publics : sans objet 9
2.1.5. Honoraires du concessionnaire (326 € TTC) 9
2.1.6. Frais de communication 10
2.1.7. Frais divers 46 730 € TTC) 10
2.2. RECETTES 2018 (717 301 € TTC) 11
2.2.1 Cession foncière (405 056€ TTC) 11
2.2.2. Participation constructeurs): sans objet 11
3.1. DEPENSES 2019 (1 363 611 € TTC) 13
3.1.1. Études de définition et suivi (36 000 € TTC) 13
3.1.2. Frais d'acquisitions / libérations des sols (1 183 904 € TTC) 13
3.1.3. Frais d'aménagement 13
Sans objet 13
3.1.4. Frais de maîtrise d'œuvre (26 400€ TTC) 13
3.1.5. Participation aux équipements publics : (107 460 € TTC) 13
3.1.6. Honoraires aménageur (73 199 € TTC) 13
3.1.7. Frais de communication (18 000 € TTC) 14
3.1.8. Frais divers – 81 353 € TTC) 14
3.2. RECETTES 2019 (759 335 € TTC) 14
3.2.1. Cessions charges foncières et cessions diverses (690 000 € TTC) 14
3.2.2. Participations constructeurs : sans objet 14
3.2.3. Participations aux équipements publics : (64 715 € TTC) 14
3.2.4. Participation de Bordeaux Métropole : sans objet 14
3.2.5. Participation communale : sans objet 14
3.2.6. Autres recettes diverses : sans objet 14
3.2.7. Trop perçu TVA / participations Bordeaux Métropole : sans objet 14

4. ACTUALISATION DU BILAN FINANCIER 15

4.1. DEPENSES (11 944 935 € TTC) 15
4.1.1. Etudes de définition et de suivi (518 100 € TTC) 15
4.1.2. Frais d'acquisition et de libération des sols (5 670 794 € TTC) 15
4.1.3. Frais d'aménagement (4 142 097 € TTC) 15
4.1.4. Participation aux équipements publics (743 099 € TTC) 15
4.1.5. Honoraires concessionnaire (1 055 318 € TTC) 15
4.1.6. Frais de communication (60 840 € TTC) 15
4.1.7. Frais divers (-245 812 € TTC) 15
4.2. RECETTES (11 944 435 € TTC) 16

5. PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL 17

ANNEXES 18

1. Introduction

1.1. Historique de la concession d'aménagement

1.1.1. Rappel :

Par délibération en date du 14 octobre 2005, le Conseil Communautaire de Bordeaux Métropole approuvait le dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Centre Ville d'AMBARÈS & LAGRAVE.
Par délibération en date du 22 décembre 2006, le Conseil Communautaire de Bordeaux Métropole en approuvait le dossier de réalisation.

Par délibération en date du 23 novembre 2007, la Bordeaux Métropole confiait l'aménagement de cette zone à AQUITANIS par le biais d'un traité de Concession d'Aménagement. Le traité de concession a été signé le 20 février 2008 pour une durée de 8 ans à partir de sa notification le 5 mars 2008 au concessionnaire.
Par délibération en date du 30 octobre 2015, Bordeaux Métropole a prolongé la durée du traité de concession de 6 ans, soit jusqu'au 5 mars 2022.

1.1.2. Le projet, ses objectifs, ses évolutions :

Le projet se développe autour de 5 axes principaux :

- proposer sur l'ensemble des sites une offre résidentielle diversifiée tant en terme de produits qu'en terme de forme urbaine,
- tisser des liens entre les nouveaux et anciens quartiers en privilégiant, sur un plan fonctionnel, les modes de déplacement doux, et, sur un plan architectural, les adaptations d'échelle,
- renforcer le pôle d'équipements et de services,
- aménager l'entrée de ville,
- rendre possible l'aménagement du futur Parc du Gua.

Ces axes se déclinent de manière diversifiée sur une opération d'aménagement multi-sites composée de 5 secteurs. Chacun connaît un rythme de réalisation distinct, selon le poids des enjeux fonciers, des enjeux de programmation, des modes de commercialisation, mais également de la ré-interrogation de certains partis d'intervention, du fait de considérations urbaines et environnementales.

Les secteurs B, C, D et E connaissent à ce jour des perspectives opérationnelles lisibles et enclenchées : remaniements fonciers, commercialisation et travaux en cours, permis de construire délivrés.

Au regard du projet initial, les secteurs A et E ont fait l'objet d'évolutions programmatiques visant à optimiser leur insertion dans le tissu existant, stimuler de nouveaux modes de composition urbaine et accroître la qualité d'usage et du cadre de vie. Ils ont également fait l'objet de stratégies foncières visant à acquérir au plus juste périmètre (A) et à aboutir à des accords dans les meilleurs délais (E).

Les évolutions relevées doivent faire l'objet d'un dossier modificatif au dossier de réalisation ; ce modificatif étant prévu en deux étapes.
En premier lieu, le modificatif a été délibéré le 26/03/2016 au Conseil de Bordeaux Métropole pour les secteurs E et B.
En second lieu, les études réglementaires sur le secteur A sont en cours. Si l'étude d'impact, le dossier loi sur l'eau, l'autorisation de défrichement sont portées par Bordeaux Métropole, Aquitanis fait réaliser le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. L'ensemble de ces études seront déposées conjointement pour faire l'objet d'une autorisation environnementale unique. L'aménagement du secteur A pourrait donc démarrer à partir de 2018.
Sur le secteur E, les négociations foncières et les études permettent de démarrer l'aménagement de ce secteur dès 2017.

La planification opérationnelle des secteurs A et E a conduit à conclure un avenant de prolongation du traité de concession courant 2015, afin de permettre à l'aménageur de mener à terme l'ensemble des programmes de la ZAC.

1.1.3. Le programme de construction :

Le dossier de réalisation modificatif prévoit un programme global de construction comprenant au total 370 logements sur un foncier maîtrisé et cédé par l'aménageur pour une Surface de Plancher prévisionnelle (habitat et commerces) de 32 953 m². 40 logements ont été construits sur un foncier qui n'a pas été cédé par l'aménageur.

A date du 31/12/2017, le nombre de logements total de la ZAC prévu est de 329. La constructibilité prévisionnelle globale (habitat et commerces) représente 29 656 m² SP. Cette projection intègre d'une part le projet de construction du Super U (estimé à 2800 m² en réhabilitation et extension) sur le secteur E et d'autre part une baisse du nombre de logements prévus sur le secteur de A (de 206 à 150) en raison de la prise en compte des contraintes hydrauliques et environnementales.

La répartition de la SP globale s'établit comme suit :

Logements locatif social	12 250 m²
Logements accession aidée	2 940 m²
Logements accession libre	11 375 m²
Commerces	3 090 m²
TOTAL	29 656 m²

1.1.4. Le programme des équipements publics

- **Secteur A**

Une voie nouvelle, l'avenue du Gua, sous maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole, assurera la desserte principale des îlots qui composent le secteur, et devra jouer le rôle de transition entre ville et espace naturel du Gua, qui devra faire l'objet d'un projet d'aménagement pour être (re)découvert et pratiqué. D'autres voies transversales reliant cet axe et le centre du bourg seront créées et permettront d'ouvrir ce centre-ville sur la vallée du Gua (allée de la mairie, passage Albert et rue de la Poste). Les espaces publics sont programmés afin d'en favoriser le partage entre voiture, vélo et piétons.

Il est envisagé de développer une meilleure hiérarchisation des usages afin de mettre en place une continuité d'usage doux plus forte entre centre ville et vallée du Gua. Le passage Albert jouera ce rôle en particulier.
Par ailleurs, l'évolution de la programmation, supprimant les ilots 1 et 2 au nord du périmètre du secteur A, a été intégré dans le dossier de demande d'autorisation environnementale préparé pour l'aménagement du secteur A de la ZAC. Le plan masse d'ensemble a été mis à jour par l'équipe de maîtrise d'œuvre en 2016 figurant l'ensemble des programmes de constructions et équipements publics.
Ces évolutions programmatiques avaient engendré des impacts sur le bilan financier aménageur dès le CRAC 2013: baisse de recettes de cession dans un contexte de marché immobilier atone, adaptation des coûts d'aménagement du secteur A (périmètre foncier et Voirie et Réseaux Divers (VRD) sous maitrise d'ouvrage aménageur).
Le bilan aménageur du CRAC 2018 restera sur les actualisations financières retenues depuis le CRAC 2013 en ce qui concerne les coûts d'aménagement du secteur A (sous maîtrise d'ouvrage aménageur) et les recettes prévisionnelles. Un CRAC réajusté est prévu pour 2019.

- **Secteur B**

Ce secteur, qui bénéficie d'un environnement naturel remarquable, est doté de voies nouvelles, d'une placette avec containers enterrés et d'un cheminement piéton. Ces espaces publics permettent son urbanisation tout en assurant la préservation du site et la liaison aux quartiers environnants. Il est aujourd'hui en phase de livraison, dans un contexte de marché immobilier favorable. La réfection complète de la rue Joseph Cabane par Bordeaux Métropole (financements CODEV et FIC Ambarès) est conditionnée à l'obtention de l'autorisation loi sur l'eau.

- **Secteur C**

Ce secteur est livré et s'articule autour d'une voie nouvelle implantée dans le prolongement de l'impasse Lalanne, mettant ainsi en relation la rue Saint Sicaire et l'avenue Pierre Mendes-France.

- **Secteur D et E**

Ces secteurs s'inscrivent au cœur du centre-ville commerçant d'AMBARES. L'attractivité de celui-ci sera renforcée par un important travail de remaniement des espaces publics situés de part et d'autre d'un mail public à créer. Le programme de l'ensemble des espaces publics, sous maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole sur le secteur E, a été défini et le projet est en phase d'études et de réalisation d'aménagement provisoire. Le programme de la construction Aquitanis, en bordure du mail, a été précisé en comité de suivi du 16/01/2015 et l'emprise foncière définitive de cet îlot a été fixée au regard notamment de l'emprise définitive du projet de Bordeaux Métropole. Le Permis de Construire a été obtenu et les travaux devraient démarrer en juin 2018.

1.2. Présentation du CRAC 2018

Conformément à l'article L 300-5 du Code de l'Urbanisme, et fort des éléments précédemment exposés, le présent compte rendu à la collectivité retrace les principaux événements de la concession d'aménagement « ZAC Centre Ville d'AMBARÈS & LAGRAVE» qui se sont déroulés au cours de l'année 2018 et dresse les perspectives de réalisation à l'horizon de la fin du traité.
Le CRAC est établi sur la base d'une comptabilité arrêtée au 31 décembre 2018.

Le document présente :

- l'avancement opérationnel et financier en 2018,
- le déroulement opérationnel prévisionnel,
- le bilan financier prévisionnel actualisé,
- le plan de trésorerie prévisionnel actualisé.

Bordeaux Métropole concède à aquitanis la réalisation de la ZAC Ambarès&Lagrave centre-ville. Le budget de la ZAC s'élève à 11 944 435 € TTC et prévoit la réalisation de 370 logements dont 50 % en locatif social, 8% en accession sociale et 42% en accession libre.

Multisite, la ZAC fait preuve d'agilité en adaptant le rythme de réalisation de ses 5 secteurs aux enjeux de phasage et de programmation, aux opportunités et aux cessions foncières, et à la temporalité des études et procédures opérationnelles.

Les espaces publics des secteurs C et D sont réalisés et les 103 logements sont 79 en locatif social sont livrés. Le Secteur E, e, cœur de ville a fait l'objet d'un important travail d'acquisition et de recomposition foncière. La stabilisation des assiettes foncières a permis a Bordeaux métropole d'affiner les études de maîtrise d'œuvre des espaces publics pour engager ses travaux en 2018, comme aquitanis pour la résidence Confluence. Le cœur de Ville d'Ambarès & lagrave sera inauguré à l'automne 2019.

La situation des secteurs B et A se prêtent à la conception d'un habitat en symbiose avec la topographie singulière et les espaces naturels de l'estey du Gua. Les espaces publics du secteur B ont été réalisés et la consultation lancée pour la construction d'environ 30 logements en accession libre sur l'îlot B3 a abouti sur la sélection du projet éco-responsable porté par le promoteur Immobilière Sud Atlantique avec Les dauphins comme Maître d'œuvre.

2018 a été aussi l'année de la préparation et du lancement d'un dialogue compétitif pour la conception des 160 logements du secteur A, dont 50 à réaliser sous la maîtrise d'ouvrage d'aquitanis et 110 en accession libre, situés entre cœur de ville d'Ambarès et espace naturel de l'estey du GUA. Trois équipes y participent, chacune composée d'un opérateur privé et d'une équipe de maîtrise d'œuvre commune avec aquitanis, et travaillent actuellement leurs esquisses présentées le 13 juin 2019 lors du 3ème atelier coopératif en présence de la Ville d'Ambarès et de Bordeaux Métropole.

L’aménagement du secteur A de la ZAC vise à mettre en relation centre-ville et espace naturel du Gua, lequel par ce biais sera révélé. Les constructions du secteur A devront s’inscrire dans cette « naturbanité ».

2. Avancement opérationnel et financier de l'année 2018

2.1. DEPENSES 2018 (270 771 Euros TTC)

Le volume des dépenses réalisées en 2018 issues des engagements contractés par l'aménageur s'élève à 270 771 Euros TTC (y compris un différentiel de TVA de + 44 661 Euros).
Celui-ci est constitué à 67 % (181 685 Euros TTC) par des frais d'acquisition et de libération des sols.

2.1.1. Etudes de définition et de suivi : (30 641 € TTC)

- **Géomètre (708 € TTC)**

Ces frais correspondent à une mission de recollement suite aux travaux réalisés sur le secteur B de la ZAC.

- **Etudes préalables (29 933 € TTC)**

Le montant correspond :
D'une part à la réalisation d'une étude concernant l'impact du programme de construction du secteur sur la circulation du centre (22 588 € TTC).
D'autre part au suivi de l'architecte urbaniste coordonateur de la ZAC pour la rédaction d'un avis sur un projet hors îlot opérationnel dans le périmètre de la ZAC et pour le suivi de la consultation de l'îlot B3 (7 344 € TTC).

- **Frais administratifs**

Sans objet.

- **Frais d'huissier**

Sans objet.

- **Etudes de sol**

Sans objet.

2.1.2. Frais d'acquisitions / libérations des sols (181 685 € TTC)

- **Acquisitions (177 315 € TTC)**

Aquitanis a acquis la parcelle BI 484 pour la réalisation de la résidence Confluence sur le secteur E auprès de Bordeaux Métropole (4 935 € TTC)
Aquitanis a réalisé le protocole d'échange foncier avec l'enseigne Super U, préalable à l'aménagement du secteur E, échange sans soult valorisé à 172 380 € TTC en dépenses et en recettes.

- **Frais d'acquisition (4 370 € TTC)**

Cette dépense s'inscrit dans l'acquisition des terrains privés sur le secteur A de la ZAC.

- **Frais de libération des sols**

Sans objet.

2.1.3. Frais d'aménagement (12 098 € TTC)

- **Etudes liées aux travaux (2 757 € TTC)**

Ce montant correspond aux frais de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement des espaces publics sur le secteur B.

- **Travaux (9 340 € TTC)**

Ce montant correspond aux derniers travaux pour la réalisation des espaces publics du secteur B sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire aquitanis.

2.1.4. Participation aux équipements publics : sans objet

2.1.5. Honoraires du concessionnaire (326 € TTC)

Conformément à la concession, les honoraires HT (TVA en sus), ont été calculés pour chaque année du bilan prévisionnel conformément au traité de concession, soit :

- une rémunération sur acquisitions privées calculée sur la base de 5% de l'ensemble des frais HT relatifs à l'acquisition de propriétés privées : prix d'acquisition + frais d'acquisitions divers selon tableau détaillé ci-dessous :

- une rémunération sur acquisitions calculée sur la base de 2% de l'ensemble des frais HT relatifs à l'acquisition des propriétés publiques : prix d'acquisition+frais d'acquisitions divers selon tableau détaillé ci-dessous :

- une rémunération sur commercialisations calculée sur la base de 6% du montant HT des cessions de charges foncières soit cessions (sauf cessions d'îlot à Aquitanis en tant que promoteur):

Soit des honoraires aménageurs de 326 € TTC tels que détaillés dans le tableau ci-dessous :

ZAC AMBARES	REMUNERATIONS AMENAGEUR ANNEE 2018		
	TOTAL ACQUISITIONS	8 397,30	
REMUNERATION SUR ACQUISITIONS PRIVEES AU 31/12/2018	3 462,30	X 5 % =	173,12
REMUNERATION SUR ACQUISITIONS CUB AU 31/12/2018	4 935,00	X 2 % =	98,70
REMUNERATION SUR COMMERCIALISATIONS AU 31/12/2018	0,00	X 6 % =	0,00
REMUNERATION SUR CONDUITE D'OPERATIONS ANNEE 2018	2 500 x	1,1504	0,00
Ro = rémunération annuelle sur conduite d'opération conformément au traité de concession d'aménagement = 20000 euros HT répartis sur 8 ans			
REMUNERATION SUR AMENAGEMENTS ANNEE 2018	16 589,38 x	1,1504	0,00
Ro = rémunération annuelle sur conduite d'opération conformément au traité de concession d'aménagement = 132715 euros HT répartis sur 8 ans			
	HT		271,82
	TVA		54,36
		X 20 % =	
	TTC		326,18

2.1.6. Frais de communication

Sans objet.

2.1.7. Frais divers 46 730 € TTC)

Il s'agit à la fois :

- des frais financiers de l'année : 2 069 €
- du montant de la TVA résiduelle récupérable (balance) : 44 661 €

2.2. RECETTES 2018 (717 301 € TTC)

Le volume des recettes perçues en 2018 s'élève à 682 825 € TTC dont 405 056 € TTC pour les cessions foncières et 312 245 € TTC de participation de Bordeaux Métropole.

2.2.1 Cession foncière (405 056€ TTC)

Les recettes 2018 issues des cessions foncières se répartissent entre :

D'une part, la cession foncière correspond à la réalisation de la résidence Confluence sous maîtrise d'ouvrage aquitanis (198 200 € TTC).

D'autre part, la valorisation de l'échange foncier sans soult entre Aquitanis et Ambadis sur le secteur E valorisé (206 856 € TTC).

2.2.2. Participation constructeurs): sans objet

2.2.3. Participation EPIG réalisés aménagement : sans objet

2.2.4. Subventions : sans objet

2.2.5. Participation de Bordeaux Métropole (312 245 € TTC)

Au titre de la restructuration urbaine, Bordeaux Métropole s'est engagé à verser à aquitanis une participation financière de 3 636 736 € TTC échelonné dans le temps en fonction de l'avancement de l'opération. 2 700 000 € TTC ont déjà été perçus par aquitanis dont 312 245 € TTC en 2018. 824 490 € TTC restent à percevoir par aquitanis.

2.2.6. Participation communale : sans objet

2.2.7. Autres recettes diverses : sans objet

2.2.8. Trop perçu de TVA/Participation Bordeaux Métropole : sans objet

3. Déroulement opérationnel prévisionnel 2019

A fin 2018, il reste à réaliser :

- 53% des acquisitions foncières et des frais (3 026 879 € TTC),
- 54% des frais d'aménagement (2 255 983 € TTC)

Le montant des dépenses restant à réaliser est de 6 687 534 € TTC sur les 11 944 435 € TTC globaux actualisés au 31/12/2018.

Il reste à percevoir 75% du montant des cessions (5 396 634 € TTC) et 22% des participations des constructeurs (64 715 € TTC). 23% de la participation communautaire au titre de la restructuration urbaine reste à mobiliser, soit 824 491 € TTC et 70% au titre des aménagements communautaires soit 602 360 € TTC. Les recettes attendues à partir de 2018 sont donc de 6 888 200 € TTC sur les 11 944 435 € TTC affichés au bilan.

L'année 2019 verra la livraison des travaux VRD sur le secteur E, réalisés sous maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole et la livraison de la résidence Confluence réalisée sous maîtrise d'ouvrage aquitanis. Vu que les assiettes foncières du secteur E sont stabilisées et bornées, les cessions foncières d'aquitanis vers Bordeaux Métropole seront enclenchées.

Sur le secteur A, le dossier d'autorisation environnementale est déposé. Les opérateurs sont consultés pour la réalisation de 110 logements en accession libre avec une maîtrise d'œuvre commune avec aquitanis qui conserve la maîtrise d'ouvrage de la part sociale du programme de construction du secteur A (50 logements)

3.1. DEPENSES 2019 (1 363 611 € TTC)

3.1.1. Études de définition et suivi (36 000 € TTC)

- **Urbaniste coordinateur - Ordonnancement, Pilotage et Coordination (OPCU)**

L'équipe d'urbaniste coordinateur (OPCU) de la ZAC poursuivra sa mission d'étude et de conseil sur le secteur A de la ZAC.

- **Géomètre**

Il établira les documents d'arpentage et de bornage nécessaires aux futures acquisitions et cessions, et établira également des relevés topographiques complémentaires pour les études de la maîtrise d'œuvre et les implantations préalables aux travaux

3.1.2. Frais d'acquisitions / libérations des sols (1 183 904 € TTC)

- **Acquisitions foncières et frais d'acquisition (1 011 242 Euros TTC)**

Concernant le secteur A, des acquisitions foncières pourront être concrétisées en 2018 pour un montant de 352 656 € TTC.

- **Frais de libération des sols (172 662 € TTC)**

Ce montant correspond principalement aux frais complémentaires de démolitions et de confortation qui pourraient être réalisés sur le secteur A.

3.1.3. Frais d'aménagement

Sans objet

3.1.4. Frais de maîtrise d'œuvre (26 400€ TTC)

3.1.5. Participation aux équipements publics : (107 460 € TTC)

Cela concerne la participation de l'aménageur aux travaux du secteur E réalisés sous maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole.

3.1.6. Honoraires aménageur (73 199 € TTC)

L'estimation des honoraires HT (TVA en sus), a été calculée pour 2019 à partir du bilan prévisionnel conformément au traité de concession, soit 73 199 € TTC.

3.1.7. Frais de communication (18 000 € TTC)

Des frais de communication sont prévus. Ils pourront être utilisés pour le lancement du secteur A.

3.1.8. Frais divers – 81 353 € TTC)

Ces frais englobent la balance de TVA encaissée/reversée (- 107 147 €) et les frais financiers (25 794 €).

3.2. RECETTES 2019 (759 335 € TTC)

3.2.1. Cessions charges foncières et cessions diverses (690 000 € TTC)

La cession foncière à Immobilière Sud Atlantique de l'îlot B3 est prévue en 2019 (690 000 € TTC).

Dans le poste « **cessions diverses** » est inscrit en 2019 (4 621 € TTC) : cela correspond aux derniers fonciers à céder à Bordeaux Métropole suite aux travaux réalisés sur le secteur B.

3.2.2. Participations constructeurs : sans objet

3.2.3. *Participations aux équipements publics : (64 715 € TTC)*

Il s'agit de la participation d'Ambadis (Super U) au titre de l'extension du magasin.

3.2.4. Participation de Bordeaux Métropole : sans objet

3.2.5. Participation communale : sans objet

3.2.6. Autres recettes diverses : sans objet

3.2.7. Trop perçu TVA / participations Bordeaux Métropole : sans objet

4. Actualisation du bilan financier

Sur la base des comptes arrêtés au 31 Décembre 2018, le bilan global de l'opération s'établit en dépenses et en recettes à 11 944 435 € TTC soit une augmentation de 0.34 % par rapport au CRAC 2017 (11 904 973 € TTC).

Les évolutions dans la structure financière du bilan sont homogènes en grandes masses.

4.1. DEPENSES (11 944 935 € TTC)

4.1.1. Etudes de définition et de suivi (518 100 € TTC)

On observe une stabilisation à la baisse (-1.2%) des frais d'études et de suivi par rapport à 2017.

4.1.2. Frais d'acquisition et de libération des sols (5 670 794 € TTC)

Ces dépenses prévisionnelles ont diminué de 1.2% par rapport au CRAC 2017.
Ce léger recalage s'explique par l'avancement de l'opération permettant une approche plus précise de ces frais.

4.1.3. Frais d'aménagement (4 142 097 € TTC)

Le montant du poste frais d'aménagement baisse de 1% par rapport à 2017.

4.1.4. Participation aux équipements publics (743 099 € TTC)

La participation aux équipements publics reste inchangée par rapport au CRAC 2017.

4.1.5. Honoraires concessionnaire (1 055 318 € TTC)

La révision des prix des honoraires concessionnaire pour chaque année s'ajuste aux évolutions des postes du bilan et notamment les négociations foncières engagées pour le secteur A, ce qui explique une légère augmentation de 1,5 % par rapport au CRAC 2017.

4.1.6. Frais de communication (60 840 € TTC)

Le budget est le même qu'en 2017.

4.1.7. Frais divers (-245 812 € TTC)

Les frais financiers sont de 105 684 € TTC avec un plan financier échelonné jusqu'en 2021. Pour rappel, la délibération Bordeaux Métropole du 30 octobre 2015 prolonge la concession jusqu'en mars 2022.

Le différentiel de TVA est d'un montant de – 359 962 € TTC.

Le montant prévu pour les impôts et taxe est stable pour un montant de 8 466 € TTC.

4.2. RECETTES (11 944 435 € TTC)

L'ensemble des postes de recettes restent quasiment stables par rapport à 2017 (0,34%).

5. Plan de Trésorerie Prévisionnel

Le montant des dépenses prévisionnelles hors frais financiers, s'étab1it pour l'année 2018 à 234 226 € TTC, alors que le montant des recettes est de 682 825 € TTC.

En conséquence, la trésorerie de l'opération 2018 serait de :

- Trésorerie annuelle = 448 598 €
- Trésorerie cumulée = - 66 380 €

ANNEXES