BORDEAUX MÉTROPOLE	**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE**	***Délibération***
	Séance publique du 29 novembre 2019	***N° 2019-723***

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 du développement et de l'aménagement - Pôle ter Ouest**	***N° 2019-723***

Le Haillan - ZAC Cœur de ville - Compte rendu financier et d'activités année 2018 et avenant n°1 au Traité de concession entre Bordeaux Métropole et la Société publique locale la Fabrique métropolitaine de Bordeaux Métropole pour l'aménagement de la ZAC coeur de ville au Haillan - Approbation - Décision - Convention - Autorisation

---

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Cadre juridique d'intervention

Par délibération n° 2017/664 du 27 octobre 2017, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le bilan de la concertation relative au projet de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) « Cœur de Ville »,
- le dossier de création de la ZAC « Cœur de Ville »,
- le programme prévisionnel de construction de la zone

Par délibération n° 2018/164 du 23 mars 2018, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le dossier de réalisation de la ZAC « Cœur de Ville ».

.

Par délibération n° 2018/263 du 27 avril 2018, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le programme des équipements publics,
- le Traité de concession confiant la conduite de l'opération à La Fab,
- la délégation de l'exercice du droit de préemption à La Fab dans le périmètre de la ZAC,
- le montant de la participation métropolitaine à l'opération d'aménagement

Le Traité de concession « Le Haillan - ZAC Cœur de Ville » a été notifié à l'aménageur le 14 août 2018 pour une durée de 10 ans.

En application de la délibération cadre n° 2007/0451 du 22 juin 2007, il est présenté le Compte rendu financier et d'activité au concédant (CRFA) qui rend compte de l'avancement de l'opération et permet d'actualiser le bilan annuel prévisionnel.

Ce Compte rendu financier et d'activités 2018 s'accompagne d'un avenant n°1 au Traité de concession qui a pour objet de préciser les modalités de gestion de la trésorerie de l'opération en compte propre dédié à l'opération ou dans le cas de la mise en place d'un compte bancaire unique à l'ensemble des opérations concédées à La Fab.

Ainsi, sont ici présentées :

1- le bilan de la Zone d'aménagement concerté (ZAC), composé du bilan aménageur objet du compte rendu financier et d'activités au concédant (CRFA 2018), transmis par La Fab,

2- les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune du Haillan,

3- L'avenant au Traité de concession.

Pour rappel, la ZAC est localisée à l'entrée Sud du centre-ville de la commune du Haillan. Elle est située sur un ensemble foncier de 4,3 hectares et est délimitée :

- à l'Ouest par l'avenue Pasteur,
- à l'Est par la rue de Los Héros,
- au Nord par la place François Mitterrand,
- au Sud par des parcelles de logements collectifs.

Le site de la ZAC est un secteur stratégique par son positionnement : au cœur de Ville, à proximité de nombreux services et équipements ainsi que de commerces, sa mutabilité et sa proximité avec les transports, dont l'arrivée du Bus à haut niveau de services (BHNS) qui desservira directement le site avec un arrêt sur la place François Mitterrand.
Le programme de construction initial prévoit la réalisation de 500 logements soit environ 32 000 m² de surface de plancher et 1 000 m² d'activités, commerces ou bureaux. La programmation logements, s'inscrivant dans le programme « Habiter, s'épanouir // 50 000 logements accessibles par nature », prévoit une offre de logements diversifiés et accessibles répartie ainsi en 35% de logements en locatif social, 30 % en accession sociale et abordable et 35 % en accession libre.

Le programme des équipements publics de la ZAC porte sur la création d'espaces publics permettant d'ouvrir le quartier (voie nouvelle, dorsale plantée, venelles). Il est aussi prévu une participation de la ZAC pour des places en crèche et pour l'enfouissement des réseaux (éclairage, télécommunication et basse tension) sur la rue de Los Héros.

1- Le bilan de la ZAC « Cœur de Ville » au Haillan

1-1 L'activité 2018 pour la ZAC

Le programme de construction

La surface de plancher total reste conforme au dossier de réalisation avec environ 32 000 m².

1-2 Missions confiées à l'aménageur

L'activité 2018 s'est traduite par **un total des dépenses de 3 017 058 € TTC**.

Les dépenses pour l'année 2018 correspondent à :

FONCIER :
- acquisition foncière,
- frais de géomètre et assistance à la réalisation du dossier de Déclaration d'utilité publique (DUP)

Le poste foncier représente 2 959 800 € TTC.

HONORAIRES CONCESSION : rémunération forfaitaire annuelle proratisée à compter de la date de notification au 14 août 2018 pour un montant de 57 258 € TTC.
Au 31 décembre 2018, 18 % des dépenses prévisionnelles ont été mandatées.

Le **total des recettes pour l'année 2018 s'élève à 6 620 € TTC** et correspond aux revenus locatifs perçus.

1-3 Actualisation du bilan

Le bilan de la ZAC au 31 décembre 2018 est arrêté à 14 673 398 € HT - 17 036 710 € TTC soit en augmentation par rapport au bilan d'origine (14 003 534 € HT - 16 139 646 € TTC). L'impact entre le bilan d'origine et le CRFA 2018 s'élève à + 669 864 € HT.

Cette augmentation des dépenses est due à l'acquisition d'un foncier (îlot 7) non prévue dans le bilan d'origine.

Cette acquisition du foncier de l'îlot 7 a pour conséquence en recettes une augmentation des charges foncières (982 480€ HT) et une diminution des participations constructeurs (- 319 236 € HT).

Il est à noter que ces ajustements ne modifient pas les participations de Bordeaux Métropole et de la commune.

1-4 Participation du concédant

Le rythme de versement de la participation du concédant est resté inchangé par rapport au Traité de concession soit :
2020 : 200 000 € TTC,
2021 : 4 452 176 € TTC,
2022 : 3 802 591 € TTC,
2025 : 300 000 € TTC.

2- Le bilan consolidé de l'opération

2-1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

Il n'est pas modifié par rapport au dossier de réalisation.

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Foncier : valeur historique d'acquisition	**2 753 324**	**550 665**	**3 303 989**
Terrain Ilot 1	280 000	56 000	336 000
Terrain ilot 6	532 000	106 400	638 400
Terrain ilot 7	1 515 750	303 150	1 818 900
Terrains Ilot 9	425 574	85 115	510 689
Participation métropolitaine	**7 337 668**	**1 417 098**	**8 754 767**
Participation à l'équilibre	252 176		252 176
Participation à la remise d'ouvrages	7 057 117	1 411 423	8 468 541
Participation remise d'ouvrage éclairage - convention de délégation	28 375	5 675	34 050
Travaux	**2 573 430**	**500 000**	**3 073 430**
Ecole - création 5 classes	2 500 000	500 000	3 000 000
Enfouissement des réseaux rue de Los Héros	73 430		73 430
TOTAL DES DEPENSES BM	**12 664 422**	**2 467 763**	**15 132 185**

Le bilan consolidé de Bordeaux Métropole s'élève à : 11 880 697 €TTC

RECETTES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Foncier : revente valeur historique d'acquisition du foncier constructible + frais réels et hors foncier pour espaces publics	**2 224 574**	**370 515**	**2 669 489**
Terrain Ilot 1	252 000	50 400	302 400
Terrain Ilot 6	372 000	74 400	446 400
Terrain Ilot 7	1 175 000	235 000	1 410 000
Terrains Ilot 9	425 574	85 115	510 689
Autres recettes	**528 375**	**5 675**	**534 050**
Participation ville aux 5 classes	500 000		500 000
Ville verse à BM au titre de la RO de l'éclairage public	28 375	5 675	34 050
Recettes sur travaux ville	**47 950**		**47 950**
Participation ZAC à l'enfouissement des réseaux	47 950		47 950
TOTAL DES RECETTES	**2 800 899**	**376 190**	**3 251 489**

Le bilan consolidé de Bordeaux Métropole traduit un investissement de 11 880 697 € TTC sur l'ensemble de la durée de l'opération.

Le retour fiscal annuel potentiel à terme, relatif aux impositions assises sur le foncier, est d'environ 149 000 € pour Bordeaux Métropole. Le retour fiscal par les impôts « économiques » est estimé à 163 000 € par an, pour Bordeaux Métropole.

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

Il n'est pas modifié par rapport au dossier de réalisation.

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Foncier : valeur historique d'acquisition			
Participation ville équipements publics	**528 375**	**5 675**	**534 050**
Equipements en infrastructure sous MO aménageur			
Participation à la remise d'ouvrages de l'éclairage public entre ville et BM convention délégation	28 375	5 675	34 050
Participation école (5 classes ZAC)	500 000		500 000
Travaux Ville	**4 236 370**	**820 000**	**5 056 370**
Equipements superstructure			
Creche	1 100 000	220 000	1 320 000
Enfouissement des réseaux rue de Los Héros	136 370		136 370
Démolition - reconstruction classes hors besoins ZAC	3 000 000	600 000	3 600 000
TOTAL DES DEPENSES COMMUNES	**4 764 745**	**825 675**	**5 590 420**

Le bilan consolidé de la Ville du Haillan s'élève à : 5 017 370 € TTC

RECETTES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Foncier : revente valeur projet			
Recettes sur travaux ville	**573 050**		**573 050**
Participation ZAC aux places de creche	484 000		484 000
Participation ZAC à l'enfouissement des réseaux	89 050		89 050
TOTAL DES RECETTES	**573 050**		**573 050**

Le bilan consolidé de la ville du Haillan fait apparaître un investissement de 5 017 370 € TTC sur l'ensemble de la durée de l'opération.

Pour les impositions assises sur le foncier, le retour fiscal annuel potentiel à terme est d'environ 361 000 € pour la commune du Haillan.

L'estimation de mobilisation du Fonds d'intérêt communal (FIC) est d'environ 100 368 € au total.

3- Avenant n°1 au Traité de concession

Ce Traité de concession doit faire l'objet d'un avenant entre Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) concernant la gestion des trésoreries qui seront soit fusionnées sur un compte bancaire unique soit seront gérées dans un compte dédié.

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

ENTENDU le rapport de présentation

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L1523-2 et L5217-2,

VU le Code de l'urbanisme notamment les articles L300-4, L300-5 et L311-1 et suivants,

VU la délibération cadre n°2007/0451 du Conseil de Communauté du 22 juin 2007 sur la conduite et les conditions de réalisation des opérations d'aménagement,

VU la délibération n° 2017/664 du 27 octobre 2017, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création de la Zone d'aménagement concerté dite ZAC "Cœur de Ville" au Haillan,

VU la délibération n° 2018/164 du 23 mars 2018, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé dossier de réalisation de la ZAC « Cœur de Ville »,

VU la délibération n° 2018/263 du 27 avril 2018, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le programme des équipements publics, le Traité de concession confiant la conduite de l'opération à La Fab, la délégation de l'exercice du droit de préemption à La Fab dans le périmètre de la ZAC et le montant de la participation métropolitaine à l'opération d'aménagement,

CONSIDERANT QUE en vertu de l'article 16 du Traité de concession l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à Bordeaux Métropole un compte rendu financier et d'activités soumis à l'approbation du Conseil métropolitain,

DECIDE

Article 1 :
d'approuver le Compte rendu financier et d'activités 2018 du projet « ZAC Cœur de Ville » au Haillan,

Article 2 :
d'autoriser Monsieur le Président à signer l'avenant n°1 au Traité de concession ci-joint ainsi que tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération,

Article 3 :
de laisser inchangées les autres clauses du Traité de concession.

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

Compte-rendu financier et d'activités

Année 2018

LE HAILLAN
ZAC Cœur de Ville

SOMMAIRE

1. Présentation de l'opération d'aménagement 4

1.1 Cadre juridique de l'intervention 7

1.2 Périmètre de la concession d'aménagement 8

1.3 Programme prévisionnel de constructions 9

1.4 Programme prévisionnel des espaces publics 10

2. Actions menées du 14 août au 31 décembre 2018 13

2.1 Procédures administratives 13

2.2 Etudes 13

2.3 Démarches foncières 13

2.4 Réalisation du programme des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur 13

2.5 Réalisation du programme des équipements publics hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur 13

2.6 Commercialisation des terrains : cessions foncières 13

2.7 Accompagnement des projets immobiliers 14

2.8 Communication / information 14

3. Actions à mener en 2019 14

3.1 Procédures administratives 14

3.2 Etudes 14

a) Mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics et de coordination 14

b) Mission de communication, concertation, médiation et d'animation du projet urbain 15

c) Etudes techniques et environnementales 15

3.3 Démarches foncières 15

3.4 Réalisation du programme des équipements publics : maitrise d'œuvre et travaux sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur 15

3.5 Réalisation du programme des équipements publics : maitrise d'œuvre et travaux hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur 15

3.6 Commercialisation des terrains : cessions foncières 15

3.7 Accompagnement des projets immobiliers 15

4. Analyse financière 16

4.1 Etat des dépenses et des recettes réglées au cours de l'année 2018 16

4.2 Prévisions des dépenses et des recettes en 2019 16

4.3 Participation du concédant 17

4.4 Trésorerie et mise en œuvre de la convention d'avance de trésorerie 17

4.5 Evolution du bilan prévisionnel – commentaires des principaux écarts..... 17
5. Avenant n°1 au Traité de Concession..... 17

1. Présentation de l'opération d'aménagement

Située à 7 kilomètres de Bordeaux, la commune du Haillan bénéficie d'accès simples et rapides : rocade, aéroport, lignes de bus, terminus de la ligne A du tramway et bénéficiera à moyen terme de la nouvelle desserte du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) reliant Bordeaux Saint-Jean à Saint-Aubin-de-Médoc.

La ZAC est localisée à l'entrée Sud du centre-ville de la commune du Haillan. Elle est située sur un ensemble foncier de 4,3 hectares et est délimitée :

- à l'Ouest par l'avenue Pasteur ;
- à l'Est par la rue de Los Héros ;
- au Nord par la place François Mitterrand ;
- au Sud par des parcelles de logements collectifs.

Périmètre de la ZAC « Cœur de Ville » du Haillan - La Fab, 2017

Le site de la ZAC est un secteur stratégique par :

- son positionnement : au cœur de Ville, à proximité de nombreux services et équipements ainsi que de commerces :
  - Collège Emile Zola ;
  - Espaces sportifs (terrains de football, tennis, …), Le Ranch, Espace Bel Air ;
  - Espaces de nature : parc Bel Air, parc du Ruisseau ;
  - Ecoles maternelle et élémentaire du centre ;
  - Salles publiques du Relais de l'Europe ;
  - Médiathèque, centre Bernard de Girard ;
  - Mairie ;
  - Marché sur la place François Mitterrand ;
  - Salle du Forum des associations, avenue Pasteur ;
  - Ecole de musique et crèche, rue de Tanays ;
  - Salle de spectacle de l'Entrepôt…

Situation des équipements autour du périmètre de la ZAC - La Fab, 2017

- sa mutabilité : les terrains au Sud du périmètre de projet ont connu ces dernières années de nombreuses constructions, mais il reste des tènements fonciers évolutifs importants ;
- sa proximité avec les transports, dont l'arrivée du BHNS qui desservira directement le site avec un arrêt sur la place François Mitterrand.

Les objectifs métropolitains et communaux portés par la ZAC, au travers du projet d'aménagement urbain (constructions et aménagements d'équipements publics) prévus sont de :

- répondre aux besoins en logements en proposant une offre diversifiée en cœur de ville, permettant de lutter contre l'étalement urbain et répondant aux besoins identifiés dans le Programme d'Orientations et d'Actions Habitat (PAOH - PLU 3.1) ;
- participer au dynamisme commercial et à l'animation du centre-ville face au développement commercial en périphérie ;
- favoriser les modes alternatifs à la voiture individuelle en lien avec l'arrivée du BHNS ;
- permettre l'ouverture du site afin de mieux connecter les quartiers, le centre-ville et les équipements sur le parc Bel Air.

Le projet urbain de la ZAC s'inscrit dans la ville existante avec la conservation de bâtiments emblématiques de l'identité communale, la préservation des espaces naturels et la reprise des codes urbains, tels que les venelles déjà existantes.

Ces objectifs ont été déclinés en grandes orientations urbaines et paysagères qui sont le socle des projets de constructions et de création des espaces publics :

- offrir des logements diversifiés, de qualité et accessibles économiquement ;
- tenir compte du parcellaire existant et des éléments patrimoniaux, afin de faciliter l'intervention des opérateurs publics et privés et de donner une lecture de l'histoire du lieu ;
- développer les commerces et activités en accroche avec les espaces publics, au débouché de la voie nouvelle et au niveau de la place François Mitterrand ;
- créer des espaces publics reliant les différents secteurs et ouvrant le site : la voie nouvelle, la dorsale et les venelles supports de mobilités actives ;
- intégrer les enjeux environnementaux locaux qui ont été identifiés, principalement les prescriptions d'adduction en eau potable des forages du Ruet et de Thil Gamarde, mais également de manière plus précise en :
    - préservant un boisement existant (véritable pas japonais de cœur de ville en lien avec les corridors écologiques alentours), tout en s'appuyant sur ses qualités écologiques et la présence de sujets arborés, afin de réaliser un espace public nommé « le Jardin » ;
    - valorisant le patrimoine paysager ;
    - confortant les corridors écologiques.

1.1 Cadre juridique de l'intervention

Par délibération n° 2017/664 du 27 octobre 2017 le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le bilan de la concertation relative au projet de la ZAC Cœur de Ville ;
- le dossier de création de la ZAC Cœur de Ville ;
- le programme prévisionnel de construction de la zone

Par délibération n° 2018/164 du 23 mars 2018, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le dossier de réalisation de la ZAC Cœur de Ville

Par délibération n° 2018/263 du 27 avril 2018, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le programme des équipements publics ;
- le traité de concession confiant la conduite de l'opération à La Fab ;
- la délégation de l'exercice du droit de préemption à La Fab dans le périmètre de la ZAC ;
- le montant de la participation métropolitaine à l'opération d'aménagement

Le traité de concession « Le Haillan ZAC Cœur de Ville » a été notifié à l'aménageur le 14 août 2018 pour une durée de 10 ans.

1.2 Périmètre de la concession d'aménagement

1.3 Programme prévisionnel de constructions

Le programme global des constructions fixe la Surface De Plancher (SDP) constructible de la ZAC à 32 000 m² environ pour les logements et à 1 000 m² environ pour les commerces, services et activités.

Il convient de préciser que le nombre de logements indicatifs est estimé à environ 500 logements et qu'une mixité programmatique est recherchée à l'ilot.

Les équipements publics de superstructure ne sont pas intégrés au programme de construction, dès lors qu'ils seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la ville ou de BM et hors du périmètre de la ZAC.

Ilot	**Surface terrain m² (env.)**	**Programmation Logements**		**Programmation commerces, services et activités (m²)**
		m² SDP	Nombre de logements	
1	4 666	5 200	78	500
2	6 655	6 500	97	
3	5 165	4 800	71	
4	2 156	2 800	41	
5	906	1 200	18	
6	3 312	2 000	30	
7	2 070	2 500	38	500
8	3 082	3 300	55	
9	4 594	3 700	55	
Total	**32 606**	**32 000**	**483**	**1 000**

Concernant l'ilot 8, la superficie moyenne des logements est en-dessous de celle des autres ilots, car il bénéficie d'une programmation spécifique orientée vers des logements adaptés.

La répartition par typologie de logements sera la suivante :

	Répartition (en %)	**m² SDP**	**Nombre de logements**
Logements en locatif social	35	11 200	169
Logements en accession sociale ou abordable	30	9 600	145
Logement libre	35	11 200	169
Total	**100**	**32 000**	**483**

Des locaux destinés à l'accueil des commerces, d'activités ou de services pourront être aménagés sur :

- l'ilot 1 : en rez-de-chaussée et en lien avec la place François Mitterrand, la future brasserie et les autres commerces du Cœur de Ville ;
- l'ilot 7 : en vue d'y installer ou réinstaller des commerces, activités ou services.

Concernant les prix de sortie, les objectifs à atteindre sont de :

- 2 500 € TTC en moyenne, parking compris, pour l'accession abordable ;
- 2 400 € TTC, parking compris, pour l'accession sociale.

Concernant les typologies, la programmation prévoit une diversité de produits allant du Type 1 (T1) au Type 5 (T5) et permettant ainsi d'offrir différents parcours résidentiels.

L'offre de logements devra aussi proposer des qualités d'habiter répondant aux enjeux multiples et croisés du développement durable, notamment autour des notions d'architecture bioclimatique, de confort d'été et d'hiver, de qualité d'usages, de convivialité, mais aussi d'accessibilité financière tant au moment de l'achat que pour la gestion future.

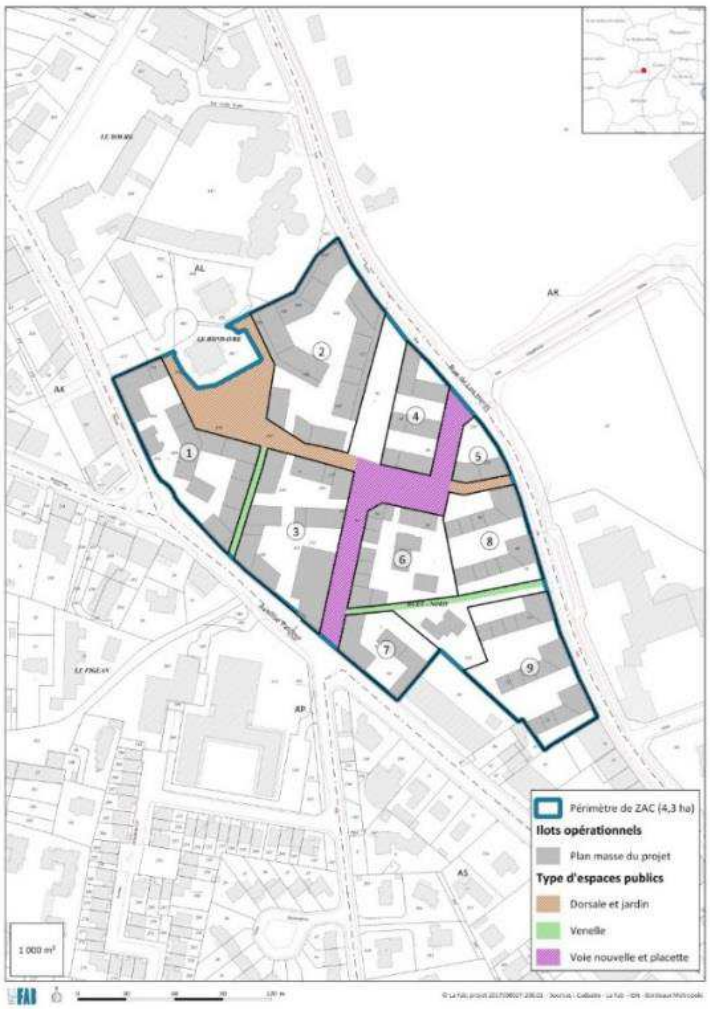
1.4 Programme prévisionnel des espaces publics

L'aménagement de la ZAC « Cœur de Ville » du Haillan nécessitera la réalisation échelonnée dans le temps d'un programme des équipements publics, composé principalement de voies et d'espaces publics, comme décrits ci-après.

Ce programme comprend deux types d'équipements publics : ceux en infrastructures sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur et ceux en infrastructures ou en superstructures qui ne sont pas sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur.

a) Les équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

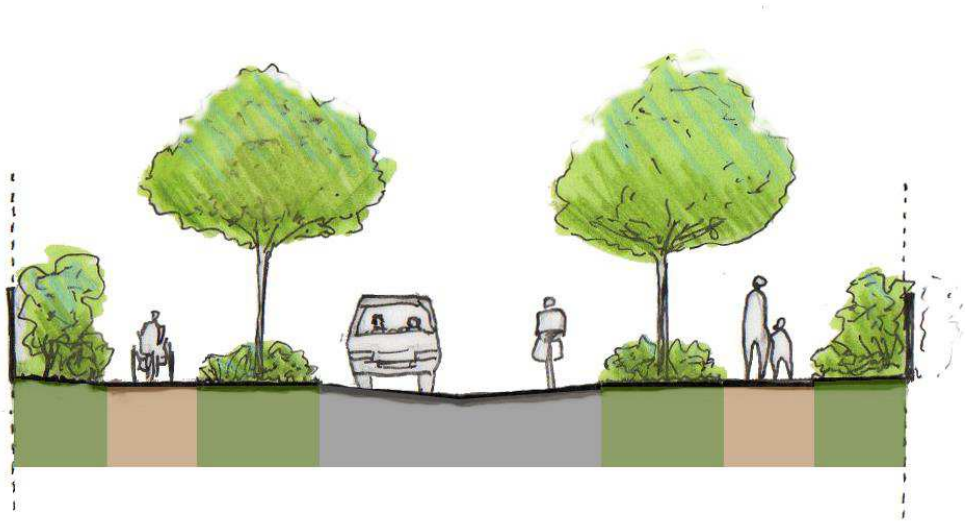
Le projet se développe autour de deux axes structurants : une dorsale verte support des modes actifs et une voie partagée. Ce maillage est complété par des venelles. Cette organisation permet de rendre plus poreux ce secteur aujourd'hui fermé et de lui redonner des qualités que l'on retrouve dans le Haillan avec un système de voies et venelles irriguant le centre.



La voie et la dorsale, qui se croisent sur une placette, servent de support à l'urbanisation qui va s'organiser sous la forme de trois grandes entités traversées par les venelles qui viennent redessiner, diviser, séquencer les futurs ilots et donner ainsi une taille pour ces projets s'inscrivant dans l'échelle du Haillan.

Ces trois espaces publics seront fortement paysagés. Ils s'appuieront d'une part sur l'existant (le Jardin avec un boisement préservé) et seront d'autre part un des moyens de compensation des impacts environnementaux. En outre, il sera recherché un traitement simple, mais néanmoins de qualité, de ces espaces publics, qui respectera trois composantes majeures : la convivialité, l'apaisement et une ambiance environnementale locale (plantations adaptées et espèces locales).

La dorsale et la voie nouvelle (placette incluse) seront créées en premier (2021-2022) et permettront d'ouvrir ce secteur avant même que la majorité des habitations ne soit construites. Elles sont donc réellement le support de ce quartier permettant rapidement des usages pour les Haillanais actuels et les futurs habitants.



Coupe de principe d'aménagement de la voie nouvelle - Alto Step - La Fab, 2017

b) Les équipements publics d'infrastructures et de superstructures, hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

Les équipements scolaires

Les besoins de création de classe estimés afin de répondre aux futurs besoins des habitants de la ZAC sont de **5 classes neuves.** Bordeaux Métropole et la Ville du Haillan mettront en œuvre une opération de démolition/reconstruction de l'école maternelle du centre-ville. Une nouvelle école de 10 classes sera construite sur le site dont 3 liées à la ZAC. Les autres classes seront construites dans le futur groupe scolaire prévu sur la commune.

Les équipements petite enfance

Les besoins estimés afin de répondre aux futurs besoins des habitants de la ZAC du Cœur de Ville sont de **11 places de crèche.** La Ville envisage soit la création d'une nouvelle crèche, soit de financer des berceaux au sein de crèches d'entreprises.

L'enfouissement des réseaux (éclairage, télécommunication, basse tension) de la rue de Los Héros

Les travaux d'enfouissement des lignes aériennes de la rue Los Héros seront missionnés, au SDEEG (Syndicat Départemental d'Energie Electrique de la Gironde), par Bordeaux Métropole pour la partie Basse Tension et par la Ville du Haillan pour l'éclairage public et le réseau télécom. La partie longeant le périmètre de la ZAC est financée dans le cadre de l'opération d'aménagement. Afin de tenir la cohérence de l'ensemble, il a été décidé d'enfouir aussi les réseaux hors de ce périmètre.
Ces travaux, hors de ce périmètre, sont financés par Bordeaux Métropole et la Ville.

2. Actions menées du 14 août au 31 décembre 2018

2.1 Procédures administratives

La Fab a missionné la SCET afin de préparer le dossier de DUP à déposer auprès des services de la Préfecture. Ce dossier sera déposé après approbation par Bordeaux Métropole de la 9ème modification du PLU.

La Fab a appuyé la Ville dans le cadre de la 9ème modification du PLU afin d'adapter le U Projet (UP 55) prévu sur le périmètre de la ZAC.

Bordeaux Métropole a été mise en demeure d'acquérir la parcelle AP 232 située dans le périmètre de la ZAC mais non prévue dans les parcelles à acquérir par l'aménageur.

2.2 Etudes

c) Missions de maîtrise d'œuvre des espaces publics et de coordination

Le marché pour les missions de coordination et de maîtrise d'œuvre a été lancé. Ce marché a été alloti en trois lots :

- lot 1 : architecte, urbaniste, économiste ;
- lot 2 : paysagiste, BET VRD, hydrogéologue, concepteur lumière, expertise arboricole ;
- lot 3 : écologue.

d) Etudes techniques et environnementales

Des relevés topographiques et des sondages géotechniques ont été réalisés et des piézomètres ont été posés sur les parcelles appartenant à Bordeaux Métropole, à la Ville et à La Fab.

2.3 Démarches foncières

Différentes rencontres individuelles entre La Fab et les propriétaires ont été organisées avant la notification du traité de concession au concessionnaire. La Fab a ainsi pu acquérir dans le cadre de convention foncière les parcelles AP 68 pour un montant de 740 000 € et AP 66 pour un montant de 405 000 €. Elles ont été transférées dans la concession dès sa notification en 2018.
La parcelle AL 390 a été acquise pour un montant de 805 000 €.

2.4 Réalisation du programme des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

Aucune mission n'a commencé à ce sujet.

2.5 Réalisation du programme des équipements publics hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

Des réunions ont eu lieu entre la Ville, Bordeaux Métropole et La Fab afin d'organiser les différentes maîtrises d'ouvrage et le calendrier de construction des classes.

2.6 Commercialisation des terrains : cessions foncières

Pas de cession de terrains en 2018.

2.7 Accompagnement des projets immobiliers

La Fab, en sa qualité d'aménageur, accompagne les opérateurs dans l'élaboration des différents permis de construire. Dans le cadre de cette opération, aucune consultation n'ayant été lancée, La Fab n'a pas suivi de projet.

En revanche, elle a reçu de nombreux opérateurs qui cherchent à se positionner sur l'ilot 9 non maîtrisé par l'aménageur.

2.8 Communication / information

La Fab a finalisé l'accompagnement des cahiers citoyens lancé dans le cadre de la démarche de concertation règlementaire et poursuivi dans le cadre d'une concertation volontaire. Ce cahier citoyen n° 4 a donné lieu à un numéro sur les mobilités.

La Fab et la Ville ont rencontré environ tous les deux mois les habitants du Haillan dans un format appelé « Les Rdv Maquette ». Des échanges ont lieu en petit groupe avec une vingtaine de personnes tirées au sort et invitées à venir discuter du projet.

La Fab et la Ville ont invité à une rencontre les Séniors de la Ville afin de connaître leurs besoins et d'établir ainsi un cahier des charges qui sera remis à la consultation que La Fab va lancer en 2019 sur les ilots 6 et 8.

La Fab a participé à la concertation sur la place François Mitterrand dont la requalification est sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole et qui jouxte la ZAC.

Le marché portant sur la mission « Animation, Concertation, Communication et Médiation » de la ZAC a été lancé au dernier trimestre 2018.

3. Actions à mener en 2019

3.1 Procédures administratives

Une mise à jour du dossier de DUP sera réalisée au regard des éléments complémentaires apportées par les équipes de coordination et de Moe.

3.2 Etudes

a) Mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics et de coordination

La Fab notifiera aux équipes le marché de Moe des espaces publics et de coordination.

Les équipes suivantes ont été missionnées :

- lot 1 : architecte, urbaniste, économiste : Agence Jacques Boucheton et agence Masterplan ;
- lot 2 : paysagiste, BET VRD, hydrogéologue, concepteur lumière, expertise arboricole : agence Trouillot Hermel, Agence O+, Envolis et Lyum ;
- lot 3 écologue : Alto Step et Simethis.

Les missions portant sur les diagnostics arboricole et écologique seront effectuées de manière à nourrir le cahier de prescriptions et l'étude capacitaire.

La mission portant sur le cahier de prescriptions démarrera en février et il sera rendu au dernier trimestre 2019.

Une étude capacitaire sur les ilots 6, 7 et 9 sera engagée de manière à réorganiser l'ilot au regard de la mise en demeure engagée par le propriétaire de la parcelle AP 232 auprès de Bordeaux Métropole.

La phase esquisse de la mission de Moe des espaces publics sera engagée au dernier trimestre 2019 suite à la finalisation du cahier de prescriptions et des faisabilités.

Une mission sera demandée à Alto Step et Simethis afin d'accompagner La Fab dans une demande de dérogation pour les espèces protégées. Deux espèces protégées à minima ayant été identifiées par Simethis lors des diagnostics de février.

b) Mission de communication, concertation, médiation et d'animation du projet urbain

Le collectif Mezzanine (Medhi Hazgui, sociologue, Place, Marine Pisani, sociologue, Ruben Brunelot, graphiste) sera missionné et mettra en œuvre des premières actions : poursuite des cahiers citoyens, accompagnement pour l'ouverture du Jardin, concertation de proximité avec les riverains de la ZAC.

Les rendez-vous Maquette animés par La Fab et la Ville se poursuivront avec les habitants.

c) Etudes techniques et environnementales

Les relevés topographiques, les sondages géotechniques, la pose des piézomètres se poursuivront au fur et à mesure de l'acquisition des parcelles.

3.3 Démarches foncières

Un courrier sera adressé de nouveau à tous les habitants du périmètre de la ZAC afin de les informer sur l'avancement du projet et de leur proposer de les rencontrer.

Une promesse sera signée entre La Fab et les propriétaires de la parcelle AL 400 pour un montant de 230 000 €.

3.4 Réalisation du programme des équipements publics : maitrise d'œuvre et travaux sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

La phase esquisse sera lancée et finalisée.

3.5 Réalisation du programme des équipements publics : maitrise d'œuvre et travaux hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

Des premiers échanges auront lieu, avec la Ville, Bordeaux Métropole et le SDEEG, concernant l'enfouissement des réseaux télécom et basse tension jouxtant la ZAC.

3.6 Commercialisation des terrains : cessions foncières

Pas de cession foncière.

3.7 Accompagnement des projets immobiliers

La consultation sur les ilots 6 et 8 sera lancée avec un programme mixant résidence Sénior, intergénérationnel et participatif.

4. Analyse financière

4.1 Etat des dépenses et des recettes réglées au cours de l'année 2018

Les dépenses pour l'année 2018 correspondent à :

FONCIER :

- Frais en lien avec le dossier de DUP
- Frais liés aux acquisitions

Le poste foncier représente 2 959 800 € TTC.

HONORAIRES CONCESSION : Rémunération forfaitaire annuelle proratisée à compter de la date de notification au 14 août 2018 pour un montant de 57 258 € TTC

Ces dépenses s'élèvent à 3 017 058 € TTC.

Les recettes pour l'année 2018 correspondent à :

Les produits divers issus des loyers des biens mis en gestion pour un montant de 6 620 € TTC.

Ces recettes s'élèvent à 6 620 € TTC.

4.2 Prévisions des dépenses et des recettes en 2019

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2019 correspondent à :

ETUDES GENERALES

- Mission de paysagiste, architecte, urbaniste et de coordination
- Mission d'animation, concertation, médiation et communication
- Etudes techniques

FONCIER

- Acquisition
- Frais en lien avec la procédure de DUP
- Entretien des terrains

TRAVAUX INFRASTRUCTURES ET HONORAIRES TECHNIQUES

- Maitrise d'œuvre : phase esquisse

PARTICIPATIONS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS :

- Participation à l'enfouissement des lignes aériennes Basse Tension et Télécom

HONORAIRES CONCESSION : Rémunération forfaitaire dont le montant est recalé en fonction de l'avancement de l'opération

FRAIS DE COMMUNICATION : en lien avec la mission d'animation, concertation, médiation et communication :

FRAIS DIVERS

Ces dépenses s'élèvent prévisionnellement à 1 945 932 € TTC

Pas de recettes prévisionnelles prévues pour l'année 2019.

4.3 Participation du concédant

Le rythme de versement de la participation du concédant est resté inchangé par rapport au traité de concession soit :

2020 : 200 000 € TTC

2021 : 4 452 176 € TTC

2022 : 3 802 591 € TTC

2025 : 300 000 € TTC

4.4 Trésorerie et mise en œuvre de la convention d'avance de trésorerie

Conformément à l'article 15.7 du traité de concession, le concessionnaire pourra effectuer des mouvements de trésorerie entre les différentes opérations concédées par la métropole dans l'intérêt de chaque opération. Ainsi une avance inter-opérations de 3 010 438 € a été perçue en 2018 et permet de présenter au 31 décembre, une trésorerie égale à 0 € TTC. A compter de 2019, le besoin de trésorerie de l'opération sera couvert par les excédents de certaines autres opérations concédées.

Aucun emprunt bancaire n'est prévu à ce jour.

4.5 Evolution du bilan prévisionnel – commentaires des principaux écarts

Les principaux écarts en dépenses sont dus à :

- L'acquisition des fonciers de l'ilot 7 suite à une mutation et les frais en lien
- L'actualisation du chiffrage au regard de l'Estimation Sommaire et Globale transmise par les services de l'Etat
- L'avancement des acquisitions foncières
- La démarche de récupération des matériaux

Le principal écart en recettes est du à :

- L'acquisition des parcelles de l'ilot 7 qui sera revendu par La Fab en cessions de charges foncières (augmentation des CF) et qui vient diminuer le montant des participations constructeurs.

Le bilan prévisionnel demeure donc à l'équilibre et n'a pas d'impact sur le montant de la participation du concédant.

Le détail des autres écarts est commenté en annexe 5 par poste de dépenses et de recettes.

5. Avenant n°1 au Traité de Concession

Pour permettre la gestion des trésoreries fusionnées sur un compte bancaire unique, il est nécessaire d'amender l'article 15.7 du traité de concession. Il est modifié en ce sens :

« Le concessionnaire gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires entre les différentes opérations du concessionnaire, ou à titre onéreux avec les comptes propres du concessionnaire ou avec un établissement financier. Les avances inter-opérations ne seront pas rémunérées.

Le concessionnaire impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts ou des emprunts.

Dans le cas de la mise en place d'un compte bancaire dédié à l'opération, le concessionnaire impute les commissions de mouvement et les frais de gestion de compte au taux et montant réels pratiqués par l'établissement bancaire et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

Dans le cas de la mise en place d'un compte bancaire unique à l'ensemble des opérations, le concessionnaire impute à l'opération :

- les commissions de mouvement et les frais de gestion de compte au prorata des seuls mouvements débiteurs de l'opération,

- les intérêts créditeurs au prorata du montant de la trésorerie de l'opération lorsqu'elle présente un solde excédentaire.

Si le concessionnaire utilise ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, il est autorisé à imputer une rémunération au taux de t4m + 3 (taux moyen mensuel du marché monétaire plus trois points, formule classique pour exprimer un taux actualisé) ».

Annexes

Annexe 1. Bilan consolidé de la ZAC

Annexe 2a. Bilan prévisionnel actualisé

Annexe 2b. Bilan prévisionnel état d'avancement

Annexe 2c. Bilan prévisionnel actualisé échelonné

Annexe 3. Tableau acquisition cession

Annexe 4a. Programme Global de Construction (PGC) Actualisé

Annexe 4b. PGC Etat d'avancement

Annexe 4c. PGC échelonné dans le temps

Annexe 5. Bilan comparé avec commentaires

Annexe 6. Suivi factures

Annexe 7. Suivi des clauses d'insertion

Le Haillan - ZAC Cœur de Ville

CRFA 2018 - BILAN CONSOLIDE

Annexe 1

BILAN AMENAGEUR

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Études de définition et de suivi de l'opération	**775 000**	**155 000**	**930 000**
Etudes architecturales, paysagères, coordination et accompagnement projets immobiliers	400 000	80 000	480 000
Autres études	375 000	75 000	450 000
Frais d'acquisition et de libération des sols	**9 662 922**	**698 822**	**10 361 745**
Acquisitions foncières (dont aléas)	8 322 674	444 915	8 767 589
- détail acquisitions			
* à Bordeaux Métropole	2 224 574	444 915	2 669 489
* à des propriétaires privés	6 098 100		6 098 100
Frais (notariés 2% et frais de gestion des terrains)	490 248	83 908	574 156
Libération des terrains	550 000	110 000	660 000
Indemnités d'éviction	300 000	60 000	360 000
-			
Frais d'aménagement	**1 552 809**	**310 562**	**1 863 371**
Maîtrise d'œuvre	131 321	26 264	157 585
Travaux et aléas	1 258 489	251 698	1 510 186
Autres travaux de raccordements (Enedis, Suez, Sabom…)	163 000	32 600	195 600
Participation aux equipements publics	**621 000**		**621 000**
Crèche (participation 11 places)	484 000		484 000
Participation à l'enfouissement réseaux	137 000		137 000
Honoraires concession	**1 100 000**		**1 100 000**
	1 100 000		1 100 000
Frais de communication	**250 000**	**50 000**	**300 000**
Frais divers	**420 000**	**14 000**	**434 000**
Frais financiers	270 000		270 000
Frais divers (Assurance, Taxes…)	150 000	14 000	164 000
Actualisation	**291 667**	**58 333**	**350 000**
Travaux et Hono - IND TP (TP01: augmentation moyenne 2,75% par an) hors foncier, Rem et F.Fi			
TVA		**1 076 594**	**1 076 594**
TVA encaissée (-) / reversée (+)		1 076 594	1 076 594
TOTAL DES DEPENSES	**14 673 398**	**2 363 311**	**17 036 710**

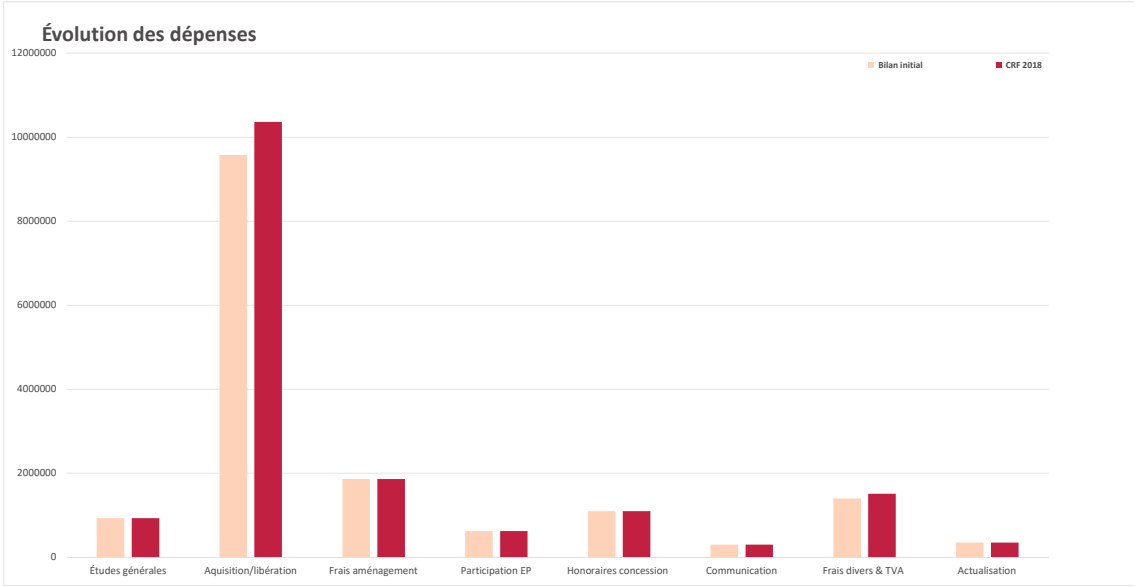
RECETTES	Bilan origine	CRFA 2018	€ HT	€ TVA	€ TTC
Charges foncières	**Prix unit m² SP**	**Prix unit m² SP**	**5 347 350**	**836 213**	**6 183 563**
Libre	475	475	2 735 050	547 010	3 282 060
Accession abordable	200	200	375 200	75 040	450 240
Locatif social	220	220	1 380 500	138 050	1 518 550
Accession sociale	200	200	656 600	36 113	692 713
Commerces	200	200	200 000	40 000	240 000
Bureaux					
Activités					
	Bilan origine	**CRFA 2018**			
Participation constructeurs	**Prix unit m² SP**		**1 431 760**		**1 431 760**
Libre	126	126	665 280		665 280
Accession abordable	80	80	359 120		359 120
Locatif social	80	80	407 360		407 360
Accession sociale	80	80			
Commerces	100	100			
Bureaux					
Activités					
Participation équipements d'intérêt général réalisés par					
Participation équipements d'intérêt général					
Subventions					
Participation métropolitaine au titre de :			**7 337 668**	**1 417 098**	**8 754 767**
Participation équilibre			252 176		252 176
Participation remise d'ouvrages			7 085 492	1 417 098	8 502 591
Participation complément prix					
Participation communale					
Autres recettes			**556 620**	**110 000**	**666 620**
Produits divers			556 620	110 000	666 620
Produits financiers					
TOTAL DES RECETTES			**14 673 398**	**2 363 311**	**17 036 710**

Le Haillan Cœur de Ville

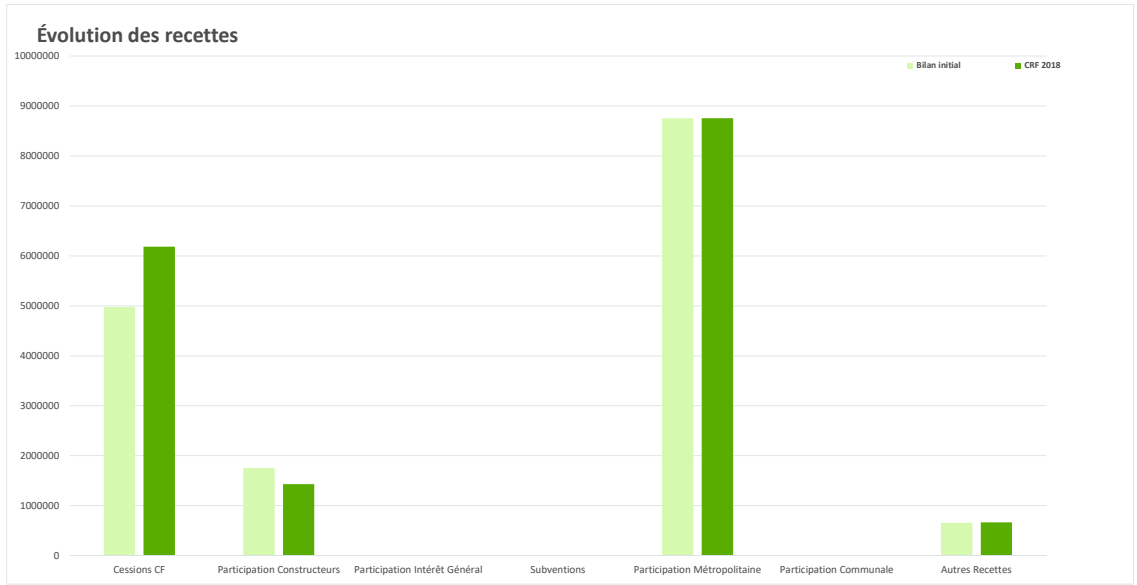
CRFA 2018 - Bilan prévisionnel actualisé

Annexe 2a

DEPENSES	(1) Bilan initial valeur	%	(2) CRF 2018 valeur	%	(2-1) variat° %
Études de définition et de suivi de l'opération	**930 000**	**6%**	**930 000**	**5%**	**0%**
Etudes architecturales, paysagères, coordination et accompagnement projets immobiliers	480 000	3%	480 000	3%	0%
Autres études	450 000	3%	450 000	3%	0%
Frais d'acquisition et de libération des sols	**9 577 973**	**59%**	**10 361 745**	**61%**	**8%**
Acquisitions foncières (dont aléas)	7 588 266	47%	8 767 589	51%	16%
- détail acquisitions		0%	0	0%	0%
* à Bordeaux Métropole	2 669 489	17%	2 669 489	16%	0%
* à des propriétaires privés	4 918 778	30%	6 098 100	36%	24%
Frais (notariés 2% et frais de gestion des terrains)	609 707	4%	574 156	3%	-6%
Libération des terrains	780 000	5%	660 000	4%	-15%
Indemnités d'éviction	600 000	4%	360 000	2%	-40%
		0%	0	0%	0%
Frais d'aménagement	**1 863 371**	**12%**	**1 863 371**	**11%**	**0%**
Maîtrise d'œuvre (12%)	157 585	1%	157 585	1%	0%
Travaux et aléas	1 510 186	9%	1 510 186	9%	0%
Autres travaux de raccordements (Enedis, Suez, Sabom...)	195 600	1%	195 600	1%	0%
Participation aux equipements publics	**621 000**	**4%**	**621 000**	**4%**	**0%**
Crèche (participation 11 places)	484 000	3%	484 000	3%	0%
Participation à l'enfouissement réseaux	137 000	1%	137 000	1%	0%
Honoraires concession	**1 100 000**	**7%**	**1 100 000**	**6%**	**0%**
	1 100 000	7%	1 100 000	6%	0%
Frais de communication	**300 000**	**2%**	**300 000**	**2%**	**0%**
Frais divers	**594 000**	**4%**	**434 000**	**3%**	**-27%**
Frais financiers	400 000	2%	270 000	2%	-33%
Frais divers (Assurance, Taxes...)	194 000	1%	164 000	1%	-15%
Actualisation	**350 000**	**2%**	**350 000**	**2%**	**0%**
Travaux et Hono - IND TP (TP01: augmentation moyenne 2,75% par an) hors		0%		0%	0%
TVA	**803 302**	**5%**	**1 076 594**	**6%**	**34%**
TVA encaissée (-) / reversée (+)	803 302	5%	1 076 594	6%	34%
TOTAL DES DEPENSES	**16 139 646**	**100%**	**17 036 710**	**100%**	**6%**



RECETTES	Bilan origine Prix unit m² SP	CRFA 2018 Prix unit m² SP					
Charges foncières			**4 973 883**	**31%**	**6 183 563**	**38%**	**24%**
Libre	475	475	2 611 740	16%	3 282 060	20%	26%
Accession abordable	200	200	321 600	2%	450 240	3%	40%
Locatif social	220	220	1 241 967	8%	1 518 550	9%	22%
Accession sociale	200	200	678 576	4%	692 713	4%	2%
Commerces	200	200	120 000	1%	240 000	1%	100%
Bureaux	0	0	0	0%	0	0%	0%
Activités	0	0	0	0%	0	0%	0%
	Bilan origine	**CRFA 2018**					
Participation constructeurs	**Prix unit m² SP**		**1 750 996**	**11%**	**1 431 760**	**9%**	**-18%**
Libre	126	126	827 316	5%	665 280	4%	-20%
Accession abordable	80	80	402 000	2%	359 120	2%	-11%
Locatif social	80	80	471 680	3%	407 360	3%	-14%
Accession sociale	80	80	0	0%	0	0%	0%
Commerces	100	100	50 000	0%	0	0%	-100%
Bureaux	0	0	0	0%	0	0%	0%
Activités	0	0	0	0%	0	0%	0%
Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (superstructures)				**0%**		**0%**	**0%**
Participation équipements d'intérêt général				0%		0%	0%
Subventions				**0%**		**0%**	**0%**
Participation métropolitaine au titre de :			**8 754 767**	**54%**	**8 754 767**	**54%**	**0%**
Participation équilibre			252 176	2%	252 176	2%	0%
Participation remise d'ouvrages			8 502 591	53%	8 502 591	53%	0%
Participation complément prix			0	0%	0	0%	0%
Participation communale			**0**	**0%**		**0%**	**0%**
				0%		0%	0%
Autres recettes			**660 000**	**4%**	**666 620**	**4%**	**1%**
Produits divers			660 000	4%	666 620	4%	1%
Produits financiers			0	0%	0	0%	0%
				0%		0%	0%
				0%		0%	0%
				0%		0%	0%
TOTAL DES RECETTES			**16 139 646**	**100%**	**17 036 710**	**106%**	**6%**

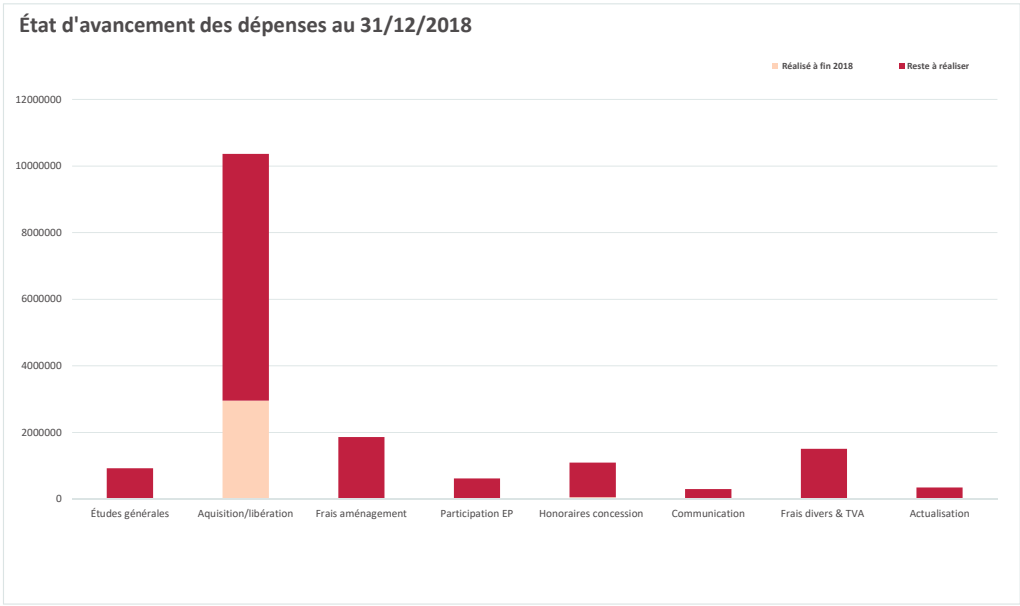


Le Haillan Cœur de Ville

CRFA 2018 - Bilan prévisionnel : état d'avancement

Annexe 2b

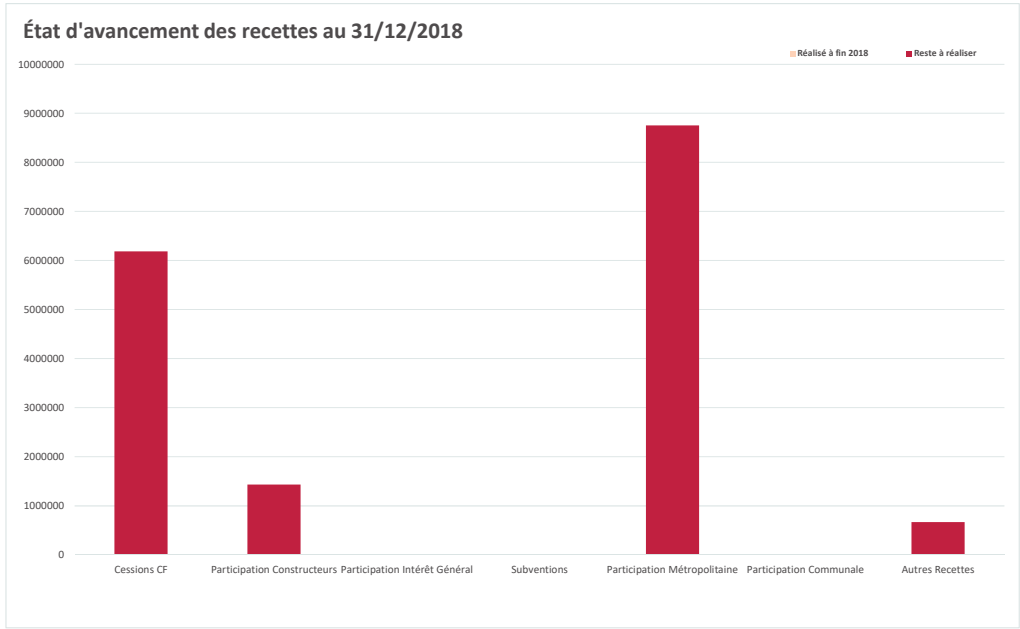
DEPENSES	CRF 2018 valeur	%	Etat d'avancement Réalisé à fin 2018 valeur	%	Reste à réaliser valeur	%
Études de définition et de suivi de l'opération	**930 000**	**5%**	**0**	**0%**	**930 000**	**100%**
Etudes architecturales, paysagères, coordination et accompagnement projets immobiliers	480 000	3%	0	0%	480 000	100%
Autres études	450 000	3%	0	0%	450 000	100%
Frais d'acquisition et de libération des sols	**10 361 745**	**61%**	**2 959 800**	**29%**	**7 401 945**	**71%**
Acquisitions foncières (dont aléas)	8 767 589	51%	2 883 000	33%	5 884 589	67%
- détail acquisitions	0	0%	0	0%	0	0%
* à Bordeaux Métropole	2 669 489	16%	0	0%	2 669 489	100%
* à des propriétaires privés	6 098 100	36%	2 883 000	47%	3 215 100	53%
Frais (notariés 2% et frais de gestion des terrains)	574 156	3%	76 800	13%	497 356	87%
Libération des terrains	660 000	4%	0	0%	660 000	100%
Indemnités d'éviction	360 000	2%	0	0%	360 000	100%
Frais d'aménagement	**1 863 371**	**11%**	**0**	**0%**	**1 863 371**	**100%**
Maîtrise d'œuvre (12%)	157 585	1%	0	0%	157 585	100%
Travaux et aléas	1 510 186	9%	0	0%	1 510 186	100%
Autres travaux de raccordements (Enedis, Suez, Sabom...)	195 600	1%	0	0%	195 600	100%
Participation aux equipements publics	**621 000**	**4%**	**0**	**0%**	**621 000**	**100%**
Crèche (participation 11 places)	484 000	3%	0	0%	484 000	100%
Participation à l'enfouissement réseaux	137 000	1%	0	0%	137 000	100%
Honoraires concession	**1 100 000**	**6%**	**57 258**	**5%**	**1 042 742**	**95%**
	1 100 000	6%	57 258	5%	1 042 742	95%
Frais de communication	**300 000**	**2%**	**0**	**0%**	**300 000**	**100%**
Frais divers	**434 000**	**3%**	**0**	**0%**	**434 000**	**100%**
Frais financiers	270 000	2%	0	0%	270 000	100%
Frais divers (Assurance, Taxes...)	164 000	1%	0	0%	164 000	100%
Actualisation	**350 000**	**2%**	**0**	**0%**	**350 000**	**100%**
Travaux et Hono - IND TP (TP01: augmentation moyenne 2,75% par an) hors		0%		0%		0%
TVA	**1 076 594**	**6%**	**0**	**0%**	**1 076 594**	**100%**
TVA encaissée (-) / reversée (+)	1 076 594	6%	0	0%	1 076 594	100%
TOTAL DES DEPENSES	**17 036 710**	**100%**	**3 017 058**	**18%**	**14 019 652**	**82%**



RECETTES

	Bilan origine	CRFA 2018					
Charges foncières	**Prix unit m² SP**	**Prix unit m² SP**	**6 183 563**	**36%**	**0**	**0%**	**6 183 563**	**100%**
Libre	475	475	3 282 060	19%	0	0%	3 282 060	100%
Accession abordable	200	200	450 240	3%	0	0%	450 240	100%
Locatif social	220	220	1 518 550	9%	0	0%	1 518 550	100%
Accession sociale	200	200	692 713	4%	0	0%	692 713	100%
Commerces	200	200	240 000	1%	0	0%	240 000	100%
Bureaux	0	0	0	0%	0	0%	0	0%
Activités	0	0	0	0%	0	0%	0	0%

	Bilan origine	CRFA 2018					
Participation constructeurs	**Prix unit m² SP**		**1 431 760**	**8%**	**0**	**0%**	**1 431 760**	**100%**
Libre	126	126	665 280	4%	0	0%	665 280	100%
Accession abordable	80	80	359 120	2%	0	0%	359 120	100%
Locatif social	80	80	407 360	2%	0	0%	407 360	100%
Accession sociale	80	80	0	0%	0	0%	0	0%
Commerces	100	100	0	0%	0	0%	0	0%
Bureaux	0	0	0	0%	0	0%	0	0%
Activités	0	0	0	0%	0	0%	0	0%
Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (superstructures)				**0%**		**0%**		**0%**
Participation équipements d'intérêt général				0%		0%		0%
Subventions				**0%**		**0%**		**0%**
Participation métropolitaine au titre de :			**8 754 767**	**51%**	**0**	**0%**	**8 754 767**	**100%**
Participation équilibre			252 176	1%	0	0%	252 176	100%
Participation remise d'ouvrages			8 502 591	50%	0	0%	8 502 591	100%
Participation complément prix			0	0%	0	0%	0	0%
Participation communale				**0%**		**0%**		**0%**
				0%	0	0%		0%
Autres recettes			**666 620**	**4%**	**6 620**	**1%**	**660 000**	**99%**
Produits divers			666 620	4%	6 620	1%	660 000	99%
Produits financiers			0	0%	0	0%	0	0%
				0%		0%	0	0%
				0%		0%	0	0%
				0%		0%	0	0%
				0%		0%		0%
TOTAL DES RECETTES			**17 036 710**	**100%**	**6 620**	**0%**	**17 030 090**	**100%**



LA FAB

Le Haillan Cœur de Ville
Bilan prévisionnel TTC actualisé échelonné dans le temps

Annexe 2c

	2 018		2 019		2 020		2 021		2 022		2 023		2 024		2 025		2 026		2 027		2 028		TOTAL	
	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%
DEPENSES																								
Études de définition et de suivi de l'opération	**0**	**0%**	**180 000**	**19%**	**188 000**	**20%**	**150 000**	**16%**	**132 000**	**14%**	**124 000**	**13%**	**57 000**	**6%**	**45 000**	**5%**	**29 000**	**3%**	**17 000**	**2%**	**8 000**	**1%**	**930 000**	**100%**
Etudes architecturales, paysagères, coordination et accompagnement projets immobiliers	0	0%	100 000	21%	100 000	21%	80 000	17%	70 000	15%	70 000	15%	30 000	6%	20 000	4%	5 000	1%	5 000	1%	0	0%	480 000	100%
Autres études	0	0%	80 000	18%	88 000	20%	70 000	16%	62 000	14%	54 000	12%	27 000	6%	25 000	6%	24 000	5%	12 000	3%	8 000	2%	450 000	100%
Frais d'acquisition et de libération des sols	**2 959 800**	**29%**	**1 545 925**	**15%**	**1 165 163**	**11%**	**2 406 012**	**23%**	**1 671 286**	**16%**	**607 560**	**6%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**3 000**	**0%**	**3 000**	**0%**	**10 361 745**	**100%**
Acquisitions foncières (dont aléas)	2 883 000	33%	1 357 000	15%	870 689	10%	1 800 500	21%	1 410 000	16%	446 400	5%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	8 767 589	100%
- détail acquisitions	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
* à Bordeaux Métropole	0	0%	0	0%	510 689	19%	302 400	11%	1 410 000	53%	446 400	17%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	2 669 489	100%
* à des propriétaires privés	2 883 000	47%	1 357 000	22%	360 000	6%	1 498 100	25%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	6 098 100	100%
Frais (notariés 2% et frais de gestion des terrains)	76 800	13%	128 925	22%	144 474	25%	135 512	24%	61 286	11%	21 160	4%	0	0%	0	0%	0	0%	3 000	1%	3 000	1%	574 156	100%
Libération des terrains	0	0%	0	0%	70 000	11%	250 000	38%	200 000	30%	140 000	21%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	660 000	100%
Indemnités d'éviction	0	0%	60 000	17%	80 000	22%	220 000	61%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	360 000	100%
Frais d'aménagement	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**1 082 975**	**58%**	**684 238**	**37%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**96 158**	**5%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**1 863 371**	**100%**
Maîtrise d'œuvre	0	0%	0	0%	0	0%	93 824	60%	57 093	36%	0	0%	0	0%	6 667	4%	0	0%	0	0%	0	0%	157 585	100%
Travaux et aléas	0	0%	0	0%	0	0%	899 151	60%	547 144	36%	0	0%	0	0%	63 891	4%	0	0%	0	0%	0	0%	1 510 186	100%
Autres travaux de raccordements (Enedis, Suez, Sabom...)	0	0%	0	0%	0	0%	90 000	46%	80 000	41%	0	0%	0	0%	25 600	13%	0	0%	0	0%	0	0%	195 600	100%
Participation aux equipements publics	**0**	**0%**	**137 000**	**22%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**484 000**	**78%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**621 000**	**100%**
Crèche (participation 11 places)	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	484 000	100%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	484 000	100%
Participation à l'enfouissement réseaux	0	0%	137 000	100%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	137 000	100%
Honoraires concession	**57 258**	**5%**	**100 000**	**9%**	**100 000**	**9%**	**180 000**	**16%**	**180 000**	**16%**	**150 000**	**14%**	**130 000**	**12%**	**85 000**	**8%**	**45 000**	**4%**	**30 000**	**3%**	**42 742**	**4%**	**1 100 000**	**100%**
	57 258	5%	100 000	9%	100 000	9%	180 000	16%	180 000	16%	150 000	14%	130 000	12%	85 000	8%	45 000	4%	30 000	3%	42 742	4%	1 100 000	100%
Frais de communication	**0**	**0%**	**40 000**	**13%**	**40 000**	**13%**	**40 000**	**13%**	**40 000**	**13%**	**30 000**	**10%**	**30 000**	**10%**	**30 000**	**10%**	**20 000**	**7%**	**15 000**	**5%**	**15 000**	**5%**	**300 000**	**100%**
Frais divers	**0**	**0%**	**10 000**	**2%**	**46 000**	**11%**	**46 000**	**11%**	**46 000**	**11%**	**46 000**	**11%**	**48 000**	**11%**	**48 000**	**11%**	**48 000**	**11%**	**48 000**	**11%**	**48 000**	**11%**	**434 000**	**100%**
Frais financiers	0	0%	0	0%	30 000	11%	30 000	11%	30 000	11%	30 000	11%	30 000	11%	30 000	11%	30 000	11%	30 000	11%	30 000	11%	270 000	100%
Frais divers (Assurance, Taxes...)	0	0%	10 000	6%	16 000	10%	16 000	10%	16 000	10%	16 000	10%	18 000	11%	18 000	11%	18 000	11%	18 000	11%	18 000	11%	164 000	100%
Actualisation	**0**	**0%**	**6 050**	**2%**	**8 195**	**2%**	**141 882**	**41%**	**129 047**	**37%**	**8 085**	**2%**	**2 393**	**1%**	**51 707**	**15%**	**1 348**	**0%**	**880**	**0%**	**415**	**0%**	**350 000**	**100%**
Travaux et Hono - IND TP (TP01: augmentation moyenne 2,75% par an) hors foncier, Rem et F.Fi		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%
TVA	**0**	**0%**	**-73 043**	**-7%**	**53 713**	**5%**	**340 685**	**32%**	**552 560**	**51%**	**116 469**	**11%**	**96 795**	**9%**	**11 689**	**1%**	**-9 558**	**-1%**	**-7 147**	**-1%**	**-5 569**	**-1%**	**1 076 594**	**100%**
TVA encaissée (-) / reversée (+)	0	0%	-73 043	-7%	53 713	5%	340 685	32%	552 560	51%	116 469	11%	96 795	9%	11 689	1%	-9 558	-1%	-7 147	-1%	-5 569	-1%	1 076 594	100%
TOTAL DES DEPENSES	**3 017 058**	**18%**	**1 945 932**	**11%**	**1 601 071**	**9%**	**4 387 554**	**26%**	**3 435 130**	**20%**	**1 566 114**	**9%**	**364 187**	**2%**	**367 554**	**2%**	**133 790**	**1%**	**106 733**	**1%**	**111 588**	**1%**	**17 036 710**	**100%**
RECETTES																								
Charges foncières	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**1 376 640**	**22%**	**444 880**	**7%**	**2 635 873**	**43%**	**1 049 010**	**17%**	**677 160**	**11%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**6 183 563**	**100%**
Libre	0	0%	0	0%	912 000	28%	0	0%	1 015 740	31%	677 160	21%	677 160	21%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	3 282 060	100%
Accession abordable	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	321 600	71%	128 640	29%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	450 240	100%
Locatif social	0	0%	0	0%	464 640	31%	162 140	11%	648 560	43%	243 210	16%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	1 518 550	100%
Accession sociale	0	0%	0	0%	0	0%	282 740	41%	409 973	59%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	692 713	100%
Commerces	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	240 000	100%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	240 000	100%
Bureaux	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Activités	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Participation constructeurs	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**617 468**	**43%**	**466 284**	**33%**	**348 008**	**24%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**1 431 760**	**100%**
Libre	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	274 428	41%	241 164	36%	149 688	23%	0	0%	0	0%	0	0%	665 280	100%
Accession abordable	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	171 520	48%	91 120	25%	96 480	27%	0	0%	0	0%	0	0%	359 120	100%
Locatif social	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	171 520	42%	134 000	33%	101 840	25%	0	0%	0	0%	0	0%	407 360	100%
Accession sociale	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Commerces	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Bureaux	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Activités	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (superstructures)		**0%**		**0%**		**0%**		**0%**		**0%**		**0%**		**0%**		**0%**		**0%**		**0%**		**0%**		**0%**
Participation équipements d'intérêt général		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%	0	0%
Subventions		**0%**		**0%**		**0%**		**0%**		**0%**		**0%**		**0%**		**0%**		**0%**		**0%**		**0%**	**0**	**0%**
Participation métropolitaine au titre de :	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**200 000**	**2%**	**4 452 176**	**51%**	**3 802 591**	**43%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**300 000**	**3%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**8 754 767**	**100%**
Participation équilibre	0	0%	0	0%	0	0%	252 176	100%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	252 176	100%
Participation remise d'ouvrages	0	0%	0	0%	200 000	2%	4 200 000	49%	3 802 591	45%	0	0%	0	0%	300 000	4%	0	0%	0	0%	0	0%	8 502 591	100%
Participation complément prix	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Participation communale	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**
	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Autres recettes	**6 620**	**1%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**120 000**	**18%**	**540 000**	**81%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**666 620**	**100%**
Produits divers	6 620	1%	0	0%	0	0%	0	0%	120 000	18%	540 000	81%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	666 620	100%
Produits financiers	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
TOTAL DES RECETTES	**6 620**	**0%**	**0**	**0%**	**1 576 640**	**9%**	**4 897 056**	**29%**	**6 558 464**	**38%**	**2 206 478**	**13%**	**1 143 444**	**7%**	**648 008**	**4%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**17 036 710**	**100%**
RECETTES - DEPENSES	**- 3 010 438**		**- 1 945 932**		**- 24 431**		**509 502**		**3 123 334**		**640 364**		**779 257**		**280 454**		**- 133 790**		**- 106 733**		**- 111 588**		**0**	
Balance cumulée	**- 3 010 438**		**- 4 956 369**		**- 4 980 800**		**- 4 471 298**		**- 1 347 964**		**- 707 600**		**71 657**		**352 110**		**218 321**		**111 587**		**- 0**		**0**	
Avance Collectivités ou emprunts	-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	
Remboursement Avance ou Emprunts	-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	
Avances Inter OP	**3 010 438**		**- 3 010 438**		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	
TRESORERIE	**-**		**- 4 956 369**		**- 4 980 800**		**- 4 471 298**		**- 1 347 964**		**- 707 600**		**71 657**		**352 110**		**218 321**		**111 587**		**- 0**		**0**	

e Haillan ZAC Cœur de ville

Promesses

Actes

ACQUISITIONS 2018

Ilots	Parcelles	Surfaces terrains	Vendeur(s)	Date promesse	Date acte	Prix HT
7	AP 90	1 046	Roux		31/01/2018	440 000 €
7	AP 91	992	Roux		06/09/2018	493 000 €
1	AL 390	4 610	Baquey		27/12/2018	805 000 €

ACQUISITIONS 2017

4	AP 66	1 637	Leduc		29/06/2017	405 000 €

ACQUISITIONS 2016

8	AP 68	1 595	Goubet		13/09/2016	740 000 €

CESSION / AUCUNE CESSION EN 2018

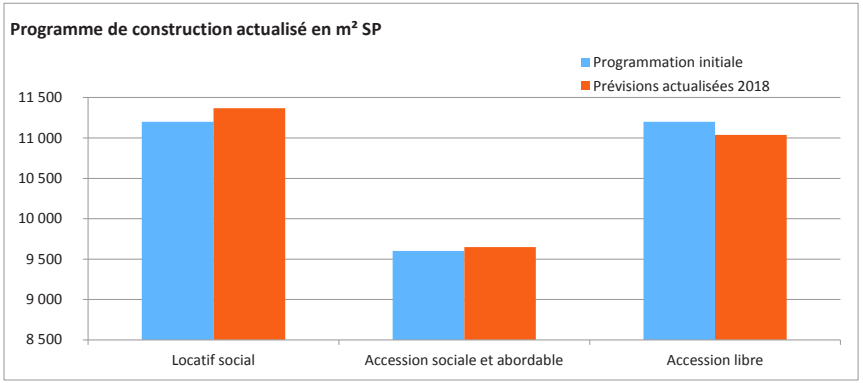
Ilots	Parcelles	Surfaces terrains	Acquéreur	Programme	SDP	Date promesse	Date acte	Prix HT

Le Haillan - ZAC Cœur de Ville - CRFA 2018

Annexe 4 A Programme global de construction actualisé

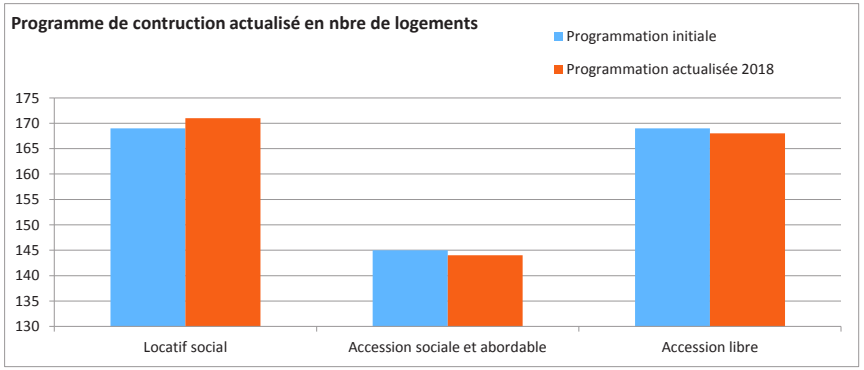
Description du programme de construction (en m² SP et %)

Nature du programme	Programmation initiale m² SP	%	Prévisions actualisées 2018 m² SP	%	Variation %
Locatif social	11 200	35%	11 367	35,5%	1%
PLAI	4 480	14%	4 547	14%	
PLUS	6 720	21%	6 820	21%	
PLS	–	–			
Accession sociale et abordable	9 600	30%	9 648	30,1%	1%
Accession libre	11 200	35,0%	11 038	34,4%	-1%
Sous total logements	**32 000**	**100%**	**32 053**	**100%**	**0%**
Logements	32 000	97%	32 053	97%	
Commerces, activités et équipemen	1 000	3%	1 000	3%	
Total	**33 000**	**100%**	**33 053**	**100%**	**0%**



Description du programme de construction (en nombre de logements)

Nature du programme	Programmation initiale	%	Programmation actualisée 2018	%	Variation%
Locatif social	169	35%	171	35%	1%
PLAI	68	14%	68		
PLUS	101	21%	103		
PLS	–	–		–	
Accession sociale et abordable	145	30%	144	30%	-1%
Accession libre	169	35%	168	35%	-1%
Sous total logements	**483**		**483**		**0%**



Le Haillan - ZAC Cœur de Ville - CRFA 2018
Annexe 4 B Programme global de construction - Etat d'avancement

Etat d'avancement du programme de construction en m² SP et %*

Nature du programme	Programme actualisé 2018		Etat d'avancement			
			Réalisé		Reste à réaliser	
	m² SP	%	m² SP	%	m² SP	%
Locatif social	11367	35%	0	0%	11367	100%
PLAI	4547				4547	
PLUS	6820				6820	
PLS	–	–	–	–	–	–
Accession sociale et abordable	9648	30%	0	0%	9648	100%
Accession libre	11038	34%	0	0%	11038	100%
Sous total logements	**32 053**		**0**	0%	**32 053**	100%
Commerces, activités et équi	**1 000**		**0**	0%	**1 000**	100%
Total	**33 053**		**0**	0%	**33 053**	100%

* Cession des charges foncières et signature des participations constructeurs

Etat d'avancement du programme de construction en nombre de logements*

Nature du programme	Programme actualisé 2018	Etat d'avancement			
		Réalisé		Reste à réaliser	
		m² SP	%	m² SP	%
Locatif social	171	0	0%	171	100%
PLAI	68	0	0%	68	100%
PLUS	103	0	0%	103	100%
PLS	–	–	–	–	–
Accession sociale et abordable	144	0	0%	144	100%
Accession libre	168	0	0%	168	100%
Sous total logements	**483**	**0**	0%	**483**	100%

* Cession des charges foncières et signature des participations constructeurs

Le Haillan - ZAC Cœur de Ville - CRFA 2018

Annexe 4 C Programme de construction échelonné dans le temps*

Echelonnement prévisionnel du PGC en m² SP

Nature du programme	Programmation initiale	Programmation actualisée 2018	Echelonnement prévisionnel										
			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
					Ilot 8	Ilot 6	Ilot 1 et ilot 7	Ilot 2 et ilot 4	Ilot 3 et ilot 5	Ilot 9			
Locatif social	11 200	11 367			1 920	670	2 680	3 149	1 675	1 273			
Accession sociale et abordable	9 600	9 648			0	1 340	3 283	2 680	1 139	1 206			
Accession libre	11 200	11 038			1 600	0	1 782	3 366	3 102	1 188			
Sous total logements	32 000	32 053			3 520	2 010	7 745	9 195	5 916	3 667			
						0	1 000	0	0	0			
Commerces, activités et équipements	1 000	1 000			0	2 010	8 745	9 195	5 916	3 667			
						0	0		0	0			
Total	33 000	33 053			3 520	2 010	8 745	9 195	5 916	3 667			

Echelonnement prévisionnel du PGC en nombre de logements

Nature du programme	Programmation initiale	Programmation actualisée 2018	Echelonnement prévisionnel										
			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Locatif social	169	171			30	10	40	47	25	19			
Accession sociale et abordable	145	144			0	20	49	40	17	18			
Accession libre	169	168			25	0	27	51	47	18			
Sous total logements	483	483			55	30	116	138	89	55			

Le Haillan - ZAC Cœur de Ville

BILAN COMPARÉ

Annexe 5

BILAN AMENAGEUR

DEPENSES	Bilan Origine € HT	Bilan Origine € TVA	Bilan Origine € TTC	Bilan actualisé 2018 € HT	Bilan actualisé 2018 € TVA	Bilan actualisé 2018 € TTC	Écarts € HT	Commentaires
Études de définition et de suivi de l'opération	**775 000**	**155 000**	**930 000**	**775 000**	**155 000**	**930 000**		
Etudes architecturales, paysagères, coordination et accompagnement projets immobiliers	400 000	80 000	480 000	400 000	80 000	480 000		
Autres études	375 000	75 000	450 000	375 000	75 000	450 000		
Frais d'acquisition et de libération des sols	**8 833 058**	**744 915**	**9 577 973**	**9 662 922**	**698 822**	**10 361 745**	**829 864**	
Acquisitions foncières (dont aléas)	7 143 352	444 915	7 588 266	8 322 674	444 915	8 767 589	1 179 323	
- détail acquisitions								
* à Bordeaux Métropole	2 224 574	444 915	2 669 489	2 224 574	444 915	2 669 489		
* à des propriétaires privés	4 918 778		4 918 778	6 098 100		6 098 100	1 179 323	Intégration dans acquisitions foncières de l'îlot 7 suite à une mutation foncière + recalage de la valeur des terrains au regard de l'ESG des dépenses demandées en vue du dépôt du dossier de DUP.
Frais (notariés 2% et frais de gestion des terrains)	539 707	70 000	609 707	490 248	83 908	574 156	-49 458	Diminution des frais de gestion au regard des conventions d'occupation temporaires passés pour du logement d'urgence avec différentes structures.
Libération des terrains	650 000	130 000	780 000	550 000	110 000	660 000	-100 000	Diminution de ce poste au regard de la démarche de réemploi des matériaux particulièrement adapté au regard des biens immobilers (maisons en bon état)
Indemnités d'éviction	500 000	100 000	600 000	300 000	60 000	360 000	-200 000	Diminution des indemnités de réemploi au regard de l'avancement des acquisitions amiables
Frais d'aménagement	**1 552 809**	**310 562**	**1 863 371**	**1 552 809**	**310 562**	**1 863 371**		
Maîtrise d'œuvre (12%)	131 321	26 264	157 585	131 321	26 264	157 585		
Travaux et aléas	1 258 489	251 698	1 510 186	1 258 489	251 698	1 510 186		
Autres travaux de raccordements (Enedis, Suez, Sabom...)	163 000	32 600	195 600	163 000	32 600	195 600		
Participation aux equipements publics	**621 000**		**621 000**	**621 000**		**621 000**		
Crèche (participation 11 places)	484 000		484 000	484 000		484 000		
Participation à l'enfouissement réseaux	137 000		137 000	137 000		137 000		
Honoraires concession	**1 100 000**		**1 100 000**	**1 100 000**		**1 100 000**		
	1 100 000		1 100 000	1 100 000		1 100 000		
Frais de communication	**250 000**	**50 000**	**300 000**	**250 000**	**50 000**	**300 000**		
Frais divers	**580 000**	**14 000**	**594 000**	**420 000**	**14 000**	**434 000**	**-160 000**	
Frais financiers	400 000		400 000	270 000		270 000	-130 000	Avance faite pas BM pas d'emprunt en 2018 et 2019
Frais divers (Assurance, Taxes...)	180 000	14 000	194 000	150 000	14 000	164 000	-30 000	Projet non soumis à la taxe archéologie
Actualisation	**291 667**	**58 333**	**350 000**	**291 667**	**58 333**	**350 000**		
Travaux et Hono - IND TP (TP01: augmentation moyenne 2,75% par an) hors								
TVA		**803 302**	**803 302**		**1 076 594**	**1 076 594**		
TVA encaissée (-) / reversée (+)		803 302	803 302					
TOTAL DES DEPENSES	**14 003 534**	**2 136 112**	**16 139 646**	**14 673 398**	**2 363 311**	**17 036 710**	**669 864**	

RECETTES	Bilan origine Prix unit m² SP	CRFA 2018 Prix unit m² SP	€ HT	€ TVA	€ TTC	€ HT	€ TVA	€ TTC	€ HT	Commentaires
Charges foncières			**4 364 870**	**609 013**	**4 973 883**	**5 347 350**	**836 213**	**6 183 563**	**982 480**	
Libre	475	475	2 176 450	435 290	2 611 740	2 735 050	547 010	3 282 060	558 600	Modification due à l'acquisition de l'îlot 7 qui vient en recette en CF au lieu d'être une recette en participation constructeur et de l'ajustement à la marge des surfaces de plancher.
Accession abordable	200	200	268 000	53 600	321 600	375 200	75 040	450 240	107 200	
Locatif social	220	220	1 177 220	64 747	1 241 967	1 380 500	138 050	1 518 550	203 280	
Accession sociale	200	200	643 200	35 376	678 576	656 600	36 113	692 713	13 400	
Commerces	200	200	100 000	20 000	120 000	200 000	40 000	240 000	100 000	
Bureaux										
Activités										
Participation constructeurs			**1 750 996**		**1 750 996**	**1 431 760**		**1 431 760**	**-319 236**	
Libre	126	126	827 316		827 316	665 280		665 280	-162 036	Modification due à l'acquisition de l'îlot 7 qui vient en recette en CF au lieu d'être une recette en participation constructeur et de l'ajustement à la marge des surfaces de plancher.
Accession abordable	80	80	402 000		402 000	359 120		359 120	-42 880	
Locatif social	80	80	471 680		471 680	407 360		407 360	-64 320	
Accession sociale	80	80								
Commerces	100	100	50 000		50 000				-50 000	
Bureaux										
Activités										
Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (superstructures)										
Participation équipements d'intérêt général										
Subventions										
Participation métropolitaine au titre de :			**7 337 668**	**1 417 098**	**8 754 767**	**7 337 668**	**1 417 098**	**8 754 767**		
Participation équilibre			252 176,00		252 176	252 176,00		252 176		
Participation remise d'ouvrages			7 085 492	1 417 098	8 502 591	7 085 492	1 417 098	8 502 591		
Participation complément prix										
Participation communale										
Autres recettes			**550 000**	**110 000**	**660 000**	**556 620**	**110 000**	**666 620**	**6 620**	
Produits divers			550 000	110 000	660 000	556 620	110 000	666 620	6 620	Produits financiers 2017
Produits financiers										
TOTAL DES RECETTES			**14 003 534**	**2 136 112**	**16 139 646**	**14 673 398**	**2 363 311**	**17 036 710**	**669 864**	

C0007 Haillan (le) - ZAC Coeur de Ville - Liste des dépenses réglées à fin 2018

Intitulé	Réglé cum TTC A fin 2017	Réglé TTC A fin 2018	Réglé TTC Cumulé A fin 2018
1 DEPENSES	**-**	**3 017 057,57**	**3 017 057,57**
B FONCIER	**-**	**2 959 799,51**	**2 959 799,51**
B101 Coût aquisition terrain	**-**	**2 883 000,00**	**2 883 000,00**
17-01569/1 Acquisition BAQUEY AL 390 - MELLAC DELAFRAYE (NOT)	**-**	***805 000,00***	***805 000,00***
27/12/2018 Acquisition Bacquey AL 390	-	805 000,00	805 000,00
19-02481 OP Haillan (le) : Acquisition GOUBET - MASSABIE MASSON (NOT)	**-**	***740 000,00***	***740 000,00***
28/12/2018 TRANSFERT GOUBET CF001/C0007	-	740 000,00	740 000,00
19-02485 OP Haillan (le) CV : Acquisition LEDUC - MASSABIE MASSON (NOT)	**-**	***405 000,00***	***405 000,00***
28/12/2018 TRANSFERT LEDUC CF001/C0007	-	405 000,00	405 000,00
19-02489 OP Haillan (le) centre ville : Acquisition AP90 ROUX - MELLAC DELAFRAYE (NOT)	**-**	***440 000,00***	***440 000,00***
28/12/2018 TRANSFERT ROUX AP90 CF001/C0007	-	440 000,00	440 000,00
19-02492 OP Haillan (le) centre ville : Acquisition AP91 ROUX - MELLAC DELAFRAYE (NOT)	**-**	***493 000,00***	***493 000,00***
28/12/2018 TRANSFERT ROUX AP91 CF001/C0007	-	493 000,00	493 000,00
B201 Frais d'actes	**-**	**59 084,41**	**59 084,41**
17-01569/2 Frais acquisition BAQUEY AL 390 - MELLAC DELAFRAYE (NOT)	**-**	***16 000,00***	***16 000,00***
17/12/2018 PROVISON FRAIS ACQ° BAQUEY AL 390	-	16 000,00	16 000,00
19-02482 OP Haillan (le) : Frais acquisition GOUBET - MASSABIE MASSON (NOT)	**-**	***14 279,36***	***14 279,36***
28/12/2018 TRANSFERT GOUBET CF001/C0007	-	14 279,36	14 279,36
19-02484 OP Haillan (le) : Frais acquisition GOUBET - DUCOURAU (NOT)	**-**	***419,59***	***419,59***
28/12/2018 TRANSFERT GOUBET CF001/C0007	-	419,59	419,59
19-02486 OP Haillan (le) CV : Frais d'acquisition LEDUC - MELLAC DELAFRAYE (NOT)	**-**	***260,44***	***260,44***
28/12/2018 TRANSFERT LEDUC CF001/C0007	-	260,44	260,44
19-02487 OP Haillan (le) CV : Frais d'acquisition LEDUC - MASSABIE MASSON (NOT)	**-**	***8 199,00***	***8 199,00***
28/12/2018 TRANSFERT LEDUC CF001/C0007	-	8 199,00	8 199,00
19-02490 OP Haillan (le) centre ville : Frais acquisition AP90 ROUX - MELLAC DELAFRAYE (NOT)	**-**	***9 126,02***	***9 126,02***
28/12/2018 TRANSFERT ROUX AP90 CF001/C0007	-	9 126,02	9 126,02
19-02493 OP Haillan (le) centre ville : Frais acquisition AP91 ROUX - MELLAC DELAFRAYE (NOT)	**-**	***300,00***	***300,00***
17/12/2018 PROVISON FRAIS ACQ° ROUX AP91	-	300,00	300,00
19-02494 OP Haillan (le) centre ville : Prov Frais - Acquisition - AP91 ROUX - MELLAC DELAFRAYE (NOT)	**-**	***10 500,00***	***10 500,00***
17/12/2018 PROVISON FRAIS ACQ° ROUX AP91	-	10 500,00	10 500,00
B501 Entretien des biens : Gestionnaire - Diag - Petits Travaux	**-**	**5 909,83**	**5 909,83**
18-02351 Réparation radiateur ROUX (loc : SICHER FRAIGNAUD) - CENTRAL GAZ	**-**	***54,54***	***54,54***
26/10/2018 FA 1810313	-	54,54	54,54
19-02486 OP Haillan (le) CV : Frais d'acquisition LEDUC - MELLAC DELAFRAYE (NOT)	**-**	***228,75***	***228,75***
28/12/2018 TRANSFERT LEDUC CF001/C0007	-	228,75	228,75
19-02495 OP Haillan (le) centre ville: Conso eau AP91 ROUX - LYONNAISE DES EAUX (SUEZ)	**-**	***80,17***	***80,17***
28/12/2018 TRANSFERT ROUX AP91 CF001/C0007 HAILLAN CV	-	80,17	80,17
M2016-001 Lot 2/BDC03 OP Haillan (le) centre : Remblai piscine GOUBET - AQUITANIS	**-**	***5 546,37***	***5 546,37***
28/12/2018 TRANSFERT GOUBET CF001/C0007	-	5 546,37	5 546,37
B503 Impots Foncier	**-**	**11 805,27**	**11 805,27**
19-02482 OP Haillan (le) : Frais acquisition GOUBET - MASSABIE MASSON (NOT)	**-**	***940,80***	***940,80***
28/12/2018 TRANSFERT GOUBET CF001/C0007	-	940,80	940,80
19-02483 OP Haillan (le) : Taxes Foncières Goubet 2017 - TRESOR PUBLIC (TF)	**-**	***6 380,00***	***6 380,00***
28/12/2018 TRANSFERT GOUBET CF001/C0007	-	6 380,00	6 380,00
19-02487 OP Haillan (le) CV : Frais d'acquisition LEDUC - MASSABIE MASSON (NOT)	**-**	***671,07***	***671,07***
007315 TRANSFERT LEDUC CF001/C0007	-	671,07	671,07
19-02488 OP Haillan (le) CV: Taxes foncières LEDUC - TRESOR PUBLIC (TF)	**-**	***1 357,00***	***1 357,00***
28/12/2018 TRANSFERT LEDUC CF001/C0007	-	1 357,00	1 357,00
19-02491 OP Haillan (le) centre ville : Taxe fonciere AP90 ROUX - MELLAC DELAFRAYE (NOT)	**-**	***1 319,80***	***1 319,80***
28/12/2018 TRANSFERT ROUX AP90 CF001/C0007	-	1 319,80	1 319,80
19-02496 OP Haillan (le) centre ville : Prorata TF - Acquisition AP91 ROUX - ROUX COLETTE	**-**	***1 136,60***	***1 136,60***
28/12/2018 TRANSFERT ROUX AP91 CF001/C0007 HAILLAN CV	-	1 136,60	1 136,60
G REMUNERATION DE L'AMENAGEUR	**-**	**57 258,06**	**57 258,06**
G101 Rémunération	**-**	**57 258,06**	**57 258,06**
18-02472 Rémunération aménageur 2018 - FAB	**-**	***57 258,06***	***57 258,06***
31/12/2018 ND 2018-17	-	57 258,06	57 258,06
2 RECETTES	**-**	**6 620,00**	**6 620,00**
X PRODUITS DIVERS	**-**	**6 620,00**	**6 620,00**
X101 Loyers	**-**	**4 620,00**	**4 620,00**

18-02295 Loyer et dépôt de garantie ASENOVA-VASILEY - ASENOVA/VASILEY	-	***1 675,00***	***1 675,00***
01/10/2018 FA2018-12	-	540,00	540,00
18-16286 DG+ QP LOYER 09/2018	-	432,00	432,00
30/10/2018 FA2018-16-C0007	-	540,00	540,00
30/11/2018 FA2018-29-C0007	-	163,00	163,00
18-02296 Loyer et dépôt de garantie FRAIGNAUD-SICHER - SICHER/FRAINAUD	-	***2 945,00***	***2 945,00***
01/10/2018 FA2018-13	-	775,00	775,00
18-16285 DG+ QP LOYER 09/2018	-	620,00	620,00
30/10/2018 FA2018-15-C0007	-	775,00	775,00
30/11/2018 FA2018-30-C0007	-	775,00	775,00
X103 Dépot de Garantie	-	**2 000,00**	**2 000,00**
18-02295 Loyer et dépôt de garantie ASENOVA-VASILEY - ASENOVA/VASILEY	-	***500,00***	***500,00***
06/09/2018 DG+ QP LOYER 09/2018	-	500,00	500,00
18-02296 Loyer et dépôt de garantie FRAIGNAUD-SICHER - SICHER/FRAINAUD	-	***1 500,00***	***1 500,00***
06/09/2018 DG+ QP LOYER 09/2018	-	1 500,00	1 500,00
3 AMORTISSEMENT	-	**7 160,56**	**7 160,56**
O REMBOURSEMT AVANCES INTERNE	-	**7 160,56**	**7 160,56**
O200 Rembousement avances internes	-	**7 160,56**	**7 160,56**
18-02407 REGLEMENTS PAR C0002 EYSINES/C0003 BVO - FAB	-	***3 052,00***	***3 052,00***
18/09/2018 LOYERS+DG ENC PAR C0002	-	3 052,00	3 052,00
18-02421 LOYER SICHER/FRAINAUD ENC PAR CF001 - FAB	-	***2 325,00***	***2 325,00***
01/10/2018 LOYER SICHER/FRAINAUD ENC PAR CF001	-	775,00	775,00
02/11/2018 LOYER SICHER/FRAINAUD ENC PAR CF001	-	775,00	775,00
04/12/2018 LOYER SICHER/FRAINAUD ENC PAR CF001	-	775,00	775,00
18-02424 LOYER ASENOVA/VASILEY ENC PAR CF001 - FAB	-	***1 243,00***	***1 243,00***
11/10/2018 LOYER ASENOVA/VASILEY ENC PAR CF001	-	163,00	163,00
02/11/2018 LOYER ASENOVA/VASILEY ENC PAR CF001	-	377,00	377,00
05/11/2018 LOYER ASENOVA/VASILEY ENC PAR CF001	-	163,00	163,00
05/12/2018 LOYER ASENOVA/VASILEY ENC PAR CF001	-	377,00	377,00
07/12/2018 LOYER ASENOVA/VASILEY ENC PAR CF001	-	163,00	163,00
19-02508 LEDUC FRAIS ACQ° RECU PAR CF001 - FAB	-	***540,56***	***540,56***
27/11/2018 LEDUC FRAIS ACQ° RECU PAR CF001	-	540,56	540,56
4 MOBILISATION	-	**3 017 598,13**	**3 017 598,13**
O AVANCES INTERNE	-	**3 017 598,13**	**3 017 598,13**
O100 Avances interne	-	**3 017 598,13**	**3 017 598,13**
18-02407 REGLEMENTS PAR C0002 EYSINES/C0003 BVO - FAB	-	***3 013 975,59***	***3 013 975,59***
28/12/2018 TRANSFERT TERRAINS CF001 - AVCE C0003 BVO/C0007 HAILLAN	-	2 135 717,53	2 135 717,53
21/12/2018 BAQUEY + FRAIS PAYES PAR C0003 BVO	-	821 000,00	821 000,00
21/12/2018 REM 2018 PAYEE PAR C003	-	57 258,06	57 258,06
18-02421 LOYER SICHER/FRAINAUD ENC PAR CF001 - FAB	-	***2 325,00***	***2 325,00***
28/12/2018 LOYER SICHER/FRAINAUD SOLDE PAR TRANSFERT C0003 BVO	-	2 325,00	2 325,00
18-02424 LOYER ASENOVA/VASILEY ENC PAR CF001 - FAB	-	***1 243,00***	***1 243,00***
28/12/2018 LOYER ASENOVA/VASILEY ENC PAR CF001	-	1 243,00	1 243,00
18-02438 REGLEMENTS PAR C0001 LE BOUSCAT - FAB	-	***54,54***	***54,54***
04/12/2018 REGLEMENTS PAR C0001	-	54,54	54,54
SOLDE	-	**0,00**	**0,00**

CRFA 2018 ZAC Cœur de Ville Le Haillan

Suivi heures insertion

Sans objet

Type de marchés	Marchés par lots	Entreprises attributaires	Durée des marchés	MONTANT (HT)	Heures insertion	
					prévues	réalisées

Le Haillan - ZAC Cœur de Ville

Avenant n°1 au Traité de concession d'aménagement entre Bordeaux Métropole et la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole pour l'aménagement de l'opération Le Haillan ZAC Cœur de Ville

Entre :

Bordeaux Métropole,

représentée par son Président, Monsieur Patrick Bobet, dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n° du , domiciliée à Bordeaux, Esplanade Charles de Gaulle, 33045 Bordeaux cedex,
d'une part,

et

La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) représentée par son Directeur général délégué Monsieur Jérome Goze, autorisé par le Conseil d'Administration en date du 13 juin 2019 et désignée ci-après la société,
d'autre part,

Il est tout d'abord rappelé ce qui suit :

Bordeaux Métropole a décidé, par délibération n°2018-264 en date du 27 avril 2018, de concéder à la Société publique locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole la réalisation de l'opération d'aménagement « Le Haillan ZAC Cœur de Ville », en application des dispositions des articles L.300-4, L.300-5 et L.300-5-2 du Code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants et de l'article L.1531-1 du Code général des collectivités territoriales.

Article 1

Pour permettre la gestion des trésoreries fusionnées sur un compte bancaire unique, il est nécessaire d'amender l'article 15.7 du Traité de concession.

CECI ETANT EXPOSE,

Les parties conviennent de la modification de la rédaction de l'article 15.7 du Traité de concession :

« Le concessionnaire gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires entre les différentes opérations du concessionnaire, ou à titre onéreux avec les comptes propres du concessionnaire ou avec un établissement financier. Les avances inter-opérations ne seront pas rémunérées.

Le concessionnaire impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts ou des emprunts.

…/…

Dans le cas de la mise en place d'un compte bancaire dédié à l'opération, le concessionnaire impute les commissions de mouvement et les frais de gestion de compte au taux et montant réels pratiqués par l'établissement bancaire et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

Dans le cas de la mise en place d'un compte bancaire unique à l'ensemble des opérations, le concessionnaire impute à l'opération :
- les commissions de mouvement et les frais de gestion de compte au prorata des seuls mouvements débiteurs de l'opération,
- les intérêts créditeurs au prorata du montant de la trésorerie de l'opération lorsqu'elle présente un solde excédentaire.

Si le concessionnaire utilise ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, il est autorisé à imputer une rémunération au taux de t4m + 3 (taux moyen mensuel du marché monétaire plus trois points, formule classique pour exprimer un taux actualisé).

Les autres clauses du Traité de Concession restent inchangées.

Pour le concessionnaire
Jérôme Goze

Pour le concédant
Patrick Bobet