

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 m ² (env.)	Programmation Logements		Programmation commerces, services et activités (m ²)
		m ² 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 %)	m ² 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.

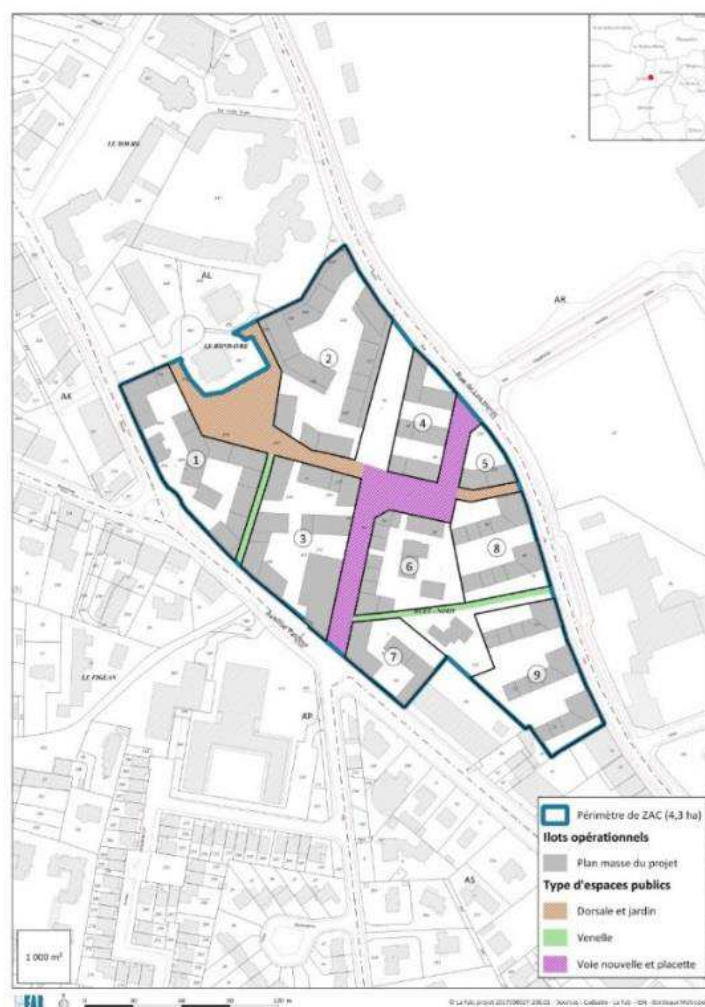
1.4 Programme prévisionnel des espaces publics

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

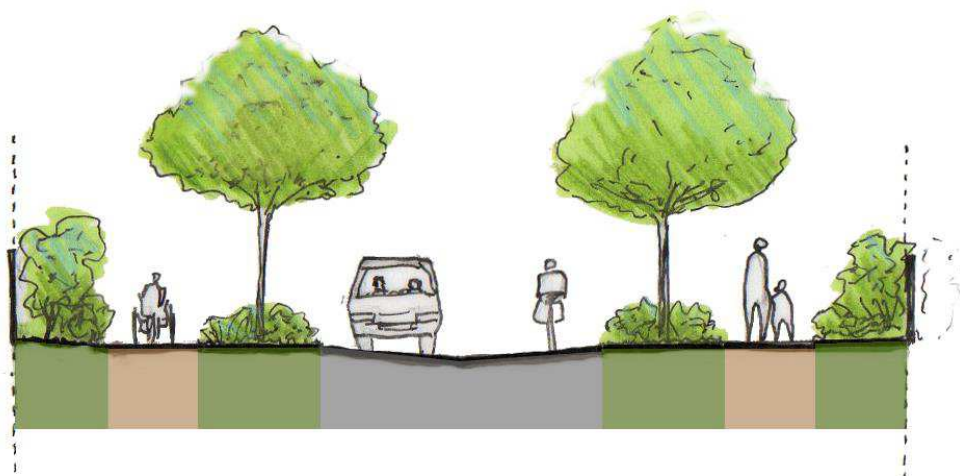
Le projet se développe autour de deux axes structurants : une dorsale verte support des modes actifs et une voie partagée. Ce maillage est complété par des venelles. Cette organisation permet de rendre plus poreux ce secteur aujourd'hui fermé et de lui redonner des qualités que l'on retrouve dans le 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 9^{ème} modification du PLU.

La Fab a appuyé la Ville dans le cadre de la 9^{ème} 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 alloté 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'îlot 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 îlots 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 îlots 6, 7 et 9 sera engagée de manière à réorganiser l'îlot 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 : maîtrise 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 : maîtrise 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 Senior, 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

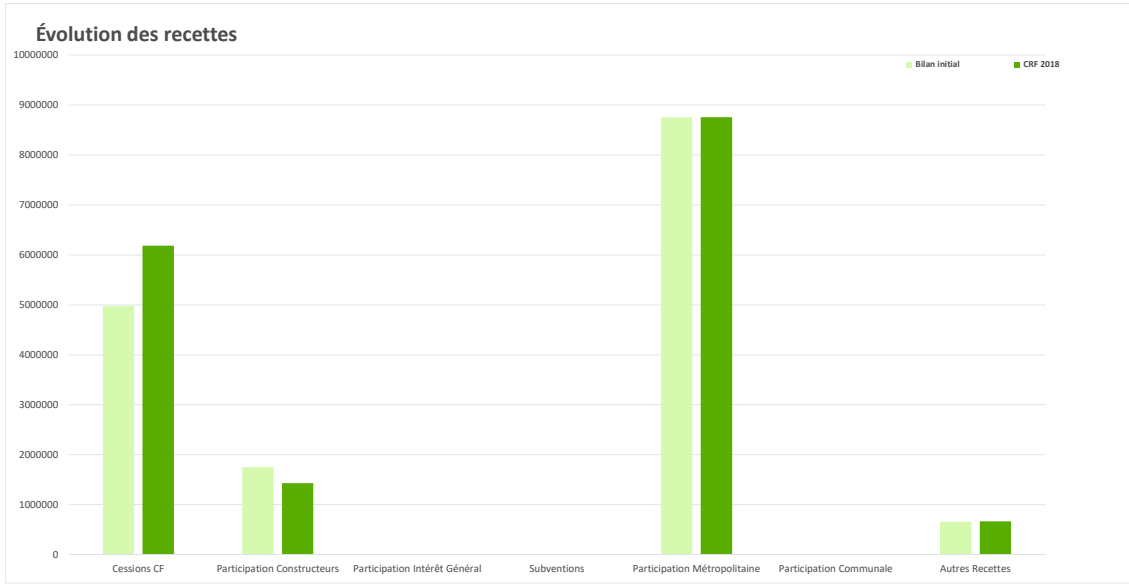
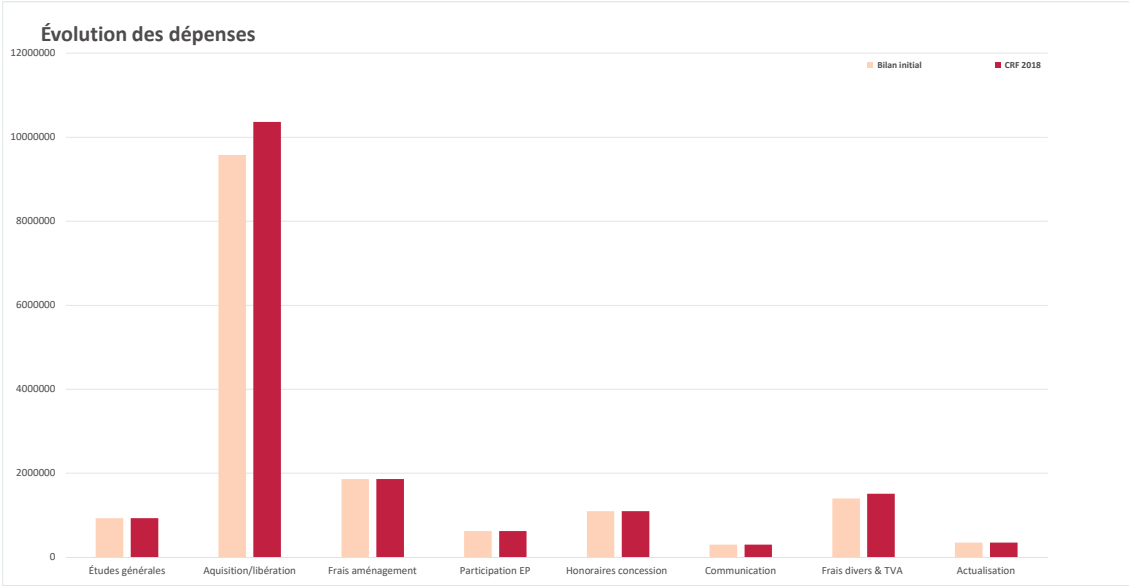
Annexe 7. Suivi des clauses d'insertion

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 équipements 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			€ HT	€ TVA	€ TTC
	Bilan origine	CRFA 2018			
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

DEPENSES	(1)		(2)		(2-1)
	Bilan initial	%	CRF 2018	%	variat°
	valeur		valeur		%
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%
* 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 équipements 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%

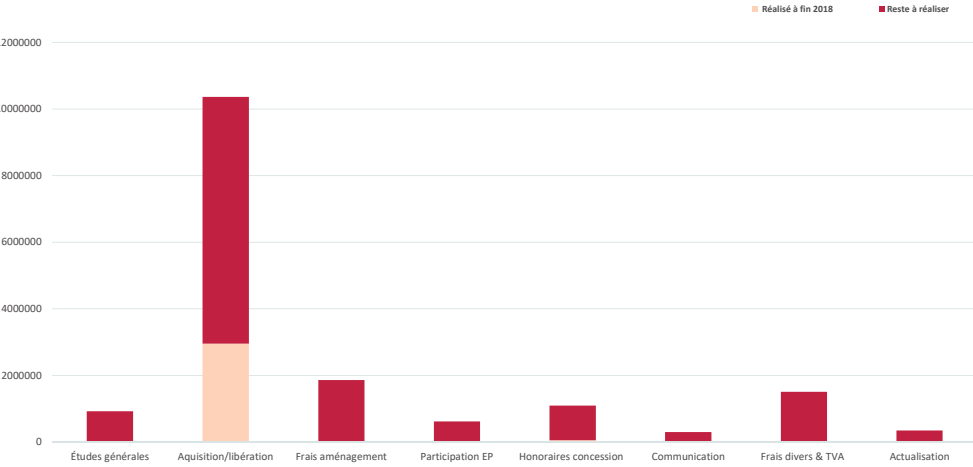
RECETTES		Bilan origine		CRFA 2018			
		Prix unit m² SP	Prix unit m² SP				
Charges foncières				4 973 883	31%	6 183 563	38%
Libre	475	475	2 611 740	16%	3 282 060	20%	26%
Accession abordable	200	200	321 600	2%	450 240	3%	40%
Locatif social	220	220	1 241 967	8%	1 518 550	9%	22%
Accession sociale	200	200	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%
Participation constructeurs				1 750 996	11%	1 431 760	9%
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%
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%



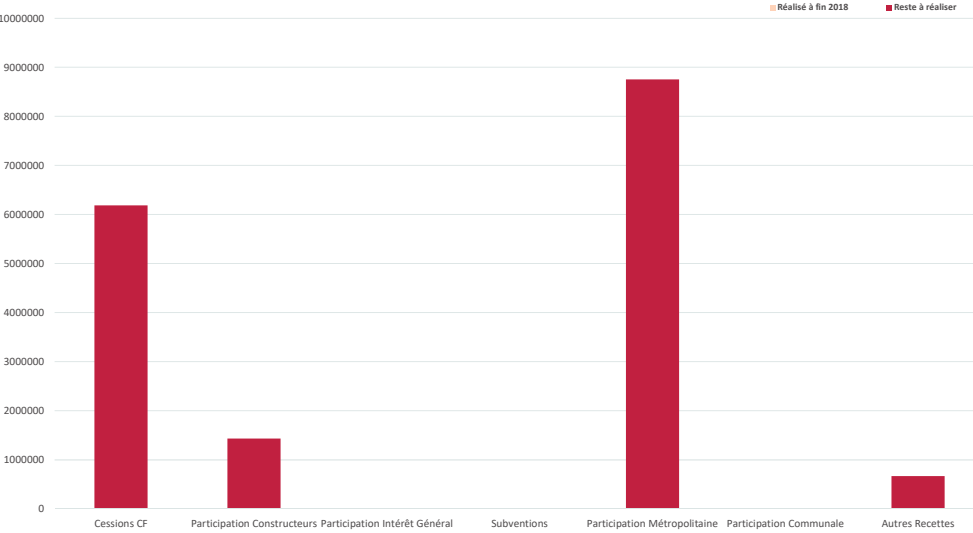
DEPENSES	CRF 2018 valeur %		Etat d'avancement			
			Réalisé à fin 2018 valeur %		Reste à réaliser valeur %	
Études de définition et de suivi de l'opération	930 000	5%	0	0%	930 000	100%
Etudes architecturales, paysagères, coordination et accompagnement projets immobiliers	480 000	3%	0	0%	480 000	100%
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 équipements 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							
		Prix unit m² SP	Prix unit m² SP								
Charges foncières				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							
		Prix unit m² SP	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%				
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%		
				0%		0	0%	0	0%		
TOTAL DES RECETTES				17 036 710	100%	6 620	0%	17 030 090	100%		

État d'avancement des dépenses au 31/12/2018



État d'avancement des recettes au 31/12/2018





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%
Études 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																								
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%	3 000	1%	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																								
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 équipements publics																								
Crèche (participation 11 places)	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%
Participation à l'enfouissement réseaux	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%
	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																								
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																								
Travaux et Honor - IND TP (TP01: augmentation moyenne 2,75% par an) hors foncier, Rem et F.F.I	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%
	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%
TVA																								
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%
	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																								
Libre	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%
Accession abordable	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%
Locatif social	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%
Accession sociale	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%
Commerces	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%
Bureaux	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%
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																								
Libre	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%
Accession abordable	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%
Locatif social	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%
Accession sociale	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%
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)																								
Participation équipements d'intérêt général	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	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	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Participation métropolitaine au titre de :																								
Participation équilibre	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 remise d'ouvrages	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 complément prix	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 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																								
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%

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	Baquay		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

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

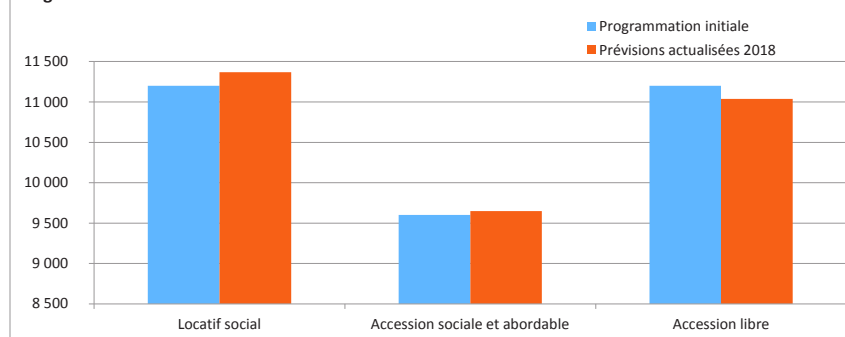
Nature du programme	Programmation initiale		Prévisions actualisées 2018		Variation %
	m² SP	%	m² SP	%	
Locatif social	11 200	35%	11 367	35,5%	1%
PLAI	4 480	14%	4 547	14%	
PLUS	6 720	21%	6 820	21%	
PLS	—	—	—	—	
Accession sociale et abordable	9 600	30%	9 648	30,1%	1%
Accession libre	11 200	35,0%	11 038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

Logements	32 000	97%	32 053	97%	
Commerces, activités et équipement	1 000	3%	1 000	3%	
Total	33 000	100%	33 053	100%	0%

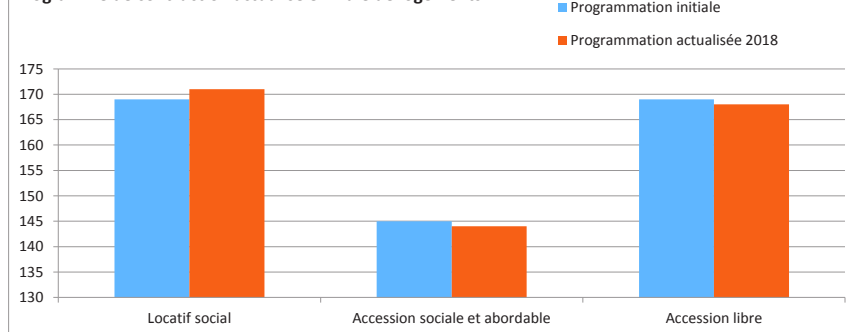
Description du programme de construction (en nombre de logements)

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%

Programme de construction actualisé en m² SP



Programme de construction actualisé en nbre de logements



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

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
Locatif social	11 200	11 367			Ilot 8 1 920	Ilot 6 670	Ilot 1 et ilot 7 2 680	Ilot 2 et ilot 4 3 149	Ilot 3 et ilot 5 1 675	Ilot 9 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			

DEPENSES	Bilan Origine			Bilan actualisé 2018			Écarts	Commentaires
	€ HT	€ TVA	€ TTC	€ HT	€ TVA	€ TTC		
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'ilot 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 immobiliers (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 équipements 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	€ HT	€ TVA	€ TTC	€ HT	€ TVA	€ TTC	€ HT	
Charges foncières	Bilan origine	CRFA 2018		5 347 350	836 213	6 183 563	982 480	
	Prix unit m² SP	Prix unit m² SP						
Libre	475	475	2 176 450	2 176 450	435 290	2 611 740	558 600	Modification due à l'acquisition de l'ilot 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	268 000	53 600	321 600	107 200	
Locatif social	220	220	1 177 220	1 177 220	64 747	1 241 967	203 280	
Accession sociale	200	200	643 200	643 200	35 376	678 576	13 400	
Commerces	200	200	100 000	100 000	20 000	120 000	100 000	
Bureaux								
Activités								
Participation constructeurs	Bilan origine	CRFA 2018		1 431 760		1 431 760	-319 236	
	Prix unit m² SP	Prix unit m² SP						
Libre	126	126	827 316	827 316	665 280	665 280	-162 036	Modification due à l'acquisition de l'ilot 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

	Réglé cum TTC	Réglé TTC	Réglé TTC Cumulé
Intitulé	A fin 2017	A fin 2018	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 PROVISION 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 PROVISION 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 PROVISION 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/FRAIGNAUD	-	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 Dépôt 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/FRAIGNAUD	-	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/FRAIGNAUD ENC PAR CF001 - FAB	-	2 325,00	2 325,00
01/10/2018 LOYER SICHER/FRAIGNAUD ENC PAR CF001	-	775,00	775,00
02/11/2018 LOYER SICHER/FRAIGNAUD ENC PAR CF001	-	775,00	775,00
04/12/2018 LOYER SICHER/FRAIGNAUD 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/FRAIGNAUD ENC PAR CF001 - FAB	-	2 325,00	2 325,00
28/12/2018 LOYER SICHER/FRAIGNAUD 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