

Dossier de Réalisation modifié de ZAC

Commune de BORDEAUX

ZAC de Bordeaux Saint Jean Belcier

4 – Modalités prévisionnelles de financement

4 - Modalités prévisionnelles de financement

4.1 Le montant global de l'opération

Le bilan prévisionnel de la ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier fait apparaître un déficit de - 8 644 K€ couvert par l'équilibre global de l'opération Bordeaux Euratlantique auquel concourent notamment les sommes versées au titre du protocole de partenariat 2010-2024, fondateur de l'EPA, approuvé en Conseil d'Administration de l'Établissement Public Bordeaux Euratlantique (EPABE) en juin 2010, et signé entre l'État, Bordeaux Métropole, les Villes de Bordeaux, Bègles et Floirac, la Région Nouvelle-Aquitaine et l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique.

Les coûts pris en considération dans l'estimation prévisionnelle des dépenses sont ceux :

- des acquisitions foncières (y compris frais et indemnités d'éviction) et des frais de mise en état des sols (démolition et dépollution y compris honoraires d'études techniques) ;
- des travaux d'aménagement des voiries et réseaux divers et des espaces publics (y compris honoraires d'études techniques et de la maîtrise d'œuvre associée) ;
- des travaux de construction des équipements publics de superstructures y compris honoraires d'études techniques et de la maîtrise d'œuvre associée (écoles, salle multisports) pour un montant forfaitaire qui est précisé dans les conventions conclues avec chaque collectivité concernée ;
- des autres coûts d'aménagement (dont l'art urbain, le patrimoine, la concertation et des projets de quartiers) ;
- des aléas ;
- des frais généraux (frais de fonctionnement dont études générales, frais de personnel, frais financiers, taxes et assurances).

Il est précisé que ces dépenses n'intègrent pas les coûts de réalisation des équipements publics de superstructures inscrits au Programme des Equipements Publics et dont la maîtrise d'ouvrage sera assurée directement par les collectivités. Il s'agit notamment :

- du collège de l'Ars sous maîtrise d'ouvrage Conseil Départemental de la Gironde ;
- de la maison des associations de Carle Vernet sous maîtrise d'ouvrage Ville de Bordeaux ;
- des extensions des écoles Beck et Buisson et du groupe scolaire Carle Vernet sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole ou de la Ville de Bordeaux (ou de l'EPA¹ uniquement sur l'école Beck) ;
- de l'écopoint sur le MIN de Brienne sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole.

Par ailleurs, concernant les réseaux de télécommunication, leur financement est pour partie pris en compte par les concessionnaires.

Les travaux du réseau de chaleur sont financés par Bordeaux Métropole et la société Mixener, le délégataire.

¹ Réalisation en VEFA sur un projet complexe et imbriqué puis acquisition par l'EPA

4.2 Décomposition du coût d'investissement

Le coût d'investissement sur le périmètre de la ZAC se décompose comme suit :

✓ **Foncier (y compris aléas) : 237 016 K€ HT**

La constructibilité de la ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier porte sur 94 ha. Ce foncier se compose de terrains appartenant aux collectivités territoriales, à des partenaires publics ou parapublics (SNCF, bailleurs sociaux) ou à des propriétaires privés.

Une estimation du coût d'acquisition de l'ensemble du foncier a été évalué à partir des éléments de l'avis des domaines n°2022-33063-44799 ESG ZAC Saint Jean Belcier en date du 18 juillet 2022 qui évalue à 228 877 K€ HT la valeur de l'ensemble des tenements fonciers affectés par le projet. La différence entre l'évaluation et le montant retenu tient compte des aléas liés aux acquisitions.

✓ **Études et prestations de service (y compris aléas) : 53 647 K€ HT**

Ce montant correspond à l'ensemble des études techniques, environnementales, juridiques et des prestations de services de mise en état des sols, d'entretien et de remise en état des lieux (y compris aléas).

✓ **Travaux et études de maîtrise d'œuvre (y compris aléas) : 256 483 K€ HT**

Ce montant correspond à l'ensemble des coûts des études et des travaux d'équipements publics d'infrastructures et de superstructures sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA Bordeaux Euratlantique. Ce coût comprend les honoraires techniques de maîtrise d'œuvre, ainsi que les aléas sur les coûts travaux et étude de maîtrise d'œuvre.

Le montant total des dépenses est évalué à 547 147 K€ HT.

4.3 Le financement, décomposition des recettes

Les recettes permettant de financer la ZAC Saint Jean Belcier se décomposent comme suit :

✓ **Les recettes de cession de charges foncières : 381 416 K€ HT**

Elles représentent les recettes issues de la vente de charges foncières sur des terrains acquis et aménagés par l'EPA Bordeaux Euratlantique.

Les montants des charges foncières diffèrent selon la programmation des m² construits (logement libre, LLS, logement en accession sociale, logement en accession abordable, bureaux, activités, commerces, hôtel, et équipement) et sont dans tous les cas contenus d'une part pour maintenir des niveaux de charges foncières permettant la production de produits immobiliers avec des prestations de qualité, à coûts maîtrisés, et d'autre part pour limiter une envolée des valeurs des tènements fonciers et des prix du marché immobilier.

Le bilan financier de la ZAC Saint Jean Belcier a été établi sur la base des montants de charge foncière suivants :

Type de programme	Montant charge foncière (CF) Valeur mars 2016 – Indexation TP01		
	CF €/m ²	Décomposition montant CF	
		Coût foncier (hors participation d'urbanisme)	Quote part Participation d'urbanisme (2)
Equipements publics ou d'intérêt collectif (1)	100	100	0
Logements locatifs sociaux	250	190	60
Logements en accession sociale ou logement locatif intermédiaire	270	170	100
Logements en accession libre	450	250	200
Bureaux	350	180	170
Commerce	250	50	200
Hébergement hôtelier	350	150	200
Locaux d'activités	70	10	60
Place stationnement	1 500 par place	0	1 500 par place

(1) pour les équipements publics de superstructures inscrits au PEP, l'apport du foncier par l'EPA s'effectue à titre gracieux.

(2) Quote-part de la charge foncière correspondante à la participation des constructeurs au financement des équipements publics nécessaires réalisés pour viabiliser les terrains et répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone - Conformément aux dispositions de l'Article L.311-4 du code de l'urbanisme.

✓ **Les recettes de participations d'urbanisme (ou participations constructeur) : 67 773 K€ HT**

Les participations d'urbanisme s'appliquent à toute personne demandant une autorisation d'urbanisme dans le cadre de la ZAC en vue d'édifier une construction sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur. Une convention de participation sera donc mise en œuvre dans la ZAC.

Le niveau de ces participations, ainsi que le modèle de la convention de participation de la ZAC Garonne Eiffel seront précisés et soumis à approbation et délibération par le Conseil d'administration de l'EPA Bordeaux Euratlantique et le Conseil Métropolitain de Bordeaux Métropole après approbation du dossier de réalisation.

Les participations d'urbanisme prévisionnelles retenues sont détaillées ci-dessous selon les différentes catégories de programmes :

Type de programme	Participation constructeur en €/m ² Valeur mars 2016 – Indexation TP01
Équipements publics ou d'intérêt collectif	0
Logements locatifs sociaux	60
Logements en accession sociale ou logement locatif intermédiaire	100
Logements en accession libre	200
Bureaux	170
Commerce	200
Hébergement hôtelier	200
Locaux d'activités	60
Place stationnement	1 500 € par place

✓ **Les autres recettes : 89 314 K€**

Ces autres recettes se décomposent de la manière suivante :

▪ **Les ventes de travaux : 73 101 K€ HT** dont :

- Les refacturations de travaux tertiaires pour 473 K€ ;
- Les participations des collectivités au financement des équipements publics pour 72 628 K€ (dont 1 993 K€ d'optimisations). Ces participations (hors optimisations) sont de 70 635 K€ dont :
 - Bordeaux Métropole : 68 971 K€ dont 52 865 k€ dans le cadre du protocole de la ZAC (2013-2021) et 16 106 K€ correspondent à des participations dans le cadre de protocoles à venir.
Elles sont issues du protocole cadre actualisé approuvé par le Conseil d'administration de l'EPA du 27 octobre de 2017, et par le Conseil Métropolitain du 29 septembre 2017, une participation de Bordeaux Métropole est établie pour tous les équipements d'infrastructures réalisés dans le cadre de la ZAC mais dont l'intérêt dépasse le cadre de la ZAC et les groupes scolaires.
 - Ville de Bordeaux : 1 200 K€.
 - Région Nouvelle Aquitaine : 465 K€.

- **Des subventions : 16 202 K€** dont :
 - Des apports gratuits de terrains ou en numéraire par Bordeaux, Bordeaux Métropole et l'Etat à hauteur de 14 352 K€ (7 apports) ;
 - Des subventions « Ecocités » à hauteur de 1 850 K€.

- **Autres recettes : 11 K€** dont
 - Des prestations de service à hauteur de 9 K€ ;
 - Des ventes d'études à hauteur de 2 K€.

Le montant total des recettes est évalué à 538 503 K€ HT hors participation d'équilibre de 8 644 k€ HT de l'EPA Bordeaux Euratlantique.

Par ailleurs, il est précisé que le bilan financier de la ZAC Saint Jean Belcier n'intègre pas les frais généraux de l'Établissement Bordeaux Euratlantique. Ces frais recouvrent les frais de personnel, les frais de fonctionnement, d'études générales, de taxes et d'assurances ainsi que des frais financiers.

Ces frais sont pris en charge dans le cadre du protocole de partenariat 2010-2024 signé entre l'Etat, Bordeaux Métropole, les Villes de Bordeaux, Bègles et Floirac, la Région Nouvelle-Aquitaine et l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique. Ce protocole de partenariat fixe les objectifs et enjeux de l'Opération d'Intérêt National et définit les engagements pris par chaque signataire, notamment sur le plan financier (plan d'affaires) à l'échelle de l'OIN. Le montant global du protocole s'élève à 97 173 K € sur une période comprise entre 2010 à 2024.

4.4 Échelonnement dans le temps du bilan de financement et les modalités prévisionnelles de financement

La mise en œuvre de la ZAC Saint Jean Belcier va s'étaler sur près de 20 ans. La première phase de chantier a débuté dès 2014 notamment avec le réaménagement des anciens abattoirs situés quai de Paludate. Les suivantes ont démarré progressivement en fonction des opportunités et du besoin en logements de la Métropole.

BILAN ZAC SAINT JEAN BELCIER (en k€ HT) *Données issues des PFA de Référence juillet 2022*

DEPENSES		
ACQUISITIONS		237 016
	A.2/A.3/A.4/A.6 - ACQUISITIONS, DEPENSES ANNEXES ET FRAIS D'EVICITION	226 615
	A.AL - ALEAS ACQUISITIONS	105 385
	A.OP - OPTIMISATIONS ACQUISITIONS	-137
ETUDES		53 647
	E.2 - ACHATS D'ETUDES ET ARCHEOLOGIE	29 535
	E.3 - MISE EN ETAT DES SOLS	17 040
	E.5 - FRAIS DIVERS	5 747
	E.6 - ENTRETIEN ET REMISE EN ETAT DES LIEUX	425
	E.AL - ALEAS ETUDES	900
TRAVAUX		256 484
	T.2 - TRAVAUX SECONDAIRES SUR TERRAINS	178 011
	T.3 - TRAVAUX TERTIAIRES SUR TERRAINS	14 213
	T.4 - TRAVAUX SUR CONSTRUCTION	46 399
	T.5 - AUTRES TRAVAUX SUR TERRAINS	10 007
	T.AL - ALEAS TRAVAUX	16 233
	T.OP - OPTIMISATIONS TRAVAUX	-8 380
TOTAL DEPENSES		547 147

RECETTES		
CESSIONS - CHARGES FONCIERES		381 415
	V.VL - VENTES DE TERRAINS POUR LOGEMENTS	144 220
	<i>dont LOGEMENTS ACCESSION</i>	89 406
	<i>dont LOGEMENTS LOCATIFS</i>	28 475
	<i>dont LOGEMENTS AUTRES</i>	17 051
	<i>dont LOGEMENTS SOCIAL LOCATIF ACCESSION</i>	8 344
	<i>dont OPTIMISATIONS LOGEMENTS</i>	3 538
	<i>dont ALEAS LOGEMENTS</i>	-2 594
	V.VA - VENTES DE TERRAINS POUR ACTIVITES	158 721
	<i>dont COMMERCES</i>	13 226
	<i>dont BUREAUX</i>	104 904
	<i>dont ACTIVITES</i>	35 825
	<i>dont OPTIMISATIONS ACTIVITES</i>	6 861
	<i>dont ALEAS ACTIVITES</i>	-2 095
	V.VIA - VENTES IMMEUBLES CONSTRUITS - ACTIVITES	78 474
	<i>dont VENTES IMMEUBLES CONSTRUITS</i>	71 368
	<i>dont OPTIMISATIONS IMMEUBLES CONSTRUITS</i>	7 106
PARTICIPATIONS D'URBANISME		67 773
	P.PL - PARTICIPATIONS PROMOTEURS LOGEMENTS	23 175
	P.PA - PARTICIPATIONS PROMOTEURS ACTIVITES	36 403
	P.PP - PARTICIPATIONS PROMOTEURS LOGEMENTS/ACTIVITES	6 041
	PA.AL - ALEAS PARTICIPATIONS PROMOTEURS	-1 935
	PP.OP - OPTIMISATIONS PARTICIPATIONS PROMOTEURS	4 087
VENTE DE TRAVAUX		73 101
	VT.10 - TRAVAUX TERTIAIRES	473
	VT.20 - PARTICIPATIONS DES COLLECTIVITES AU FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS	70 635
	VT.OP - OPTIMISATIONS PARTICIPATIONS DES COLLECTIVITES AU FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS	1 993
SUBVENTIONS		16 202
	SV.10 - APPORTS EN NATURE	14 352
	SV.20 - SUBVENTIONS CDC - ECOCITE	1 850
AUTRES RECETTES		11
	PS - PRESTATIONS DE SERVICE	9
	VE - VENTES D'ETUDES	2
PARTICIPATION D'EQUILIBRE DE L'EPA BORDEAUX EURATLANTIQUE		8 644
TOTAL RECETTES		547 147

MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT (en k€ HT)

		Réalisé au 31/12/2021	2022	2023	2024	2025	Cumul à 2025	Ultérieur	Prévisions à fin d'affaires
DEPENSES	ACQUISITIONS	136 948	15 224	27 524	14 282	4 985	198 963	38 053	237 016
	A.2/A.3/A.4/A.6 - ACQUISITIONS, DEPENSES ANNEXES ET FRAIS D'EVICTIION	136 948	15 224	27 524	14 282	4 985	198 963	27 652	226 615
	A.AL - ALEAS ACQUISITIONS	0	0	0	0	0	0	10 539	10 539
	A.OP - OPTIMISATIONS ACQUISITIONS	0	0	0	0	0	0	-137	-137
	ETUDES	33 834	2 405	3 361	1 754	1 408	42 762	10 885	53 647
	E.2 - ACHATS D'ETUDES ET ARCHEOLOGIE	22 768	1 116	982	677	10	25 553	3 981	29 535
	E.3 - MISE EN ETAT DES SOLS	7 389	877	2 023	767	1 164	12 220	4 820	17 040
	E.5 - FRAIS DIVERS	3 599	412	341	285	201	4 838	909	5 747
	E.6 - ENTRETIEN ET REMISE EN ETAT DES LIEUX	77	0	15	25	34	151	274	425
	E.AL - ALEAS ETUDES	0	0	0	0	0	0	900	900
	TRAVAUX	101 483	20 920	17 999	20 441	14 228	175 071	81 413	256 484
	T.2 - TRAVAUX SECONDAIRES SUR TERRAINS	50 647	17 746	14 405	15 541	6 298	104 637	73 374	178 011
	T.3 - TRAVAUX TERTIAIRES SUR TERRAINS	7	0	3 500	4 900	5 706	14 113	100	14 213
	T.4 - TRAVAUX SUR CONSTRUCTION	41 583	2 418	93	0	2 200	46 294	105	46 399
	T.5 - AUTRES TRAVAUX SUR TERRAINS	9 247	755	1	0	4	10 007	0	10 007
	T.AL - ALEAS TRAVAUX	0	0	0	0	20	20	16 213	16 233
	T.OP - OPTIMISATIONS TRAVAUX	0	0	0	0	0	0	-8 380	-8 380
TOTAL DEPENSES	272 265	38 549	48 884	36 477	20 620	416 796	130 351	547 147	

MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT (en k€ HT)

	Réalisé au 31/12/2021	2022	2023	2024	2025	Cumul à 2025	Ultérieur	Prévisions à fin d'affaires
CESSIONS - CHARGES FONCIERES	164 126	18 742	38 667	36 414	34 724	292 674	88 742	381 416
V.VL - VENTES DE TERRAINS POUR LOGEMENTS	69 500	13 213	10 120	12 087	13 258	118 177	26 043	144 220
<i>dont LOGEMENTS ACCESSION</i>	37 832	12 898	8 480	0	10 045	69 256	20 150	89 406
<i>dont LOGEMENTS LOCATIFS</i>	18 482	227	590	4 823	1 671	25 794	2 681	28 475
<i>dont LOGEMENTS AUTRES</i>	6 858	34	1 050	7 029	623	15 595	1 457	17 051
<i>dont LOGEMENTS SOCIAL LOCATIF ACCESSION</i>	6 326	53	0	235	918	7 533	811	8 344
<i>dont OPTIMISATIONS LOGEMENTS</i>	0	0	0	0	0	0	3 538	3 538
<i>dont ALEAS LOGEMENTS</i>	0	0	0	0	0	0	-2 594	-2 594
V.VA - VENTES DE TERRAINS POUR ACTIVITES	81 292	2 268	13 317	9 363	17 569	123 809	34 913	158 721
<i>dont COMMERCES</i>	11 096	238	57	309	0	11 700	1 526	13 226
<i>dont BUREAUX</i>	48 203	1 992	7 100	8 567	16 069	81 931	22 973	104 904
<i>dont ACTIVITES</i>	21 993	38	6 160	486	1 501	30 178	5 647	35 825
<i>dont OPTIMISATIONS ACTIVITES</i>	0	0	0	0	0	0	6 861	6 861
<i>dont ALEAS ACTIVITES</i>	0	0	0	0	0	0	-2 095	-2 095
V.VIA - VENTES IMMEUBLES CONSTRUITS - ACTIVITES	13 335	3 260	15 230	14 965	3 897	50 687	27 786	78 474
<i>dont VENTES IMMEUBLES CONSTRUITS</i>	13 335	3 260	15 230	14 965	3 897	50 687	20 680	71 368
<i>dont OPTIMISATIONS IMMEUBLES CONSTRUITS</i>	0	0	0	0	0	0	7 106	7 106
PARTICIPATIONS D'URBANISME	15 952	322	3 122	7 134	2 745	29 274	38 499	67 773
P.PL - PARTICIPATIONS PROMOTEURS LOGEMENTS	10 042	178	1 265	904	134	12 522	10 653	23 175
P.PA - PARTICIPATIONS PROMOTEURS ACTIVITES	3 716	134	1 351	5 278	2 142	12 622	23 782	36 403
P.PP - PARTICIPATIONS PROMOTEURS LOGEMENTS/ACTIVITES	2 194	10	506	952	468	4 130	1 911	6 041
PA.AL - ALEAS PARTICIPATIONS PROMOTEURS	0	0	0	0	0	0	-1 935	-1 935
PP.OP - OPTIMISATIONS PARTICIPATIONS PROMOTEURS	0	0	0	0	0	0	4 087	4 087
VENTE DE TRAVAUX	54 861	235	3 500	3 125	6 500	68 221	4 880	73 101
VT.10 - TRAVAUX TERTIAIRES	157	315	0	0	0	473	0	473
VT.20 - PARTICIPATIONS DES COLLECTIVITES AU FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS	54 704	-81	3 500	3 125	6 500	67 748	2 887	70 635
VT.OP - OPTIMISATIONS PARTICIPATIONS DES COLLECTIVITES AU FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS	0	0	0	0	0	0	1 993	1 993
SUBVENTIONS	14 554	1 058	591	0	0	16 202	0	16 202
SV.10 - APPORTS EN NATURE	13 329	1 023	0	0	0	14 352	0	14 352
SV.20 - SUBVENTIONS CDC - ECOCITE	1 225	35	591	0	0	1 850	0	1 850
AUTRES RECETTES	11	0	0	0	0	11	0	11
PS - PRESTATIONS DE SERVICE	9	0	0	0	0	9	0	9
VE - VENTES D'ETUDES	2	0	0	0	0	2	0	2
PARTICIPATION D'EQUILIBRE DE L'EPA BORDEAUX EURATLANTIQUE	0	0	0	0	0	0	8 644	8 644
TOTAL RECETTES	249 504	20 355	45 880	46 674	43 969	406 381	140 765	547 147

Il ressort de cette projection des dépenses et des recettes de la ZAC un "résultat net annuel" négatif récurrent pendant les cinq premières années de la vie de la ZAC, avec un résultat globalement décroissant pendant les deux premiers de la vie de la ZAC (3 310 k€ en moyenne sur 13 ans), la tendance s'inversant à compter de la 14^{ème} année (2024).

