

**AMBARES et LAGRAVE - ZAC  
CENTRE VILLE**

Concession d'aménagement

*(Comptes arrêtés à fin décembre 2022)*



**Concession d'aménagement  
AMBARES et LAGRAVE - ZAC CENTRE VILLE CRAC 2022  
(Comptes arrêtés à fin Décembre 2022)**

<b>1. INTRODUCTION</b> .....	<b>3</b>
1.1. HISTORIQUE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT .....	3
1.1.1. Rappel : .....	3
1.1.2. Le projet, ses objectifs, ses évolutions : .....	3
1.1.3. Le programme de construction : .....	4
1.1.4. Le programme des équipements publics .....	4
1.2. PRESENTATION DU CRAC 2022 .....	6
1.3. REALISATION DE LA CONCESSION ET CONJONCTURE .....	10
<b>2. AVANCEMENT OPERATIONNEL ET FINANCIER DE L'ANNEE 2022</b> .....	<b>11</b>
2.1. DEPENSES 2022 (752 392 EUROS TTC) .....	12
2.1.1. Etudes de définition et de suivi : (131 494 Euros TTC) .....	12
2.1.2. Frais d'acquisitions / libérations des sols (857 747 € TTC) .....	12
2.1.3. Frais d'aménagement (26 037 € TTC) .....	13
2.1.4. Participation aux équipements publics : sans objet .....	13
2.1.5. Honoraires du concessionnaire (61 500 € TTC) .....	13
2.1.6. Frais de communication (10 748 € TTC) .....	14
2.1.7. Frais divers (5 283 € TTC) .....	14
2.1.8. TVA (340 416 €) .....	14
2.2. RECETTES 2022 : 6 530 € TTC .....	14
2.2.1 Cession foncière .....	15
2.2.2. Participation constructeurs: (6530 € TTC) .....	15
<b>3. DEROULEMENT OPERATIONNEL PREVISIONNEL 2023</b> .....	<b>16</b>
3.1. DEPENSES 2023 (2 103 234 € TTC) .....	17
3.1.1. Études de définition et suivi (292 415 € TTC) .....	17
3.1.2. Frais d'acquisitions / libérations des sols (1 793 741 € TTC) .....	18
3.1.3. Frais d'aménagement : (34 856€ TTC) .....	18
• Etudes et honoraires travaux (34 856 TTC) .....	18
• Travaux et aléas .....	18
Sans objet .....	18
3.1.4. Participation aux équipements publics (90 000 € TTC) .....	18
3.1.5. Honoraires aménageur (49 392 € TTC) .....	18
3.1.6. Frais de communication (9 000€ TTC) .....	18
3.1.7. Frais divers (33 541 € TTC) .....	19
• Frais financiers (15 000€ TTC) .....	19
• Impôts locaux et taxes (17 541€ TTC) .....	19
• Autres frais divers (1 000 € TTC) .....	19
3.1.8. TVA (199 710 € TTC) .....	19
3.2. RECETTES 2023 (81 824 € TTC) .....	19
3.2.1. Cessions charges foncières et cessions diverses (9180 € TTC) .....	19
3.2.2. Participations constructeurs : (11 044€) .....	19
3.2.3. Participations aux équipements publics : sans objet .....	19
3.2.4. Participation de Bordeaux Métropole : sans objet .....	19
3.2.5. Autres recettes diverses (61 200 € TTC) .....	19
<b>4. ACTUALISATION DU BILAN FINANCIER</b> .....	<b>20</b>
<b>5. PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL</b> .....	<b>20</b>
<b>ANNEXES</b> .....	<b>21</b>
<b>ANNEXE 1 : BILAN CRAC 2022</b> .....	<b>21</b>
<b>ANNEXE N°2 : DEPENSES ET RECETTES REALISEES ET RESTANTES A REALISER</b> .....	<b>21</b>
<b>ANNEXE N°3 : DEPENSES ET RECETTES ECHELONNEES PAR ANNEE</b> .....	<b>22</b>

# 1. Introduction

## 1.1. *Historique de la concession d'aménagement*

### 1.1.1. **Rappel :**

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

Par délibération en date du 22 décembre 2006, le Conseil Communautaire de Bordeaux Métropole en approuvait le dossier de réalisation.

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

Par délibération en date du 30 octobre 2015, Bordeaux Métropole a prolongé la durée du traité de concession de 6 ans, soit jusqu'au 5 mars 2022.

Par une nouvelle délibération en date du 28 janvier 2022 Bordeaux Métropole a prolongé la durée du traité pour une nouvelle période de 5 ans soit jusqu'au 5 mars 2027 pour tenir compte de la démarche de concertation engagée ainsi que des délais nécessaires à l'obtention des dossiers environnementaux.

### 1.1.2. **Le projet, ses objectifs, ses évolutions :**

Le projet se développe autour de 5 axes principaux :

- Proposer sur l'ensemble des sites une offre résidentielle diversifiée tant en termes de produits qu'en terme de forme urbaine,
- Tisser des liens entre les nouveaux et anciens quartiers en privilégiant, sur un plan fonctionnel, les modes de déplacement doux, et, sur un plan architectural, les adaptations d'échelle,
- Renforcer le pôle d'équipements et de services,
- Aménager l'entrée de ville,
- Rendre possible l'aménagement du futur Parc du Guâ.

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

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

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

De plus, les études réglementaires sur le secteur A sont en cours. Désormais, l'étude d'impact, le dossier loi sur l'eau, le dossier de dérogation aux espèces protégées, l'autorisation de défrichement et le plan de gestion des zones de compensation environnementale sont portés par l'aménageur. Ces dossiers seront portés à la connaissance des services de l'Etat en 2023.

Sur le secteur E, la réception des équipements publics a été réalisée en 2020.

### **1.1.3. Le programme de construction :**

Le dossier de réalisation modificatif 2016 prévoit un programme global de construction comprenant au total 370 logements sur un foncier maîtrisé et cédé par l'aménageur pour une Surface de Plancher prévisionnelle (habitat et commerces) de 32 967 m<sup>2</sup>. 40 logements ont été construits sur un foncier qui n'a pas été cédé par l'aménageur.

A date du 31/12/2022, le nombre de logements total de la ZAC prévu est de 390, sans aucune évolution depuis le CRAC 2021. La constructibilité prévisionnelle globale (habitat et commerces) représente 32 742 m<sup>2</sup> SdP, en hausse de 834m<sup>2</sup> depuis le CRAC 2021 afin de tenir compte des études d'optimisation en cours sur le secteur A. Cette projection intègre d'une part le projet de construction du Super U livré (2 760 m<sup>2</sup> en réhabilitation et extension) sur le secteur E et d'autre part une constructibilité actuelle rejoignant celle prévue dans le cadre du dialogue compétitif engagé sur le secteur A.

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

Logements locatif social	11 856 m <sup>2</sup>
Logements accession aidée	2 510 m <sup>2</sup>
Logements accession libre (dont 2 991 m <sup>2</sup> part. constructeur)	15 326 m <sup>2</sup>
Commerces	3 050 m <sup>2</sup>
TOTAL	32 742 m <sup>2</sup>

### **1.1.4. Le programme des équipements publics**

#### **• Secteur A**

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

Il est envisagé de développer une meilleure hiérarchisation des usages afin de mettre en place une continuité d'usage doux plus forte entre centre-ville et vallée du Guâ. Le passage Albert jouera ce rôle en particulier.

Par ailleurs, l'évolution de la programmation, supprimant les îlots 1 et 2 au nord du périmètre du secteur A, a été intégrée dans le dossier de demande d'autorisation environnementale préparé pour l'aménagement du secteur A de la ZAC. Le plan masse d'ensemble a été mis à jour par l'équipe de maîtrise d'œuvre en 2016 figurant l'ensemble des programmes de constructions et équipements publics.

Ces évolutions programmatiques avaient engendré des impacts sur le bilan financier aménageur dès le CRAC 2013 : baisse de recettes de cession dans un contexte de marché immobilier atone,

adaptation des coûts d'aménagement du secteur A (périmètre foncier et Voirie et Réseaux Divers (VRD) sous maîtrise d'ouvrage aménageur).

Le bilan aménageur du CRAC 2022 reprend en compte l'actualisation des charges foncières prévues pour les constructions fléchées en accession libre sur le secteur A, déjà intégrée depuis le bilan du CRAC 2020. Le financement du Programme des Equipements Publics va donc être actualisé en ce sens par le biais d'un dossier de réalisation modificatif (en 2023) qui sera présenté au côté de l'actualisation de l'étude d'impact sur le secteur A de la ZAC.

- **Secteur B**

Ce secteur, qui bénéficie d'un environnement naturel remarquable, est doté de voies nouvelles, d'une placette avec containers enterrés et d'un cheminement piéton. Ces espaces publics permettent son urbanisation tout en assurant la préservation du site et la liaison aux quartiers environnants. Les espaces publics réalisés sous la maîtrise d'ouvrage d'Aquitanis sont réceptionnés et leur rétrocession à Bordeaux Métropole est enclenchée. Le réaménagement de la rue Joseph Cabane (financements CODEV et FIC Ambarès) a été réalisé par Bordeaux métropole suite à l'obtention de l'autorisation de la loi sur l'eau. Le bassin d'étalement du secteur B réalisé par Aquitanis, offrant des capacités excédentaires suite au non-raccordement de l'îlot B3 a permis ainsi d'éviter la réalisation d'un bassin complémentaire.

- **Secteur C**

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

- **Secteur D et E**

Ces secteurs s'inscrivent au cœur du centre-ville commerçant d'AMBARÈS. L'attractivité de celui-ci a été renforcée par un important travail de remaniement des espaces publics situés de part et d'autre d'un mail public créé. Le programme de l'ensemble des espaces publics, sous maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole sur le secteur E, a été défini et le projet a été réceptionné en 2020. La résidence sociale Confluence réalisée par Aquitanis composée de 12 logements locatifs sociaux et d'un rez-de-chaussée commercial a été réceptionnée en novembre 2019.

## ***1.2. Présentation du CRAC 2022***

Conformément à l'article L 300-5 du Code de l'Urbanisme, et fort des éléments précédemment exposés, le présent compte rendu à la collectivité retrace les principaux événements de la concession d'aménagement « ZAC Centre-Ville d'AMBARÈS & LAGRAVE » qui se sont déroulés au cours de l'année 2022 et dresse les perspectives de réalisation à l'horizon de la fin du traité.

Le CRAC est établi sur la base d'une comptabilité arrêtée au 31 décembre 2022.

Le document présente :

- ◆ L'avancement opérationnel et financier en 2022,
- ◆ Le déroulement opérationnel prévisionnel,
- ◆ Le bilan financier prévisionnel actualisé,
- ◆ Le plan de trésorerie prévisionnel actualisé.

Les espaces publics des secteurs C, D et E sont d'ores et déjà réalisés et livrés ainsi que les 116 logements dont 92 en locatif social.

La situation des secteurs B et A se prête à la conception d'un habitat en symbiose avec la topographie singulière et les espaces naturels de l'estey du Guâ. Les espaces publics du secteur B ont été réalisés et la consultation lancée pour la construction d'environ 30 logements en accession libre sur l'îlot B3 a abouti sur la sélection du projet éco-responsable Naturaé porté par le promoteur Immobilière Sud Atlantique avec Les dauphins comme Maître d'œuvre. Le projet qui prévoit 37 logements en accession libre à destination de propriétaires occupants a bénéficié d'une importante subvention de la Région Nouvelle-Aquitaine au titre du programme « Bâtiment du futur ». Le chantier, en cours, devrait s'achever à la fin du premier semestre 2023. Toutefois, le promoteur a fait état de difficultés de commercialisation structurelles à destination de propriétaires occupants sur les dix logements restant à céder, composés de T3 et



*Chantier en cours de l'îlot B3- Naturaé (MOA ISA/ MOE Dauphins architecture)*



de T4, s'expliquant principalement par la hausse des taux de crédit freinant les ménages dans leur souhait d'accéder à la propriété. Un avenant sera régularisé dans le courant 2023 afin d'ouvrir la possibilité de commercialiser ces logements restant à destination d'investisseurs, avec une légère actualisation de la grille de prix. La moyenne des prix de l'opération (3323€TTC/m<sup>2</sup>SHAB, parking inclus) reste 30% inférieure aux prix pratiqués sur la rive droite bordelaise pour une opération d'une forte exemplarité environnementale.

La rétrocession des espaces publics réalisés par l'aménageur sur le secteur B, notamment l'allée des poètes avec sa placette sera engagée en 2023.

2022 a tout d'abord été marquée par le début de la phase de co-construction du centre-ville d'Ambarès-et-Lagrave faisant suite à la première phase de concertation initiée depuis l'automne 2020 en articulation avec le dialogue compétitif lancé sur le secteur A de la ZAC. Ainsi, la phase « dessinons ensemble notre cœur de ville » a succédé à la phase de concertation « choisissons ensemble notre cœur de ville ».

Pour mener à bien cette démarche de co-construction, il était indispensable de s'accorder sur un document fondateur définissant le cadre de travail, les process, les instances de prises de décision. Ce document a pris la forme d'une Charte de la Participation et de la Gouvernance Partagée dont l'objectif est de formaliser les principes clés de l'organisation de la démarche d'association des citoyens à l'élaboration du projet de centre-ville d'Ambarès-et-Lagrave. Cette charte ambitionne de définir les règles de la participation sur le projet ainsi que les engagements des différentes parties prenantes. Elle constitue un contrat moral et politique entre la Mairie, Bordeaux Métropole, l'aménageur, son groupement de maîtrise d'œuvre et les habitants. Il s'agit de l'aboutissement d'un travail mené tout au long du premier semestre 2022 à travers l'organisation de 4 ateliers : 2 à destination des professionnels et élus (Ville d'Ambarès-et-Lagrave, Bordeaux Métropole, aménageur, groupement de maîtrise d'œuvre) et 2 à destination des habitants ambassadeurs, engagés dans la démarche depuis 2020. Un Grand Atelier de Gouvernance entre habitants ambassadeurs, professionnels et élus s'est tenu à la rentrée 2022 afin de synthétiser les enjeux, les valeurs, les principes fondateurs et le fonctionnement des instances de prise de décision.



Cette Charte a été officiellement présentée à la population lors d'une réunion publique organisée le 28 novembre 2022. Le document articule donc les enjeux du projet (partage d'information, garantie de l'expression de chacun, dépassement de sa position personnelle, etc), les valeurs (écoute, partage, ouverture, confiance, convivialité, etc) ainsi que les dix principes fondateurs. Parmi ces derniers on peut notamment mettre en avant :

- La volonté de coconstruire et de partager une vision commune du centre-ville entre tous ;
- Une instance paritaire avec toutes les parties prenantes ;
- La recherche systématique d'alternatives dans le cas d'impossibilité technique.

De plus, ce document présente une organisation des thématiques à l'étude sous la forme de cinq cercles de travail : mobilités et circulation ; attractivité économique et commerces ; participation citoyenne, communication et information ; espaces de convivialité et usages ; espaces publics, espaces verts et paysage. Chacun de ces cercles doit être composé de techniciens des collectivités, élus, habitants, représentants de l'aménageur et l'objectif de chaque cercle est de formuler des propositions d'orientation pour l'avancement du projet.

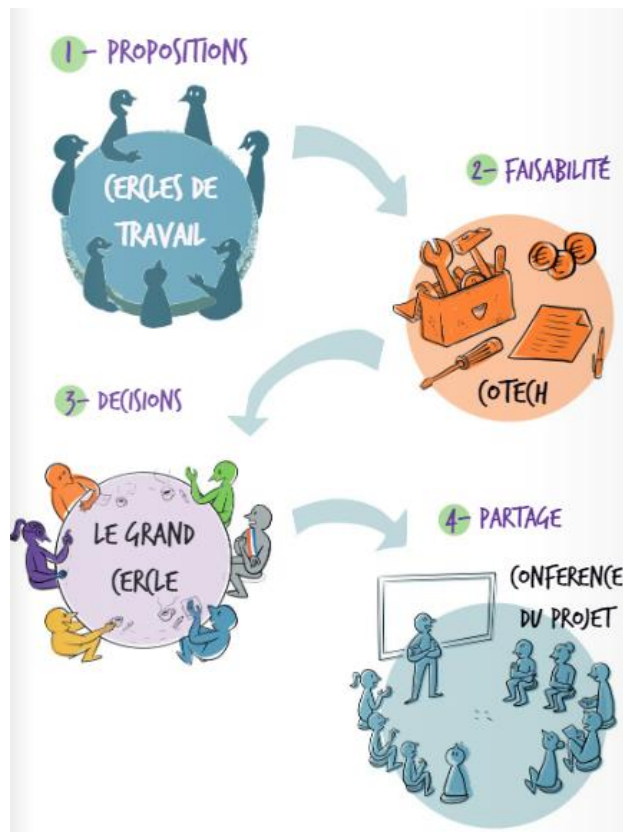


*Réunion publique organisée le 28 novembre 2022*

Enfin, la Charte de la Participation et de la Gouvernance présente la gouvernance du projet de cœur de ville s'articulant autour de trois instances :

- Les cercles de travail tels que décrits ci-dessus dont la réunion est prévue tous les deux à trois mois ;
- Le Grand Cercle de gouvernance, instance de gouvernance et de décision paritaire, tenant compte des travaux du comité technique s'étant tenu entre chaque cercle de travail, décide de manière collégiale ;
- La Conférence du Projet est une instance de partage des avancées du projet à l'ensemble de la population assimilable à des réunions publiques.





L'objectif est désormais d'expérimenter cette méthode de travail dans le cadre de la co-construction du plan-guide du centre-ville qui sera accompagné d'un plan d'action en urbanisme tactique et transitoire afin de préfigurer certains usages avant les aménagements définitifs.

Par ailleurs, la réunion publique du 28 novembre 2022 avait également pour objectif de rendre compte du travail de réflexion engagé sur le Parc Environnemental du Guâ, équipement public sous maîtrise d'ouvrage de la Ville d'Ambarès-et-Lagrave et dont la conception est assurée par le service mutualisé de Bordeaux Métropole. L'objectif de l'aménagement de cet espace naturel est de l'ouvrir aux habitants tout en ayant un impact sur le milieu sensible le plus restreint



possible.

*Réunion publique organisée le 28 novembre 2022*

En outre, lors de cette réunion publique un point d'étape a été organisé avec l'opérateur Réalités concernant l'état d'avancement du projet d'Arborescence. Ce dernier a fait état des difficultés importantes rencontrées depuis la très forte hausse des coûts de construction enregistrée depuis la fin de l'année 2021. Cette équation économique complexe a conduit l'opérateur à travailler sur des optimisations de son projet n'ayant pas pour le moment reçu l'aval des collectivités et de l'aménageur. Le travail de conception se poursuit depuis dans un contexte d'incertitude économique quant à la capacité à faire du promoteur. De son côté aquitainis, maître d'ouvrage de la partie locative sociale et en accession sociale, a validé le budget de l'opération sur la base de l'APS présentée en juin 2022 par la maîtrise d'œuvre.

Enfin sur le volet opérationnel plusieurs faits marquants de l'année 2022 sont à relever :

- Poursuite des acquisitions foncières amiables avec la signature de l'acte authentique sur les parcelles BI 39 et 40 indispensable à la réalisation de l'opération ;
- Concrétisation de la vente avec l'indivision Luprice sur la parcelle BI 501 après le déblocage du litige juridique qui animait la succession à la suite du décès de Mme Vidal ;
- Poursuite des études sur le dossier environnemental avec un travail itératif très important entre collectivités et aménageur pour la définition des emprises des aménagements publics dans un scénario mêlant aménagement et évitement des zones à forts enjeux écologiques ;
- A la suite d'un diagnostic structurel réalisé sur la charpente de l'entrepôt Albert et la nomination d'un expert privé un arrêté de péril a été pris par M le Maire d'Ambarès-et-Lagrave sur la partie arrière de l'entrepôt Albert (parcelle BI 374).

### ***1.3 Réalisation de la concession et conjoncture***

La concession arrivant à son terme en 2022, l'avenant voté au conseil métropolitain du 28 janvier 2022 a prolongé la concession jusqu'en 2027. Cet avenant a intégré une revalorisation de la rémunération de la conduite d'opération de l'aménageur sur 5 années de 2022 à 2026. Cet avenant sera suivi en 2023 d'un dossier de réalisation modificatif qui intégrera les évolutions du secteur A et portera l'actualisation de l'étude d'impact du secteur A de la ZAC.

2022 voit une actualisation limitée du bilan global TTC de l'opération légèrement à la hausse. Il s'établit en dépenses et en recettes à 13 679 385€ TTC soit une augmentation de 1 % par rapport au CRAC 2021 (13 543 065 € TTC), ce qui représente un montant de 136 320 € TTC. Cette évolution s'explique par hausse du poste d'études de définition et de suivi ainsi qu'une augmentation du coût de la compensation environnementale.

Le bilan HT connaît une évolution similaire.

Comme le montre le graphique suivant, le solde cumulé de trésorerie de l'opération d'aménagement est de nouveau déficitaire depuis 2022 (-387 879€ TTC) et se creusera sur les années 2023 à 2024 avant de retrouver un solde positif à la suite de la régularisation des cessions foncières destinées à l'accession libre sur le secteur A.



La concession inclut des risques qu'il convient de mettre en avant :

- Risque financier important en cas d'incapacité du promoteur Réalités à réaliser l'opération Arborescence sur le secteur A avec un portage des fonciers publics et privés plus long que prévu dans un contexte de renchérissement des frais financiers (hausse du taux du livret A)
- Risque foncier en fonction de l'aboutissement des négociations avec La Poste
- Risque de renchérissement des frais d'aménagement dans un contexte de forte volatilité des prix des matériaux et des travaux publics
- Un risque à terminaison en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier (hausse des coûts du crédit) pouvant impacter le montant de la revente de la maison de maître des consorts Régnier.

## 2. Avancement opérationnel et financier de l'année 2022

## **2.1. DEPENSES 2022 (752 392 Euros TTC)**

Le volume des dépenses réalisées en 2022 issues des engagements contractés par l'aménageur s'élève à 752 392 Euros TTC.

### **2.1.1. Etudes de définition et de suivi : (131 494 Euros TTC)**

- **Architecte- urbaniste (85 110€ TTC)**

Ce montant intègre les factures réglées au profit du groupement de maîtrise d'œuvre (Comm1Possible / Atelier des Possibles / Agence Lascabettes / Agence Tricaud & Chapellière, IRIS Conseil) dans le cadre du marché subséquent n°3 ayant trait à la mise en place de la gouvernance du projet avant la production d'un plan guide du centre-ville et d'un plan d'action en urbanisme tactique. Ce montant intègre donc les frais d'ingénierie propres à l'organisation des différents ateliers (sauf la réunion publique du 28/11/22 payée dans le poste frais de communication) ayant jalonné l'année 2022 ainsi que la rémunération du groupement pour la participation aux instances de pilotage (COOTECH / COSUIVI). Ce montant intègre également la rémunération de l'architecte urbaniste et du paysagiste conseil pour la tenue de diverses réunions de suivi du projet Arborescence.

- **Géomètre (18 470 € TTC)**

Le géomètre a réalisé des prestations topographiques nécessaires à la conception des espaces publics du secteur A incluant une importante mise à jour du plan topographique du secteur A et des relevés précis de l'entrepôt Albert incluant la production de coupes.

- **Etudes préalables (19 801 € TTC)**

Ce montant intègre les factures d'avancement présentées par les bureaux d'études en charge de l'élaboration du dossier environnemental du secteur A

- **Frais administratifs**

Sans objet.

- **Etudes de sol (8112 € TTC)**

Ces études ont été commanditées au bureau d'étude Arcagée afin de disposer d'une analyse de site simplifiée sur le secteur A de la ZAC d'une part et d'autre part d'évaluer l'état des pollutions sur une parcelle propriété de Bordeaux Métropole dans le cadre de la recherche d'un site de compensation environnementale.

### **2.1.2. Frais d'acquisitions / libérations des sols (857 747 € TTC)**

- **Acquisitions foncières publiques**

Sans objet

- **Acquisitions foncières privées (830 000 € TTC)**

Ce montant correspond à l'acquisition amiable de la propriété Regnier cadastrée BI 39 et BI 40. Ce ténement foncier de plus de 3800m<sup>2</sup> fera par la suite l'objet d'une division et sera valorisé d'une part dans le cadre de la cession à l'opérateur privé et d'autre part par une revente sur le marché immobilier de la maison d'environ 400m<sup>2</sup> avec dépendance et piscine.

- **Frais d'actes (6 175 € TTC)**

Les frais d'actes correspondent à l'acquisition de la propriété Regnier.

- **Frais d'avocats (6 630€ TTC)**

Ces frais correspondent à trois sollicitations auprès du cabinet DS Avocats en vue d'accompagner la mise à jour du dossier de réalisation ainsi que de conseiller l'aménageur dans sa stratégie de dépôt des différents dossiers environnementaux (dossier loi sur l'eau, dossier dérogation espèces protégées, dossier d'autorisation de défrichement).

- **Frais d'huissier**

Sans objet

- **Frais de démolitions, entretien et usages transitoires (14 942€ TTC)**

Il s'agit de frais de diagnostics préalables aux opérations de démolition sur le secteur A afin d'identifier la présence d'amiante, de plomb et de termites.

### **2.1.3. Frais d'aménagement (26 037 € TTC)**

- **Etudes liées aux travaux (25 320 € TTC)**

La maîtrise d'œuvre a démarré son avancement pour la conception des espaces publics du secteur A et a notamment réalisé un travail d'accompagnement important pour les dossiers environnementaux en vue de définir le plan masse des emprises publiques nécessaires aux aménagements publics en collaborant étroitement avec Bordeaux Métropole sur l'allée du Guâ.

- **Travaux (717 € TTC)**

Ce montant correspond aux diverses dépenses d'entretien du secteur B ainsi qu'à la régularisation du décompte général définitif de l'entreprise Bouygues Energie ayant réalisé les travaux de l'allée des Poètes.

### **2.1.4. Participation aux équipements publics : sans objet**

### **2.1.5. Honoraires du concessionnaire (61 500 € TTC)**

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

- ◆ Une rémunération sur acquisitions privées calculée sur la base de 5% de l'ensemble des frais HT relatifs à l'acquisition de propriétés privées : prix d'acquisition + frais d'acquisitions divers selon tableau détaillé ci-dessous : 41 500€
- ◆ Une rémunération sur acquisitions calculée sur la base de 2% de l'ensemble des frais HT relatifs à l'acquisition des propriétés publiques : prix d'acquisition + frais d'acquisitions divers selon tableau détaillé ci-dessous : sans objet
- ◆ Une rémunération sur commercialisations calculée sur la base de 6% du montant HT des cessions de charges foncières soit cessions (sauf cessions d'îlot à Aquitanis en tant que promoteur): sans objet
- ◆ Une rémunération sur conduite d'opérations : 20 000€

Soit des honoraires aménageur de 61 500 € TTC tels que détaillés dans le tableau ci-après.

<b>ZAC AMBARES</b>	<b>REMUNERATIONS AMENAGEUR ANNEE 2022</b>
--------------------	---

<b>TOTAL ACQUISITIONS</b>	<b>830 000,00</b>
---------------------------	-------------------

<b>REMUNERATION SUR ACQUISITIONS PRIVEES AU 31/12/2022</b>	<b>830 000,00</b>	<b>X 5 % =</b>	<b>41 500,00</b>
--	-------------------	----------------	------------------

<b>REMUNERATION SUR ACQUISITIONS CUB AU 31/12/2022</b>	<b>0,00</b>	<b>X 2 % =</b>	<b>0,00</b>
--	-------------	----------------	-------------

<b>REMUNERATION SUR COMMERCIALISATIONS AU 31/12/2022</b>	<b>0,00</b>	<b>X 6 % =</b>	<b>0,00</b>
--	-------------	----------------	-------------

<b>REMUNERATION SUR CONDUITE D'OPERATIONS ANNEE 2022</b>	<b>20000</b>	<b>1,0000</b>	<b>20 000,00</b>
--	--------------	---------------	------------------

<b>HT</b>	<b>61 500,00</b>
<b>TVA</b>	<b>0,00</b>
<b>X 20 % =</b>	
<b>TTC</b>	<b>61 500,00</b>

#### **2.1.6. Frais de communication (10 748 € TTC)**

Ce montant correspond au règlement auprès du prestataire Comm1Possible de l'animation de la réunion publique organisée fin novembre 2021 et qui n'avait pu être réglée lors de l'exercice 2021 ainsi qu'à l'animation de la réunion publique du 28 novembre 2022 par le même prestataire. Des dépenses diverses (impressions, etc) sont également couvertes dans ce poste budgétaire.

#### **2.1.7. Frais divers (5 283 € TTC)**

##### **Frais financiers (4 338 € TTC)**

Les frais financiers pour l'année 2022 se sont élevés à 4 338€.

##### **Impôts locaux et taxes (945€TTC)**

Ce montant correspond aux impôts fonciers sur les propriétés de l'aménageur.

##### **Autre frais divers**

Sans objet

#### **2.1.8. TVA (340 416 €)**

Sur 2022, Aquitanis reverse à l'Etat 340 416 € au titre de la TVA.

## **2.2. RECETTES 2022 : 6 530 € TTC**



### **2.2.1 Cession foncière**

Sans objet

### **2.2.2. Participation constructeurs: (6530 € TTC)**

Deux titres de recettes ont été comptabilisées en 2022 au titre de la participation des constructeurs aux équipements publics de la ZAC à la suite du dépôt d'un PA sur le foncier cadastré BE 652. Un des 4 particuliers ayant terminé la construction de sa maison a effectué le versement du solde dû à la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux tandis qu'un autre riverain constructeur a versé le premier acompte dû lors du dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier.

### **2.2.4 Participation de Bordeaux Métropole :**

Sans objet

### **2.2.5. Autres recettes diverses :**

Sans objet

### 3. Déroulement opérationnel prévisionnel 2023

Le montant des dépenses restant à réaliser à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 est de 6 708 094 € TTC soit 49% des 13 679 385 € TTC au bilan actualisé au 31/12/2022. Côté dépenses, il reste à réaliser notamment :

- 34 % des frais d'études (366 815 € TTC),
- 36 % des acquisitions foncières et des frais (2 126 551 € TTC),
- 45% des frais d'aménagement (1 733 255 € TTC),
- 100% de la participation de l'aménageur aux équipements publics (1 679 232 € TTC)
- 35 % des honoraires d'aménagement (399 060 € TTC).
- 22 % des frais de communication (36 000 € TTC).
- 73 % des frais divers (85 613 € TTC).

Les recettes restant à réaliser à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 sont 7 098 373 € TTC soit 52% du bilan actualisé au 31/12/2022. Côté recettes, il reste à réaliser notamment :

- 67% du montant des cessions foncières (6 593 144 € TTC) dont diverses cessions foncières à destination de Bordeaux métropole et de la ville au titre de la régularisation des échanges fonciers sur différents secteurs pour un montant de 816 460 € TTC et 5 114 701 € TTC de cessions foncières aux opérateurs et la revente de la propriété Reigner pour 651 098 € TTC.
- 9% de la participation des constructeurs reste à mobiliser soit 31 784 € TTC,
- 13% de la participation communautaire reste à mobiliser soit 412 245 € TTC, au titre de l'équilibre de l'opération,

L'année 2023 verra la poursuite des acquisitions foncières amiables auprès des derniers propriétaires privés (propriété Souef et SCI Trebla en 2023, La Poste en 2024) ainsi que l'acquisition des fonciers publics métropolitains nécessaires à l'aménagement du secteur A.

La démarche de co-construction à l'échelle de la ZAC se poursuivra avec un travail en cercles thématiques autour de l'écriture du plan guide du centre-ville d'Ambarès-et-Lagrave. Ce travail sera mené à une échelle macro et micro sur les différents secteurs de projet. Il débouchera sur la présentation d'un plan guide aux habitants au dernier trimestre 2023. Ce document de référence permettra de cadrer de grandes orientations, à même de guider à la fois le développement du secteur A mais aussi de ses connexions avec d'autres sites de projet potentiels. Parallèlement à la production de ce plan guide, un plan d'action en préfiguration et en pré-verdissement sera réalisé afin d'inscrire concrètement des actions d'urbanisme tactique et transitoire. Cet urbanisme tactique et transitoire se concentrera notamment sur le Parc environnemental du Guâ qui fera l'objet de balades avec les habitants au printemps 2023. Ces actions sont fléchées sur le poste budgétaire des frais d'aménagement et sur celui des usages transitoires.

Les différents dossiers environnementaux (dossier loi sur l'eau, dossier d'autorisation de défrichement, dossier dérogation espèces protégées) seront déposés et examinés par les différents services de l'Etat compétents en la matière.

Des premières démolitions seront engagées sur les fonciers maîtrisés par l'aménageur et sur des fonciers publics, coordonnées par la maîtrise d'œuvre de démolition FCID sélectionnée par l'aménageur. Par la suite, le complément au diagnostic archéologiques qui n'avait pu être complété en 2021 le sera par les équipes du centre archéologie préventive métropolitain avant la réalisation des fouilles archéologiques sur l'ensemble du secteur A à horizon 2024. L'aménageur mettra à disposition des équipes d'archéologues les moyens nécessaires à la

réalisation de leur mission. Ces dépenses sont provisionnées dans le poste « démolitions, entretien, et usages transitoires ».

Les études de maîtrise d'œuvre sur les espaces publics du secteur A de la ZAC seront poursuivies par l'équipe Tricaud et Chapellière / IRIS Conseil en lien étroit avec l'équipe de maîtrise d'œuvre interne de Bordeaux Métropole. L'AVP et le PRO pour la phase de VRD primaire seront finalisés dans l'objectif d'engager des travaux de viabilisation en 2024, une fois la phase d'archéologie achevée en profitant pour y réaliser des actions d'urbanisme transitoire en lien avec le plan d'action susmentionné.

2023 devrait voir le dépôt du permis de construire de l'opération Arborescence dès lors que les ajustements architecturaux et économiques en cours auront pu démontrer la viabilité de ce programme.

2023 verra également la mobilisation d'une partie de l'enveloppe financière dédiée à la compensation environnementale tandis que la participation de l'aménageur aux équipements publics du secteur E (volet dépenses du bilan) sont prévus en 2024, au même titre que la régularisation des cessions d'emprises foncières de ce secteur au bénéfice de l'aménageur (volet recettes du bilan).

A noter le remboursement des frais d'étude du dialogue compétitif en 2023.

### **3.1. DEPENSES 2023 (2 103 234 € TTC)**

#### **3.1.1. Études de définition et suivi (292 415 € TTC)**

- **Urbaniste coordinateur (204 000 € TTC)**

Le groupement de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire poursuivra son accompagnement autour de la production du plan guide et du plan d'action en urbanisme tactique et transitoire. Un important travail de production cartographique et de plan sera notamment réalisé dans cette perspective. Des ateliers de suivi architecturaux et paysagers du projet de construction du secteur A se tiendront également en présence de la maîtrise d'œuvre.

- **Géomètre (30 000 € TTC)**

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

- **Etudes diverses (57 215 € TTC)**

Ce montant correspond au solde de la facturation à venir de la part des trois bureaux d'études en charge de la conception des dossiers environnementaux.

- **Frais administratifs**

Sans objet

- **Etudes de sol (1 200€ TTC)**

Une provision en vue de la réalisation d'études de sol complémentaires est prévue pour l'année 2023.

### **3.1.2. Frais d'acquisitions / libérations des sols (1 793 741 € TTC)**

- **Acquisitions foncières publiques (1 387 312 TTC)**

Ce montant correspond à l'acquisition de l'ensemble des parcelles propriété de Bordeaux Métropole sur le secteur A, au prix arrêté par les bilans des CRAC successifs et faisant suite à un travail de définition exacte des emprises avec le géomètre et Bordeaux Métropole.

- **Acquisitions foncières privées (125 400 € TTC)**

Ce montant correspond à l'acquisition de la parcelle BI 48 propriété des conjoints Souef au prix négocié avec eux ainsi qu'à la moitié indivise de la parcelle BI 374 propriété de la SCI Trebla.

- **Frais d'acquisition : (25 629€ TTC)**

Ces frais interviendront dans le cadre des acquisitions publiques et privées à réaliser par l'aménageur.

- **Frais d'avocats : (6 000 TTC)**

Ce montant provisionne des sollicitations au cabinet d'avocat dans le cadre des acquisitions et en cas d'enjeux juridiques importants.

- **Frais d'huissier : (1 200€ TTC)**

Ce montant provisionne des frais pour le constat de l'affichage des permis de démolir sur le secteur A.

- **Démolitions, entretiens et usages transitoires : (248 200 € TTC)**

Des premières démolitions sur les fonciers acquis par l'aménageur seront réalisées. Une première action en urbanisme transitoire sera financée dans ce poste.

### **3.1.3. Frais d'aménagement : (34 856€ TTC)**

- **Etudes et honoraires travaux (34 856 TTC)**

Les études de maîtrise d'œuvre sur les espaces publics du secteur A se poursuivront en 2023 pour parvenir à un AVP et un PRO sur la phase de VRD primaire.

- **Travaux et aléas**

Sans objet

### **3.1.4. Participation aux équipements publics (90 000 € TTC)**

L'aménageur commencera à participer aux actions de compensation écologique nécessaires à l'aménagement du secteur A au prorata des surfaces impactées par les travaux en MOA aménageur, tant en fonctionnement qu'en investissement.

### **3.1.5. Honoraires aménageur (49 392 € TTC)**

L'estimation des honoraires pour 2023 est de 49 392 € TTC avec la mise en œuvre de la rémunération forfaitaire conformément à l'avenant voté en janvier 2022.

### **3.1.6. Frais de communication (9 000€ TTC)**

Un site internet dédié à la ZAC sera réalisé et des frais liés à l'organisation des ateliers participatifs sont prévus.

### **3.1.7. Frais divers (33 541 € TTC)**

- **Frais financiers (15 000€ TTC)**

Le montant prévisionnel des frais financiers sur 2023 s'élève à 15 000€ TTC.

- **Impôts locaux et taxes (17 541€ TTC)**

Ce montant correspond aux frais de taxes foncières prévisionnels liés aux acquisitions publiques et privées menées par l'aménageur en 2023.

- **Autres frais divers (1 000 € TTC)**

### **3.1.8. TVA (199 710 € TTC)**

Sur 2023, aquitanis reversera à l'Etat 199 710 €.

## ***3.2. RECETTES 2023 (81 824 € TTC)***

### **3.2.1. Cessions charges foncières et cessions diverses (9180 € TTC )**

**Cession locative sociale**

Sans objet

**Cession accession sociale**

Sans objet

**Cession accession libre**

Sans objet

**Cession commerces et services**

Sans objet

**Autres cessions diverses (682 440 € TTC)**

Cette recette correspond à la cession d'un ténement d'environ 47m<sup>2</sup> de la parcelle BI 60 aux consorts Souef.

### **3.2.2. Participations constructeurs : (11 044€)**

Cette recette correspond à une participation aux équipements publics versée par des pétitionnaires de permis de construire sur un terrain situé dans la ZAC mais non acquis par l'aménageur.

### **3.2.3. Participations aux équipements publics : sans objet**

### **3.2.4. Participation de Bordeaux Métropole : sans objet**

### **3.2.5. Autres recettes diverses (61 200 € TTC)**

Cette recette correspond au remboursement des frais d'étude du dialogue compétitif avancés sur la trésorerie de la ZAC.

## **4. Actualisation du bilan financier**

Sur la base des comptes arrêtés au 31 Décembre 2022, le bilan global de l'opération s'établit en dépenses et en recettes à 13 679 385 € TTC soit une légère hausse de 1% par rapport au CRAC 2021 (13 543 066 € TTC)

Cette évolution s'explique par des ajustements du poste d'études de définition et de suivi et la hausse du coût de la compensation écologique.

## **5. Plan de Trésorerie Prévisionnel**

Le montant des dépenses prévisionnelles, s'établit pour l'année 2023 à 2 103 234 € TTC, alors que le montant des recettes est de 81 424 € TTC.

En conséquence, la trésorerie de l'opération 2023 serait de :

- Trésorerie annuelle 2023 = - 2 021 810 € TTC
- Trésorerie cumulée 2008/2023 = - 2 409 689 € TTC



# ANNEXES

## Annexe 1 : Bilan CRAC 2022

ZAC Centre-Ville AMBARES ET LAGRAVE

21/08/2023

Bilan TTC 2022

	€ HT	€ TVA	€ TTC		€ HT	€ TVA	€ TTC
<b>DÉPENSES</b>				<b>RECETTES</b>			
<b>1. Etudes urbaines et de pilotage opérationnel</b>	<b>910 025</b>	<b>180 973</b>	<b>1 090 998</b>	<b>1. Cessions de charges foncières</b>	<b>8 497 772</b>	<b>1 294 698</b>	<b>9 792 470</b>
<b>2. Acquisition et libération du sol</b>	<b>5 541 293</b>	<b>383 471</b>	<b>5 924 764</b>	1.2 Accession libre	5 151 702	1 010 747	6 162 449
2.1 Foncier public	2 136 986	239 831	2 376 818	1.3 Accession sociale	481 973	25 481	507 454
2.2 Foncier privé	2 711 518	16 222	2 727 740	1.4 Locatif social	1 427 844	120 580	1 548 424
2.3 Frais	131 591	16 504	148 094	1.5 Commerces / Services	95 700	-	95 700
2.5 Démolitions, entretiens et usages transitoires	561 198	110 915	672 113	1.6 Autres cessions diverses	1 340 552	137 891	1 478 443
<b>3. Frais d'équipement</b>	<b>3 186 281</b>	<b>635 749</b>	<b>3 822 030</b>	<b>2. Participations constructeurs</b>	<b>331 847</b>	<b>6 999</b>	<b>338 846</b>
3.1 Equipements publics (infrastructures)	2 912 947	581 626	3 494 573	<b>3. Subventions</b>	-	-	-
3.2 MOE VRD	273 334	54 123	327 457	<b>4. Participation communale</b>	<b>3 450 658</b>	<b>33 090</b>	<b>3 483 748</b>
<b>4. Participation aux équipements publics</b>	<b>1 399 360</b>	<b>279 872</b>	<b>1 679 232</b>	4.2 Apports en numéraires	3 450 658	33 090	3 483 748
<b>5. Rémunération concessionnaire</b>	<b>1 038 525</b>	<b>114 170</b>	<b>1 152 696</b>	4.2.1 Equipements publics	226 168	33 090	259 258
<b>6. Communication</b>	<b>141 649</b>	<b>24 935</b>	<b>166 583</b>	4.2.2 Equilibre de l'opération	3 224 490	-	3 224 490
<b>7. Frais divers</b>	<b>117 263</b>	<b>615</b>	<b>117 878</b>	<b>5. recettes diverses</b>	<b>54 120</b>	<b>10 200</b>	<b>64 320</b>
7.1 Frais financiers	53 528		53 528				
7.2 Autres frais divers (locations, impôts, etc.)	63 736	615	64 351				
<b>8. TVA encaissée/reversée</b>	-	-	<b>274 797</b>				
<b>TOTAL € TTC</b>	<b>12 334 397</b>	<b>1 344 988</b>	<b>13 679 385</b>	<b>TOTAL € TTC</b>	<b>12 334 397</b>	<b>1 344 987</b>	<b>13 679 385</b>

## Annexe n°2 : Dépenses et recettes réalisées et restantes à réaliser

ZAC Centre-ville Ambarès&Lagrange

21/08/2023

Bilan échelonné TTC au 31/12/2022

DÉPENSES en € TTC	Blanc			écart CRAC 2022 / CRAC 2021	Total au 31/12/2021	Réalisé		A réaliser	
	Nouveau bilan au 31/12/2022	Rappel bilan CRAC 2021				du 01/01/2022 au 31/12/2022	Total au 31/12/2022	Au 01/01/2023	Au 01/01/2023
<b>Études de définition et de suivi</b>	<b>1 090 998</b>	<b>995 117</b>	<b>9%</b>	<b>0</b>	<b>590 158</b>	<b>123 382</b>	<b>713 539</b>	<b>366 815</b>	<b>34%</b>
1.1 Architecte Urbaniste	AUURBA	672 099	612 616	9%	346 989	85 110	432 099	240 000	36%
1.2 Géomètre	AUGEOM	116 237	97 766	16%	49 766	18 470	68 237	48 000	41%
1.3 Etudes diverses	AUETUDIV	285 006	274 122	4%	189 990	19 801	209 791	75 215	26%
1.4 Frais administratif	AUFRADM	7 013	10 613	-51%	3 413	0	3 413	3 600	51%
1.5 Etudes de sol	AUETUSOL	10 644	0	100%	0	8 112	8 112	2 400	23%
<b>2 Frais d'acquisition/libération sols</b>	<b>5 924 764</b>	<b>5 998 157</b>	<b>-1%</b>	<b>2 940 466</b>	<b>857 747</b>	<b>3 798 213</b>	<b>2 126 551</b>	<b>36%</b>	
2.1 Acquisitions foncières publiques	AUFONCUB	2 376 818	2 487 140	-5%	989 506	0	989 506	1 387 312	58%
2.2 Acquisitions foncières privées	AUPACQPR	2 727 740	2 715 506	0%	1 675 010	830 000	2 505 010	222 730	8%
2.3 Frais d'actes	AUFACQ	104 041	95 003	9%	70 615	6 175	76 789	27 251	26%
2.4 Frais d'avocats	AUAVOCAT	40 591	43 967	-8%	18 361	6 630	24 991	15 600	38%
2.5 Frais d'huissier	AUHUIS	3 462	8 368	-142%	2 262	0	2 262	1 200	35%
2.6 Démolitions, entretiens et usages transitoires	AUDEM	672 113	648 173	4%	184 712	14 942	199 654	472 459	70%
<b>3 Frais d'aménagement</b>	<b>3 822 030</b>	<b>3 756 652</b>	<b>2%</b>	<b>2 062 738</b>	<b>26 037</b>	<b>2 088 775</b>	<b>1 733 255</b>	<b>45%</b>	
3.1 Etudes et honoraires travaux	AUMOE	327 457	327 457	0%	197 569	25 320	222 889	104 568	32%
3.2 Travaux et aléas	AUVRD	3 494 573	3 429 195	2%	1 865 170	717	1 865 886	1 628 687	47%
<b>4 Participation aux équipements publics</b>	<b>1 679 232</b>	<b>1 559 232</b>	<b>7%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 679 232</b>	<b>100%</b>	
4.1 Bordeaux Métropole	AUPART	1 679 232	1 559 232	7%	0	0	0	1 679 232	100%
<b>5 Honoraires concession</b>	<b>1 152 696</b>	<b>1 247 253</b>	<b>-8%</b>	<b>692 136</b>	<b>61 500</b>	<b>753 636</b>	<b>399 060</b>	<b>35%</b>	
5.1 Honoraires concession	AUHONAME	1 152 696	1 247 253	-8%	692 136	61 500	753 636	399 060	35%
<b>6 Frais de communication</b>	<b>166 583</b>	<b>173 835</b>	<b>-4%</b>	<b>119 835</b>	<b>10 748</b>	<b>130 583</b>	<b>36 000</b>	<b>22%</b>	
6.1 Frais de communication	AUCOM	166 583	173 835	-4%	119 835	10 748	130 583	36 000	22%
<b>7 Frais divers</b>	<b>117 878</b>	<b>132 876</b>	<b>-13%</b>	<b>26 982</b>	<b>5 283</b>	<b>32 265</b>	<b>85 613</b>	<b>73%</b>	
7.1 Frais financiers	AUFFI	53 528	55 291	-3%	18 910	4 338	23 248	30 280	57%
7.2 Impôts locaux et taxes	AUIIMP	53 933	66 168	-23%	1 658	945	2 603	51 330	95%
7.3 Autres frais divers	AUFDIV	10 418	11 418	-10%	6 414	0	6 414	4 003	38%
<b>8 TVA à reverser</b>	<b>-274 797</b>	<b>-320 059</b>	<b>-16%</b>	<b>-215 949</b>	<b>-340 416</b>	<b>-556 365</b>	<b>281 568</b>	<b>-102%</b>	
<b>TOTAL DÉPENSES en € TTC</b>	<b>13 679 385</b>	<b>13 543 065</b>	<b>1,0%</b>	<b>6 216 366</b>	<b>744 280</b>	<b>6 960 647</b>	<b>6 708 094</b>	<b>49%</b>	
<b>RECETTES en € TTC</b>	<b>13 679 385</b>	<b>13 543 066</b>	<b>1,0%</b>	<b>6 571 361</b>	<b>6 530</b>	<b>6 581 012</b>	<b>7 098 373</b>	<b>52%</b>	
<b>1 Cessions</b>	<b>9 792 470</b>	<b>9 669 142</b>	<b>1,3%</b>	<b>3 199 326</b>	<b>0</b>	<b>3 199 326</b>	<b>6 593 144</b>	<b>67%</b>	
1.1 Locatif social	CCFSOC	1 548 424	1 548 424	0,0%	1 115 134	0	1 115 134	433 290	28%
1.2 Accession sociale	CCFACCS	507 454	507 454	0,0%	291 605	0	291 605	215 849	43%
1.3 Accession libre	CCFLIB	6 162 449	6 162 449	0,0%	1 696 887	0	1 696 887	4 465 562	72%
1.4 Commerces et services	CCFCOMS	95 700	95 700	0,0%	95 700	0	95 700	0	0%
1.5 Autres cessions diverses		1 478 443	1 355 115	8,3%	0	0	0	1 478 443	100%
<b>2 Participation des constructeurs</b>	<b>338 846</b>	<b>325 856</b>	<b>3,8%</b>	<b>300 532</b>	<b>6 530</b>	<b>307 063</b>	<b>31 784</b>	<b>9%</b>	
2.1 Participation des constructeurs	PARTCONS	338 846	325 856	3,8%	300 532	6 530	307 063	31 784	9%
<b>4 Participation collectivité</b>	<b>3 483 748</b>	<b>3 483 748</b>	<b>0,0%</b>	<b>3 071 503</b>	<b>0</b>	<b>3 071 503</b>	<b>412 245</b>	<b>12%</b>	
4.1 Equipements publics	PARTPUB	259 258	259 258	0,0%	259 258	0	259 258	0	0%
4.2 Equilibre de l'opération	PARTREQ	3 224 490	3 224 490	0,0%	2 812 245	0	2 812 245	412 245	13%
<b>5.1 Recettes diverses</b>	<b>64 320</b>	<b>64 320</b>	<b>0,0%</b>	<b>3 120,28</b>	<b>-</b>	<b>3 120,28</b>	<b>61 200,00</b>	<b>95%</b>	
5.1.1 Recettes diverses	RDIV	64 320	64 320	0,0%	3 120,28	-	3 120,28	61 200,00	95%
<b>TOTAL RECETTES en € TTC</b>	<b>13 679 385</b>	<b>13 543 066</b>	<b>1,0%</b>	<b>6 571 361</b>	<b>6 530</b>	<b>6 581 012</b>	<b>7 098 373</b>	<b>52%</b>	

## Annexe n°3 : Dépenses et recettes échelonnées par année

<b>ZAC Centre-ville Ambarès&amp;Lagrave</b>										
Bilan échelonné TTC au 31/12/2022		Bilan			reste à réaliser					
<b>DÉPENSES en € TTC</b>		Nouveau bilan au 31/12/2022	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Études de définition et de suivi</b>		<b>1 090 998</b>	<b>106 368</b>	<b>11 748</b>	<b>131 494</b>	<b>292 415</b>	<b>37 200</b>	<b>37 200</b>	<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
1.1	Architecte Urbaniste	AUURBA	672 099	0	0	85 110	204 000	18 000	18 000	0
1.2	Géomètre	AUGEOM	116 237	7 158	0	18 470	30 000	9 000	9 000	0
1.3	Études diverses	AUETUDIV	285 006	99 210	11 616	19 801	57 215	9 000	9 000	0
1.4	Frais administratif	AUFRADM	7 013	0	0	0	0	0	1 200	1 200
1.5	Études de sol	AUETUSOL	10 644	0	132	8 112	1 200	1 200	0	0
<b>2</b>	<b>Frais d'acquisition/libération sols</b>		<b>5 924 764</b>	<b>147 352</b>	<b>140 408</b>	<b>857 747</b>	<b>1 793 741</b>	<b>329 211</b>	<b>3 600</b>	<b>0</b>
2.1	Acquisitions foncières publiques	AUFONCUB	2 376 818	0	0	0	1 387 312	0	0	0
2.2	Acquisitions foncières privées	AUPACQPR	2 727 740	131 500	132 210	830 000	125 400	97 330	0	0
2.3	Frais d'actes	AUFAQC	104 041	12 002	3 203	6 175	25 629	1 622	0	0
2.4	Frais d'avocats	AUAVOCAT	40 591	0	2 856	6 630	6 000	6 000	3 600	0
2.5	Frais d'huissier	AUHUIS	3 462	0	0	0	1 200	0	0	0
2.6	Démolitions, entretiens et usages transitoires	AUDEM	672 113	3 850	2 139	14 942	248 200	224 259	0	0
<b>3</b>	<b>Frais d'aménagement</b>		<b>3 822 030</b>	<b>116 157</b>	<b>2 538</b>	<b>26 037</b>	<b>34 856</b>	<b>849 199</b>	<b>34 856</b>	<b>0</b>
3.1	Études et honoraires travaux	AUMOE	327 457	5 369	900	25 200	34 856	34 856	0	0
3.2	Travaux et aléas	AUVRD	3 494 573	110 788	1 638	717	0	814 343	0	814 343
<b>4</b>	<b>Participation aux équipements publics</b>	AUPART	<b>1 679 232</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>90 000</b>	<b>871 232</b>	<b>90 000</b>	<b>628 000</b>	<b>0</b>
4.1	Bordeaux Métropole		1 679 232	0	0	0	90 000	871 232	90 000	628 000
<b>5</b>	<b>Honoraires concession</b>	AUHONAME	<b>1 152 696</b>	<b>8 501</b>	<b>83 561</b>	<b>61 500</b>	<b>49 392</b>	<b>36 390</b>	<b>243 278</b>	<b>20 000</b>
<b>6</b>	<b>Frais de communication</b>	AUCOM	<b>166 583</b>	<b>25 380</b>	<b>92 818</b>	<b>10 748</b>	<b>9 000</b>	<b>9 000</b>	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>7</b>	<b>Frais divers</b>		<b>117 878</b>	<b>26</b>	<b>3 994</b>	<b>5 283</b>	<b>33 541</b>	<b>30 991</b>	<b>15 991</b>	<b>1 280</b>
7.1	Frais financiers	AUFFI	53 528	26	2 336	4 338	15 000	15 000	0	280
7.2	Impôts locaux et taxes	AUIIMP	53 933	0	1 658	945	17 541	14 991	14 991	0
7.3	Autres frais divers	AUFDIV	10 418	0	0	0	1 000	1 000	1 000	0
<b>8</b>	<b>TVA à reverser</b>	AUTVA	<b>-274 797</b>	<b>-44 229</b>	<b>161 131</b>	<b>-340 416</b>	<b>-199 710</b>	<b>-57 992</b>	<b>633 977</b>	<b>-113 700</b>
<b>TOTAL DÉPENSES en € TTC</b>		<b>13 679 385</b>	<b>359 554</b>	<b>496 198</b>	<b>752 392</b>	<b>2 103 234</b>	<b>2 105 231</b>	<b>1 064 902</b>	<b>542 780</b>	<b>894 347</b>
			403 783	403 783						
<b>RECETTES en € TTC</b>		Nouveau bilan au 31/12/2022	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>1 Cessions</b>		<b>9 792 470</b>	<b>0</b>	<b>1 240 887</b>	<b>0</b>	<b>9 180</b>	<b>1 467 304</b>	<b>5 116 660</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.1	Locatif social	CCFSOC	1 548 424	0	0	0	433 290	0	0	0
1.2	Accession sociale	CCFACCS	507 454	0	0	0	215 849	0	0	0
1.3	Accession libre	CCFLIB	6 162 449	0	1 240 887	0	0	4 465 562	0	0
1.4	Commerces et services	CCFCOMS	95 700	0	0	0	0	0	0	0
1.5	Autres cessions diverses		1 478 443	0	0	9 180	818 165	651 098	0	0
<b>2</b>	<b>Participation des constructeurs</b>	PARTCONS	<b>338 846</b>	<b>0</b>	<b>11 325</b>	<b>6 530</b>	<b>11 044</b>	<b>20 740</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4</b>	<b>Participation collectivité</b>		<b>3 483 748</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>412 245</b>
4.1	Équipements publics	PARTPUB	259 258	0	0	0	0	0	0	0
4.2	Équilibre de l'opération	PARTEQ	3 224 490	0	0	0	0	0	0	412 245
<b>5.1</b>	<b>Recettes diverses</b>	RDIV	<b>64 320</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61 200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL RECETTES en € TTC</b>		<b>13 679 385</b>	<b>0</b>	<b>1 252 211</b>	<b>6 530</b>	<b>81 424</b>	<b>1 488 044</b>	<b>5 116 660</b>	<b>0</b>	<b>412 245</b>
			0							
TVA sur dépenses	RTVA		44 229	29 355	340 416	211 440	244 021	110 283	113 700	5 200
TVA sur recettes	RTVA		0	190 487	0	11 730	186 029	744 260	0	0
			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>TRÉSORERIE € TTC</b>		1 855 230 0,135622305	- 359 554	756 014	- 745 862	- 2 021 810	- 617 187	4 051 758	- 542 780	- 482 102
<b>TRÉSORERIE CUMULÉE € TTC</b>			- 398 031	357 983	- 387 879	- 2 409 689	- 3 026 876	1 024 882	482 102	0