

Bruges Terrefort
BILAN CONSOLIDE - CRFA 2022

Annexe 1

BILAN AMÉNAGEUR

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Études de définition et de suivi de l'opération	219 216	43 843	263 059
Accompagnement projets immobiliers	42 000	8 400	50 400
Autres études	177 216	35 443	212 659
Frais d'acquisition et de libération des sols	2 698 619	525 549	3 224 168
Acquisitions foncières	1 996 815	395 895	2 392 710
- détail acquisitions			
* dont foncier métropolitain	1 755 085	351 017	2 106 102
* dont foncier communal	224 390	44 878	269 268
* dont foncier privé	17 340		17 340
Indemnités d'éviction			
Frais (notariés et frais de gestion des terrains)	69 936	12 987	82 924
Libération des terrains	583 333	116 667	700 000
Aléas	48 535		48 535
Frais d'aménagement (*)	6 423 334	1 284 667	7 708 000
Maîtrise d'œuvre	529 025	105 805	634 830
Travaux et aléas	5 864 309	1 172 862	7 037 171
Autres travaux raccordements (Enedis, Orange, Suez...)	30 000	6 000	36 000
Participation aux équipements publics	1 750 000		1 750 000
Reconstitution P+R	1 750 000		1 750 000
Honoraires concession	990 600		990 600
	990 600		990 600
	7,80%		
Frais de communication	85 000	17 000	102 000
Frais divers	381 638	400	382 038
Frais financiers	187 114		187 114
Frais divers (Assurance, Taxes...)	194 524	400	194 924
Actualisation	158 811	31 762	190 573
	158 811	31 762	190 573
TVA encaissée (-) / reversée (+)			
TOTAL DES DEPENSES	12 707 218	2 456 184	15 163 402

RECETTES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Cession Charges foncières	Bilan origine	Rappel 2022	2 023
Libre	412		
Abordable	196		
Locatif social (PLAI, PLUS, PLS)	216		
Accession sociale	196		588 000
Commerces	137		274 000
Bureaux	180		1 774 080
Activités	90		289 890
			354 816
			2 128 896
			57 978
			347 868
	Bilan origine		
Prix unitaire après TAM 16%	Prix unit m² SP		
Libre	478		
Abordable	262		
Locatif social (PLAI, PLUS, PLS)	229		
Accession sociale	262		
Commerces	268		
Bureaux	311		
Activités	156		
Participation aux équipements publics			
Participation aux équipements publics			
Total Participation métropolitaine	9 781 248	1 956 250	11 737 498
Participation équilibre			
Participation remise d'ouvrages			9 781 248
Participation complément prix			1 956 250
			11 737 498
Participation communale			
Communes de Bruges			
-			
Recettes diverses (dont subventions)			
Subventions			
Produits divers			
Produits financiers			
TOTAL DES RECETTES	12 707 218	2 456 184	15 163 402

BILAN COMMUNAL

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Participation communale	605 897	121 179	727 077
TOTAL DES DEPENSES	605 897	121 179	727 077
Equilibre et écart	-77 361	-15 472	-92 833

BILAN BM

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
	10 635 394	2 066 250	12 701 644
Total Participation métropolitaine	9 781 248	1 956 250	11 737 498
Extension de réseaux HTA - Part BM (60%)	300 000	60 000	360 000
Bassins de rétention et chemisage réseaux	250 000	50 000	300 000
Quote-part de la TAM reversée par BM à la commune	304 146		304 146
TOTAL DES DEPENSES	10 635 394	2 066 250	12 701 644
Equilibre et écart	-4 314 112	-862 822	-5 176 935

Contrôle total participation	Retour fiscal	-16,70
Modification programmation îlot 4		-79 586
Modification TAM suite arrêté S5		-274 743
PFAC		
Bassins de rétention + HTA		
Passage d'une vente de 50 à 92e H1		

Hypothèses financières :

Périmètre de l'opération : Lot n°1 à n°5 et espaces publics pour un total de 6,5 Ha.

Dépenses :

Acquisition des fonciers à 50€/m² par La Fab auprès des collectivités (îlot 1 et 4).

Travaux chiffrés à 5 934 k€ HT en phase "Etudes préliminaires" (EP) en chantier fermé sans travaux de nuit et sans bassins de rétention et hors dévoiement de réseaux, gaz et déploiement Haute Tension. Les réseaux d'assainissement, d'eau potable et d'infrastructure de fibre sont compris. A préciser en phase Avant projet (AVP).

Etudes et honoraires selon ratios usuels et études menées, dont honoraires de la Fab à hauteur de 8,6%.

Recettes:

Vente de charges foncières sur les lots 1, 3 et 4 pour environ 15 190 m² SDP (3000 m² logement, 10 500 m² économique, 1500 m² commerce).

Participation des collectivités alimentée par la TAM à 16% sur un périmètre élargi à l'opération d'environ 81 000m² taxable.

TAM gelée à 12% sur l'îlot n°5 suite à la délivrance d'un certificat d'urbanisme avant l'entrée en vigueur de la TAM à 16% au 01/01/2022.

RECETTES

RECETTES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Vente de terrains TAM (péri opé - 1 à 5) Investissement	528 536	44 878	573 414
TOTAL DES RECETTES	528 536	44 878	573 414

RECETTES

RECETTES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Vente de terrains TAM (péri opé - 1 à 5) TAM (hors péri opé - lots 6 à 9) <i>Participation communale</i>	6 321 282	417 712	6 738 994
TOTAL DES RECETTES	6 321 282	417 712	6 738 994