

BASTIDE-NIEL

ZAC BASTIDE NIEL - BORDEAUX



SAS D'AMENAGEMENT BASTIDE NIEL, CONCESSIONNAIRE

BASTIDE-NIEL

ZAC BASTIDE NIEL - BORDEAUX

Dossier de réalisation

**PIECE 3 MODIFIEE - MODALITES PREVISIONELLES DE FINANCEMENT
BILAN DE LA ZAC ET NOTICE EXPLICATIVE**



Les éléments modifiés sont portés en rouge dans le présent document



ZAC BASTIDE NIEL - BORDEAUX

SAS D'AMENAGEMENT BASTIDE NIEL
DOSSIER DE REALISATION DE ZAC
BILAN PREVISIONNEL ZAC BASTIDE NIEL

v 2.5 // 05/02/2016

DEPENSES		€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES		€ HT	TVA	€ TTC	
1- Études de définition et de suivi de l'opération		2 175 490 €	435 098 €	2 610 588 €	1-1 Cessions droits à construire à opérer par l'aménageur		86 785 219 €	15 387 878 €	102 173 098 €	
ETUDES	DOSSIER REALISATION	928 094 €	185 619 €	1 113 713 €	1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	21 208	180,00 € HT/m ² SDP	3 817 481 €	209 961 €	4 027 442 €
ETUDES	PHASE REALISATION	1 247 396 €	249 479 €	1 496 875 €	1-2. PLS	7 544	230,00 € HT/m ² SDP	1 735 097 €	95 430 €	1 830 527 €
					1-3. Accession aidée	32 111	250,00 € HT/m ² SDP	8 027 874 €	441 533 €	8 469 407 €
					1-4. Accession libre	103 078	499,88 € HT/m ² SDP	51 527 292 €	10 305 458 €	61 832 751 €
					1-5. Commerces et services	20 646	233,33 € HT/m ² SDP	4 817 440 €	963 488 €	5 780 928 €
					Bureaux	23 245	277,78 € HT/m ² SDP	6 457 069 €	1 291 414 €	7 748 482 €
					Équipements privés	12 752	300,00 € HT/m ² SDP	3 825 733 €	765 147 €	4 590 880 €
					1-6. Locaux d'activités	13 190	110,00 € HT/m ² SDP	1 450 874 €	290 175 €	1 741 049 €
					1-7. Cessions diverses	23 069	222,22 € HT/m ² SDP	5 126 360 €	1 025 272 €	6 151 632 €
					Non affecté (écart fiche lot / surface commercialisée)	-	0,00 € HT/m ² SDP	- €	- €	- €
					TOTAL DROITS A CONSTRUIRE A COMMERCIALISER PAR L'AMENAGE	256 844				
2- Frais d'acquisition et de libération des sols		49 827 713 €	2 304 723 €	52 132 436 €	1-2 Cessions par l'aménageur des droits à construire precommercialisés		3 792 575 €	644 446 €	4 437 021 €	
2.1- Acquisitions foncières		38 744 768 €	- €	38 744 768 €	1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	2 038	139,04 € HT/m ² SDP	284 586 €	15 652 €	300 239 €
- acquisition Bordeaux Métropole	(hors tva sur marge)	31 058 078 €	- €	31 058 078 €	1-2. PLS	866	201,08 € HT/m ² SDP	174 135 €	9 577 €	183 713 €
- acquisition Ville	(hors tva sur marge)	333 000 €	- €	333 000 €	1-3. Accession aidée	1 631	201,08 € HT/m ² SDP	327 961 €	18 038 €	345 999 €
- reste à acquérir	(hors tva sur marge)	7 353 690 €	- €	7 353 690 €	1-4. Accession libre	4 251	444,44 € HT/m ² SDP	1 889 314 €	377 863 €	2 267 177 €
Provisions revalorisation		- €	- €	- €	1-5. Commerces et services	324	222,04 € HT/m ² SDP	71 928 €	14 386 €	86 314 €
2.2- Frais		265 675 €	53 135 €	318 810 €	Bureaux	784	277,84 € HT/m ² SDP	217 893 €	43 579 €	261 472 €
2.3- Libération des terrains (dont dépollution, déconstruction, BET spécifiques, frais de gestion et de libération)		11 476 012 €	2 251 589 €	13 727 601 €	Équipements privés	-	0,00 € HT/m ² SDP	- €	- €	- €
2.4- Neutralisation assiette foncière des Groupes Scolaires et EPIG (100 % quelque soit le M douvrage Collectivité)		- €	- €	- €	1-6. Locaux d'activités	310	88,89 € HT/m ² SDP	27 556 €	5 511 €	33 067 €
					1-7. Cessions diverses	3 600	222,00 € HT/m ² SDP	799 200 €	159 840 €	959 040 €
					Non affecté (écart fiche lot / surface commercialisée)	-	0,00 € HT/m ² SDP	- €	- €	- €
					TOTAL CESSIONS PAR L'AMENAGEUR DES ILOTS PRE-COMMERCIALIS	13 894				
3 - Frais d'aménagement		72 196 009 €	14 439 202 €	86 635 211 €	1-3 Valorisation droits à construire réalisés en direct par l'aménageur		12 983 064 €	714 069 €	13 697 133 €	
3.1- Études liées aux travaux (dont maîtrise d'oeuvre)		6 099 071 €	1 219 814 €	7 318 886 €	1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	34 901	180,00 € HT/m ² SDP	6 282 171 €	345 519 €	6 627 690 €
3.2- Travaux et aléas		65 055 994 €	13 011 199 €	78 067 193 €	1-2. PLS	13 960	230,00 € HT/m ² SDP	3 210 894 €	176 599 €	3 387 493 €
					1-3. Accession aidée	13 960	250,00 € HT/m ² SDP	3 490 000 €	191 950 €	3 681 950 €
Inondation		- €	- €	- €	1-4. Accession libre	-	499,88 € HT/m ² SDP	- €	- €	- €
Installation électriques hors ZAC		4 300 000 €	860 000 €	5 160 000 €	1-5. Commerces et services	-	233,33 € HT/m ² SDP	- €	- €	- €
Voiries (espaces publics + réseaux)		39 063 733 €	7 812 747 €	46 876 480 €	Bureaux	-	277,78 € HT/m ² SDP	- €	- €	- €
					Équipements privés	-	300,00 € HT/m ² SDP	- €	- €	- €
					1-6. Locaux d'activités	-	110,00 € HT/m ² SDP	- €	- €	- €
					1-7. Cessions diverses	-	222,22 € HT/m ² SDP	- €	- €	- €
					Non affecté (écart fiche lot / surface commercialisée)	-	0,00 € HT/m ² SDP	- €	- €	- €
					TOTAL DROITS A CONSTRUIRE REALISES SOUS MAITRISE D'OUVRAG	62 821				
					1-4 ILOT NEUTRALISE SUPPRESSION ILOT B083 - PLACE D'ARMES	8 100 m² SDP		1 799 982 €	359 996 €	2 159 978 €
					2-Participation constructeurs			595 366 €	48 997 €	644 363 €
					1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	1 480	163,25 € HT/m ² SDP	241 642 €	13 290 €	254 933 €
					1-2. PLS	1 480	163,25 € HT/m ² SDP	241 642 €	13 290 €	254 933 €
					1-3. Accession aidée	-	163,25 € HT/m ² SDP	- €	- €	- €
					1-4. Accession libre	-	163,25 € HT/m ² SDP	- €	- €	- €
					1-5. Commerces et services	-	163,25 € HT/m ² SDP	- €	- €	- €
					Bureaux	-	163,25 € HT/m ² SDP	- €	- €	- €
					Équipements privés	-	163,25 € HT/m ² SDP	- €	- €	- €
					1-6. Locaux d'activités	-	163,25 € HT/m ² SDP	- €	- €	- €
					1-7. Cessions diverses	687	163,25 € HT/m ² SDP	112 081 €	22 416 €	134 497 €
					Non affecté (écart fiche lot / surface commercialisée)	-	- €	- €	- €	- €
					TOTAL SOUS PARTICIPATION CONSTRUCTEURS	3 647				
					TOTAL GENERAL VALORISE	337 117				
					PROGRAMMES HORS BILAN (équipement propres ZAC) et ilots hors ZAC	18 393				
					TOTAL PGC	355 510				
					3- Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur			16 019 249 €	3 203 850 €	19 223 098 €
					Participation Ville de Bordeaux : Eclairage public sur voies VB (TCSP et BUS au prorata du % d'E IG)			258 215 €	51 643 €	309 858 €
					Participation Ville de Bordeaux : Eclairage public au prorata du % d'IG sur VP retenus par Bordeaux Métropole			277 469 €	55 494 €	332 963 €
					Participation BxM sur équipements intérêt général fleches VB et VP (en coût complet au pro rata IG)			15 483 565 €	3 096 713 €	18 580 278 €
					total participation = traite			44 562 288 €		
					4- Subventions					
					5- Participation Bordeaux Métropole globale			29 078 723 €		29 078 723 €
					Participation globale : Portage du dossier de réalisation et participation d'équilibre					
					6- Revalorisation des recettes de cessions			4 489 258 €	733 674 €	5 222 932 €
					6-1 Cessions à opérer par l'aménageur	0,59%		4 130 515 €	713 944 €	4 844 459 €
					6-2 Droits à construire réalisés en direct par l'aménageur			358 743 €	19 731 €	378 473 €
					7 - Autres recettes (dont valorisation des places acquises au titre de la participation de la ZAC au stationnement)			1 014 591 €	202 918 €	1 217 509 €
					Recettes foncière			14 591 €	2 918 €	17 509 €
					Valorisation des places acquises au titre de la participation de la ZAC au stationnement			1 000 000 €	200 000 €	1 200 000 €
								- €	- €	- €
6 - Frais de communication		1 500 000 €	298 428 €	1 798 428 €						
7- Frais divers		3 457 152 €	200 000 €	3 657 152 €						
7.1 - FRAIS FINANCIERS		1 693 648 €	- €	1 693 648 €						
7.2 - IMPOTS ET TAXES		459 298 €	- €	459 298 €						
7.3 - PORTAGE FINANCIER SUITE DECALAGE PARTICIPATION BX METROPOLE		304 205 €	- €	304 205 €						
7.4 Participation au titre du stationnement		1 000 000 €	200 000 €	1 200 000 €						
B - 1 TVA encaissée / reversée		- €	1 861 955 €	- €						
TOTAL DEPENSES BILAN ZAC		152 958 062 €	20 575 836 €	173 533 898 €	TOTAL RECETTES BILAN ZAC					
								152 958 062 €	20 575 836 €	173 533 898 €

	DR et Amorce		PHASE 1				PHASE 2				PHASE 3				CLOTURE	TOTAL
	2014 valeur	2015 valeur	2016 valeur	2017 valeur	2018 valeur	2019 valeur	2020 valeur	2021 valeur	2022 valeur	2023 valeur	2024 valeur	2025 valeur	2026 valeur	2027 valeur	2028 valeur	
DEPENSES en € TTC	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC	
Poste 1 - Etudes de définition et de suivi	-	1 032 113	201 500	111 588	112 283	227 841	113 698	114 418	115 146	115 882	116 626	117 380	96 218	76 899	58 997	2 610 588
Poste 2 - Frais d'acquisition/libération sols	95 367	218 366	8 268 738	28 951 892	1 392 748	1 314 039	1 566 305	1 314 041	1 314 042	1 314 043	6 327 382	27 622	27 853	-	-	52 132 436
2.1- Acquisitions foncières	-	-	5 259 498	28 285 270	-	-	-	-	-	-	5 200 000	-	-	-	-	38 744 768
- acquisition CUB (valeur vénale)	-	-	3 105 808	27 952 270	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31 058 078
- acquisition Ville (valeur Dépenses COPRO)	-	-	-	333 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	333 000
- reste à acquérir	-	-	2 153 690	-	-	-	-	-	-	-	5 200 000	-	-	-	-	7 353 690
2.2- Frais	-	-	145 611	1 598	-	-	-	-	-	-	171 600	-	-	-	-	318 810
2.3- Libération des terrains	95 367	218 366	2 863 629	1 323 765	1 392 748	1 314 039	1 566 305	1 314 041	1 314 042	1 314 043	955 782	27 622	27 853	-	-	13 727 601
2.4- Neutralisation assiette foncière BxM des EPIG répondant aux besoins ZAC sous	-	-	-	658 742	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	658 742
Poste 3 - Frais d'aménagement	6 432	9 562	2 503 183	15 177 613	10 448 732	16 666 970	10 869 221	3 355 633	5 201 559	1 673 021	13 161 089	2 828 890	2 487 218	2 144 330	101 757	86 635 211
3.1 - Etudes liées aux travaux	-	3 720	390 913	1 170 259	754 246	1 086 938	751 251	450 669	463 453	297 432	878 359	344 886	327 854	297 149	101 757	7 318 886
3.2 - Travaux et aléas	-	-	1 939 664	13 828 907	9 605 262	15 490 809	10 028 746	2 815 740	4 648 883	1 286 365	12 193 506	2 394 780	2 070 141	1 764 390	-	78 067 193
3.3 - Autres frais	6 432	5 842	172 605	178 447	89 224	89 224	89 224	89 224	89 224	89 224	89 224	89 224	89 224	82 792	-	1 249 132
Poste 4 - Participation aux équipements publics	-	-	-	1 600 000	-	3 850 000	-	5 750 000	-	-	-	-	-	-	-	11 200 000
4.1 Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage CUB réseaux de chaleur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville	-	-	-	1 600 000	-	3 850 000	-	5 750 000	-	-	-	-	-	-	-	11 200 000
Poste 5 - Honoraires concession selon article 10 du Traité	484 104	853 564	1 167 189	2 081 942	1 428 080	1 311 149	902 945	1 168 163	1 096 262	1 024 476	1 795 392	1 484 167	1 490 351	615 673	458 580	17 362 038
Poste 6 - Frais de communication	34 895	114 737	465 960	271 161	91 162	91 163	91 165	91 166	91 167	91 168	91 169	91 171	91 172	53 146	38 026	1 798 428
Poste 7 - Frais divers	1 440	14 321	1 424 985	749 460	272 783	358 464	158 645	142 161	95 037	55 661	248 505	62 481	47 447	23 691	2 071	3 657 152
7.1. Frais financiers	1 440	14 321	1 424 985	749 460	272 783	358 464	158 645	142 161	95 037	55 661	248 505	62 481	47 447	23 691	2 071	3 657 152
7.2. Impôts et taxes	-	-	79 869	103 186	49 250	41 483	26 573	31 024	24 639	22 043	32 066	30 142	19 024	-	-	459 298
7.3. Portage financier complémentaire suite recalage échéancier versement Bx Mét	-	-	14 000	107 093	97 450	85 663	-	-	-	-	-	-	-	-	-	304 205
7.4. Achat de capacité de stationnement dans parcs silos	-	-	1 200 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 200 000
Poste 8 - TVA encaissée/reversée	102 045	371 190	608 835	521 724	260 831	1 577 216	180 727	674 334	276 458	529 475	684 952	1 177 431	1 236 834	481 472	109 357	1 861 955
TOTAL DEPENSES	520 194	1 871 472	13 422 720	49 465 379	13 484 957	22 242 410	13 521 253	11 261 246	7 636 754	4 803 725	21 055 211	5 789 141	5 477 093	2 432 268	550 073	173 533 898
RECETTES en € TTC																
Poste 1-1 - Cessions de droits à construire à opérer par l'aménageur	-	-	-	21 494 630	10 747 315	10 747 315	2 053 262	6 159 786	6 159 786	6 159 786	12 883 739	12 883 739	12 883 739	-	-	102 173 098
1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	-	-	-	655 532	327 766	327 766	-	-	-	-	905 459	905 459	905 459	-	-	4 027 442
1-2. PLS	-	-	-	223 942	111 971	111 971	0	0	0	0	460 881	460 881	460 881	-	-	1 830 527
1-3. Accession aidée	-	-	-	905 208	452 604	452 604	169 701	509 104	509 104	509 104	1 653 993	1 653 993	1 653 993	-	-	8 469 407
1-4. Accession libre	-	-	-	13 801 602	6 900 801	6 900 801	1 234 461	3 703 384	3 703 384	3 703 384	7 294 978	7 294 978	7 294 978	-	-	61 832 751
Commerces	-	-	-	1 502 326	751 163	751 163	167 851	503 554	503 554	503 554	365 920	365 920	365 920	-	-	5 780 928
Bureaux	-	-	-	1 122 250	561 125	561 125	269 500	808 501	808 501	808 501	936 327	936 327	936 327	-	-	7 748 482
Equipement privés	-	-	-	1 942 183	971 092	971 092	70 651	211 954	211 954	211 954	-	-	-	-	-	4 590 880
1-6. Locaux d'activités	-	-	-	261 787	130 893	130 893	21 119	63 356	63 356	63 356	335 429	335 429	335 429	-	-	1 741 049
1-7. Cessions diverses	-	-	-	1 079 800	539 900	539 900	119 978	359 933	359 933	359 933	930 751	930 751	930 751	-	-	6 151 632
Poste 1 - 2 Cessions par l'aménageur des droits à construire precommercialisés	-	-	4 437 021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 437 021
1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	-	-	300 239	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	300 239
1-2. PLS	-	-	183 713	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	183 713
1-3. Accession aidée	-	-	345 999	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	345 999
1-4. Accession libre	-	-	2 267 177	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 267 177
Commerces	-	-	86 314	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	86 314
Bureaux	-	-	261 472	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	261 472
Equipement privés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1-6. Locaux d'activités	-	-	33 067	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33 067
1-7. Cessions diverses	-	-	959 040	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	959 040
Poste 1-3 - Valorisation droits à construire réalisés en direct par l'aménageur	-	-	3 242 447	4 863 671	-	-	1 598 433	2 397 650	-	-	1 594 932	-	-	-	-	13 697 133
1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	-	-	1 369 385	2 054 078	-	-	868 438	1 302 657	-	-	1 033 131	-	-	-	-	6 627 690
1-2. PLS	-	-	686 408	1 029 612	-	-	443 868	665 803	-	-	561 801	-	-	-	-	3 387 493
1-3. Accession aidée	-	-	1 186 653	1 779 980	-	-	286 126	429 190	-	-	-	-	-	-	-	3 681 950
1-4. Accession libre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Equipement privés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1-6. Locaux d'activités	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1-7. Cessions diverses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Poste 1-4 ILOT COMMERCIALISABLE NEUTRALISE (perte de recettes sur pla)	-	-	-	-	-	2 159 978	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 159 978
Poste 2- Participation des constructeurs	-	-	-	-	-	644 363	-	-	-	-	-	-	-	-	-	644 363
1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	-	-	-	-	-	254 933	-	-	-	-	-	-	-	-	-	254 933
1-2. PLS	-	-	-	-	-	254 933	-	-	-	-	-	-	-	-	-	254 933
1-3. Accession aidée	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1-4. Accession libre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Equipement privés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1-6. Locaux d'activités	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1-7. Cessions diverses	-	-	-	-	-	134 497	-	-	-							

ZAC BASTIDE NIEL A BORDEAUX - CRAC 2022

Bilan prévisionnel actualisé échelonné dans le temps



D.U.
V1.00 - 04/08/2023

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2 020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
	valor %	valor %	valor %	valor %	valor %	valor %	valor %	valor %	valor %	valor %	valor %	valor %	valor %	valor %	valor %	valor %
DEPENSES en € TTC																
1- Etudes de définition et de suivi	-	854 935	189 217	495 282	330 724	460 290	449 705	535 989	380 865	714 127	468 272	278 066	211 942	238 829	206 347	5 793 390
2- Frais d'acquisition/libération sols	95 368	175 803	257 270	33 062 241	1 529 134	7 527 749	1 877 585	2 290 900	2 434 606	5 703 482	7 910 504	5 774 647	698 899	552 952	162 243	70 053 181
2.1- Acquisitions foncières	-	-	19 152	31 751 172	790 372	3 902 400	489 078	-	219 046	1 315 504	5 167 952	3 864 000	-	-	-	47 518 675
- acquisition CUB	-	-	-	31 941 172	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31 941 172
- autres acquisitions	-	-	-	-	-	-	489 078	-	-	-	-	-	-	-	-	489 078
2.2- Frais	-	-	19 152	710 899	790 372	3 382 499	-	-	310 349	1 315 504	5 167 952	3 864 000	-	-	-	35 288 428
2.3- Libération des terrains	95 368	175 803	238 118	928 950	722 126	3 615 205	1 388 508	2 290 471	2 141 398	4 345 639	2 593 262	1 804 387	698 699	562 952	162 243	21 743 197
2.4- Neutralisation écrites foncières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3- Frais d'aménagement	6 432	9 823	238 097	856 563	4 202 087	5 584 214	10 050 774	10 647 068	3 621 858	15 471 813	20 220 282	20 988 753	5 248 544	9 437 044	9 766 768	116 351 098
3.1- Études liées aux travaux et honoraires	-	3 980	223 307	706 823	431 921	500 545	750 060	813 437	349 889	1 836 471	1 348 284	1 376 184	217 442	458 870	958 474	9 975 698
3.2- Travaux et atelas	-	-	-	76 550	3 672 169	4 930 864	9 132 297	9 709 689	3 154 258	13 460 783	18 791 977	19 533 570	4 951 102	8 898 174	8 758 692	105 070 123
3.3- Autres fees	6 432	5 842	14 790	73 190	97 997	152 805	168 418	123 942	117 711	174 559	80 000	80 000	80 000	80 000	49 602	1 305 289
4- Participation aux équipements publics	-	-	-	-	-	-	-	-	-	350 000	-	10 850 000	-	-	-	11 200 000
4.1- Participation aux équipements scolaires propres à l'opération	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2- Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage CUB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3- Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville	-	-	-	-	-	-	-	-	-	350 000	-	10 850 000	-	-	-	11 200 000
5- Honoraires concession	484 104	848 164	729 673	875 131	1 384 520	1 179 431	1 450 539	848 189	1 293 334	2 228 371	2 266 888	1 742 336	1 785 894	758 041	512 594	18 386 190
6- Frais de communication	29 225	119 587	121 272	206 802	90 020	305 468	250 278	182 985	160 040	186 450	181 200	164 562	146 562	147 813	124 679	1 552 540
7- Frais divers	101 100	324 558	243 971	539 284	574 828	1 632 399	2 862 708	2 051 936	466 301	332 988	149 155	3 338 076	2 474 141	1 328 229	205 847	205 847
7.1- Achat de capacité de stationnement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.2- Frais divers	-	631	1 289	10 780	45 579	53 297	74 229	53 216	36 376	381 964	487 897	562 879	140 657	145 944	141 076	205 847
7.3- TVA encassee/reversée	101 100	325 189	245 260	550 064	529 249	1 685 696	2 788 479	2 105 152	429 925	48 378	637 052	3 900 955	2 333 484	1 474 173	1 693 615	-
TOTAL DEPENSES	514 029	1 683 734	1 291 555	34 956 735	8 111 313	13 424 752	16 941 590	12 453 195	8 344 803	24 987 231	30 856 950	36 462 287	10 565 782	9 804 450	9 220 091	219 658 502
RECETTES en € TTC																
1- Cessions	-	-	-	1 285 212	9 807 882	2 009 682	15 065 349	104 151	9 705 872	24 322 169	33 449 972	14 658 483	26 466 339	2 116 800	-	138 991 912
1-1- Localif social (PLUS-PLAI)	-	-	-	-	-	-	1 920 174	-	1 247 979	2 531 670	3 811 013	634 541	1 600 382	-	-	11 745 759
1-2- PLS	-	-	-	14 422	-	-	1 081 239	-	138 664	973 321	2 692 288	274 987	1 258 262	-	-	6 433 183
1-3- Accession aidée	-	-	-	-	-	149 298	541 475	-	-	2 063 434	11 990 576	4 197 265	6 358 485	-	-	25 300 532
1-4- Accession libre	-	-	-	164 585	6 660 546	1 710 624	3 624 660	-	5 536 716	13 727 990	7 366 942	8 736 336	14 577 024	2 116 800	-	64 222 223
1-5- Commerces et services	-	-	-	-	1 191 590	-	-	-	484 082	2 261 278	2 872 821	402 375	482 324	-	-	7 674 471
1-6- Programmes tertiaires + artisanat	-	-	-	207 641	1 305 926	149 760	3 669 527	-	228 762	1 041 524	412 979	2 209 862	-	-	-	9 223 980
1-7- Cessions diverses	-	-	-	898 563	649 820	-	4 228 274	104 151	2 298 431	2 537 715	3 674 808	-	-	-	-	14 391 763
1-8- lots commerciaux neutralisés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Parking sites mutualisés pour opérateurs porté par SAS d'Aménagement BASTIDE NIEL	-	-	-	-	-	1 464 000	712 800	1 161 600	-	1 559 995	4 250 400	4 250 400	-	-	-	13 399 195
2- Participation des constructeurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 573	1 113 499	439 183	-	-	1 538 347	3 103 562
3- Parc EPIC réalisés Asein	-	-	-	1 269 672	-	1 404 839	15 063 373	1 123 645	254 670	-	-	106 900	-	-	-	19 223 099
4- Subventions	-	-	-	204 600	-	67 180	22 500	95 600	22 375	178 980	25 130	12 480	6 075	12 480	-	647 462
5- Participation communautaire :	988 000	-	5 000 000	19 350 527	-	688 785	3 051 411	-	-	-	3 140 890	-	-	-	1 336 211	33 555 824
5-1- logement social	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5-2- restructuration urbaine des villes et des centres bourgs	988 000	-	5 000 000	19 350 527	-	688 785	3 051 411	-	-	-	3 140 890	-	-	-	1 336 211	33 555 824
5-3- développement durable	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5-4- équipements scolaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5-5- maîtrise foncière	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6- Participation communale éventuelle	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.1- maîtrise foncière	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7- Autres recettes diverses (dont revalorisation recettes de cession)	600	5 955	10 391	77 146	27 789	121 211	760 924	42 428	287 010	1 650 091	3 605 621	993 978	2 510 495	170 842	129 749	10 394 229
7.6 Déséquilibre potentiel du bilan (ne sera appelé qu'en cas de déséquilibre au fin d'opération)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	343 278
TOTAL RECETTES	988 600	5 955	5 010 391	22 187 156	9 835 671	5 755 697	34 876 357	2 527 424	10 269 927	27 723 808	45 585 472	20 461 426	28 982 909	2 300 123	3 347 585	219 658 502
RECETTES - DEPENSES	474 571	- 1 677 779	3 718 833	- 12 769 579	1 724 358	- 7 669 055	17 734 767	- 9 925 772	1 925 124	2 736 577	14 688 522	- 16 000 862	18 417 127	- 7 504 328	- 5 872 505	0
Balance cumulée	474 571	- 1 203 208	2 515 625	- 10 253 954	- 8 529 596	- 16 198 651	1 536 116	- 8 389 655	- 6 464 531	- 3 727 954	10 960 568	- 5 040 294	13 376 833	- 5 872 505	0	0

DEPENSES

Poste 1 – Etudes de définition et de suivi de l'opération :

Ce poste intègre deux sous-catégories :

1-1 Etudes liées au montage du dossier de réalisation et aux enquêtes publiques (2014/2015)

Il comprend l'ensemble des frais provisionnés au titre des compléments d'études nécessaires à la finalisation du dossier de réalisation, et aux enquêtes publiques.

Le budget mobilisé s'établit à **928 094 € HT/ 1 113 713 € TTC**, répartis comme suit :

TIERS	OBJET	Budget TTC
MVRDV/Rémi Salles	Architecte coordonnateur – Montage du dossier de réalisation et phase d'amorce	462 786 € (TF)
VERDI/ANTEA	BET Infrastructure – Dossier DIAG, Dossier AVP, actualisation de l'étude hydraulique existante – Etude du projet au regard de la réglementation loi sur l'eau – Dossier d'autorisation du projet de ZAC réglementation loi sur l'eau (TC1) – Actualisation de l'étude d'impact (TC2)	286 523 € (TF+TC1+TC2)
ARTELIA	ARTELIA - Actualisation de l'étude hydraulique	31 200 €
ADER&CO	TF - Dossier de réalisation - AMO HQE – Actualisation du SME et de la démarche environnementale – Préparation des outils méthodologiques mis en œuvre en phase réalisation – Communication sur la démarche environnementale et le SME - TF Avenant n°1 Obtention d'un financement Ecocité TF Avenant n°1 Mise en œuvre production énergie Centrale Photovoltaïque TC 2 Estim assistance au concessionnaire pour l'obtention du label EcoQuartier (50% phase réal, 50% au dossier)	37 800 €
GEOSAT	Géomètre-expert – Plan périmétral – Plan topographique et d'état des lieux – Bornage périmétrique – Numérisation du plan d'Aménagement – Relevé des héberges	25 530 € (Prestation Type 1)
CEBTP GINGER	Etude géotechniques Infrastructures - type G2	37 560 €
ARCAGEE	Etude et plan de gestion environnemental, y compris sondages et analyse	89 388 €
BERENICE	Etude de positionnement commercial	16 440 €
GEOSAT	Prestation complémentaire géomètre	20 142 €
ORFEA ACOUSTIQUE	Etude d'impact acoustique	6 744 €
<i>A désigner</i>	<i>Provisions autres études (traitement faune/flore, expertise juridiques) et frais</i>	99 600 €
TOTAL DOSSIER DE REALISATION		1 113 713€

1-2 Etudes de suivi de l'opération au titre de la phase de réalisation (2016/2028) :











Ce poste regroupe les différents honoraires liés à la réalisation du programme d'aménagement de l'opération, figurant dans tranches conditionnelles et sur les bons de commande des marchés déjà passés pour le montage du dossier de réalisation.

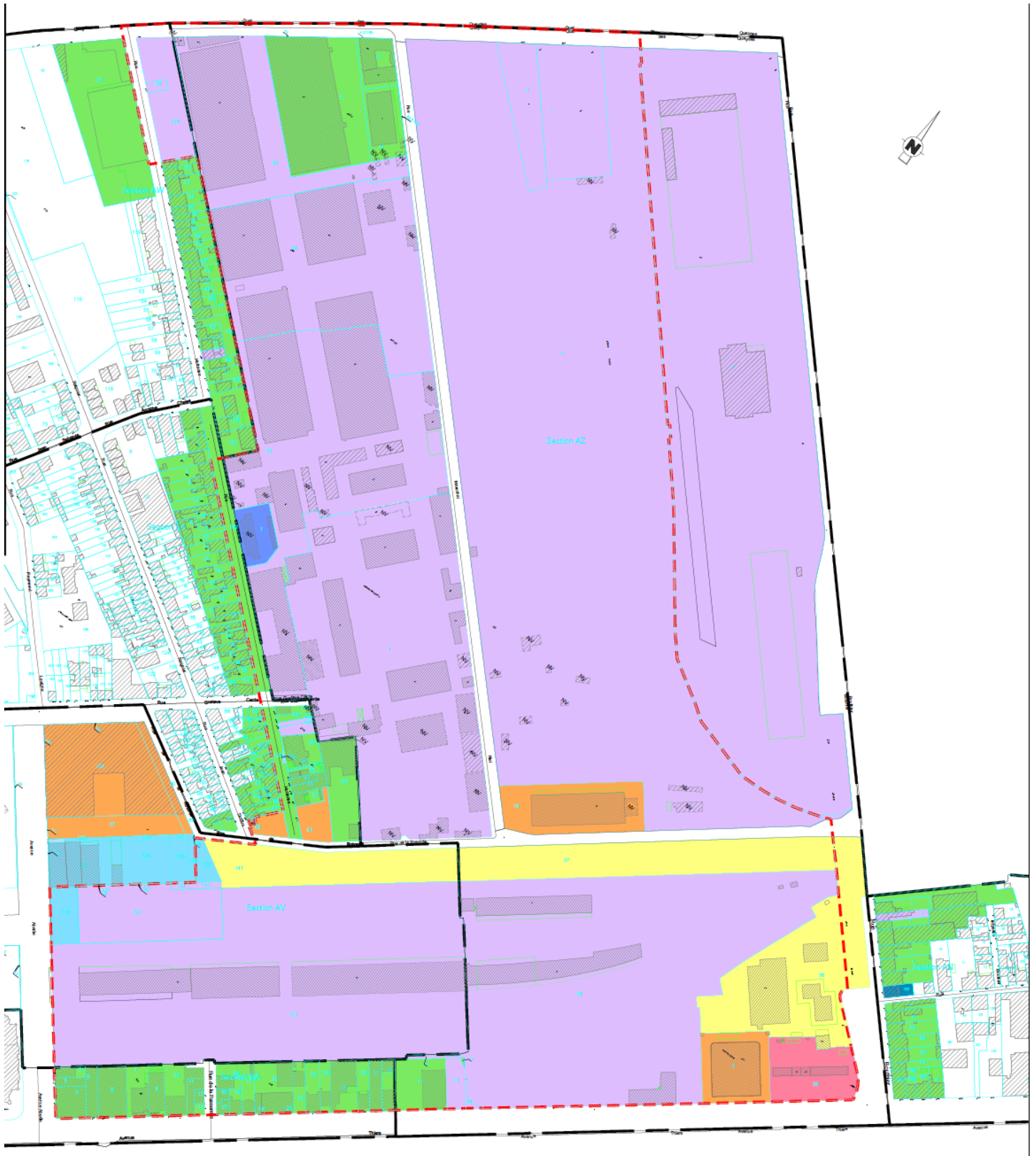
Le budget prévisionnel est de **1 247 396 € HT/ 1 496 875 € TTC** répartis comme suit :

TIERS	OBJET	Budget TTC
MVRDV/Rémi Salles	Architecte coordonnateur – Phase réalisation de la ZAC (TC1)	758 242 € (TC 1)
	– Assistance pour la mise au point d'un dossier modificatif de ZAC -	114 854 € (TC2)
ADER&CO	AMO HQE – Intervention en phase réalisation (TC 1) –	110 700 € (TC1)
	Assistance pour l'obtention du label EcoQuartier (TC 2)	18 000 € (TC 2)
A désigner	Provisions autres études urbaines / techniques et environnementales liées au projet urbain en Phase Réalisation et révisions de prix sur marchés d'études signés	495 079 € TTC
TOTAL PHASE DE REALISATION		1 496 875 €

Poste 2 – Frais d'acquisition et de libération des sols :

LEGENDE :

-  Périmètre ZAC - Dossier de Création Modificatif 05/2014
-  Parcelles appartenant à la Communauté Urbaine de Bordeaux
-  Parcelles appartenant à EDF
-  Parcelles appartenant à FRANCE DOMAINE
-  Parcelles appartenant à l'ICF Atlantique SA d'HLM
-  Parcelles appartenant à BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT
-  Parcelles appartenant à des propriétaires privés
-  Parcelles appartenant à la SNCF
-  Parcelles appartenant à la commune
-  Parcelles appartenant à la commune de CEZAC



Le foncier d'assiette des Programmes "DARWIN" et "Archives Municipales" est déjà maîtrisé par les opérateurs et ne rentre donc pas dans le programme d'acquisitions à mener.

Le foncier appartenant à BORDEAUX MÉTROPOLE, à la Ville de BORDEAUX et les autres acquisitions est valorisé à l'identique par rapport aux valeurs retenues lors de la signature du Traité de Concession dans les conditions suivantes :

2-1-1 Foncier Bordeaux Métropole

S'agissant du foncier métropolitain, conformément aux dispositions de l'article 3 du Traité, le budget inscrit au bilan cumule la valeur "Acquisitions BORDEAUX MÉTROPOLE déjà réalisées" pour 27 952 270 € et le montant des travaux déjà réalisés sur le foncier maîtrisé à hauteur de 3 105 808 € conformément aux éléments actualisés transmis lors de la réunion technique du 11 décembre 2013, soit **31 058 078 € HT** au total pour le foncier communautaire, avant TVA sur marge. La superficie à acquérir est de 271 599 m² de terrain couvrant à la fois le futur réseau viaire et les emprises des îlots.

Le mode opératoire retenu avec Bordeaux Métropole est l'acquisition du foncier communautaire par l'aménageur dans sa globalité en un seul acte sachant que des pactes de paiement peuvent être mis en œuvre.

A la demande du concédant, la signature d'un acte unique pourrait ainsi intervenir en 2016, après approbation du Dossier de Réalisation, avec un paiement de 10 % du prix (correspondant au pourcentage d'avancement du programme de construction initialement attendu compte-tenu du dispositif ambitieux d'îlots pilotes qui avait été mis en avant). Le solde du prix est intégralement versé en 2017.

Année	Taux	Montant réglé (HT)
2015	0%	0 €
2016	10%	3 105 808 €
2017	90%	27 952 270 €
	TOTAL	31 058 078 €

Rappel : Le Traité de Concession prévoit la possibilité de détacher au profit de l'Aménageur, les emprises d'îlots « Pilotes » afin de permettre la réalisation des premiers îlots avant cession de l'emprise foncière globale appartenant à Bordeaux Métropole.

FONCIER A MAÎTRISER HORS BM



2-1-2 Ville de BORDEAUX :

Deux acquisitions concernent la Ville de Bordeaux (en vert sur le plan)

Section	n°	surface	propriétaire	Caractéristiques	coût prévisionnel	llot impacté	phase
AX	61	803	Ville de Bordeaux	parcelle bâtie, hangar	201 000 €	B 098	1
AX	88	440	Ville de Bordeaux	Parcelle nue	132 000 €	B 147	1

La parcelle du Gymnase Thiers n'est pas concernée. Elle fera l'objet d'une convention de participation avec la Ville de Bordeaux qui sera l'opérateur de la reconversion en Salle Polyvalente.

2-1-3 Autre foncier à acquérir

Ces parcelles sont identifiées en rouge sur le plan ci-dessus.

Cas des parcelles SNCF composant « le faisceau ferroviaire »

Section	n°	surface	propriétaire	Caractéristiques	coût prévisionnel	Ilot impacté	phase
AZ	37	7 811	SNCF	Emprise réseau ferré	2 200 000 €	B116-1 / P116 - B / B116-2 / P116 -H / B116-3	3
AV	118	6 252	SNCF	Emprise réseau ferré		B114 -4 / P114 / B114-2	3

Le concédant prend en charge la poursuite de la négociation avec la SNCF dans le cadre d'une négociation globale. Toutefois, afin d'optimiser les calendriers de libération des fonciers SNCF, l'aménageur est autorisé à intervenir directement auprès de la SNCF, en lien avec la M2tropole de Bordeaux.

Le calendrier de mise au point du protocole et la conduite des opérations nécessaires à la libération des emprises restent non maîtrisés.

Dans le montage du bilan ces parcelles restent donc intégrées au poste "2-1-3 Autres acquisitions" à la valeur initiale prévue au bilan mais sont acquises en phase 3 en 2024.

Foncier à acquérir auprès de propriétaires privés et SNCF :

Remarque : Les éléments d'évaluation figurant au bilan annexé au Traité de Concession ont été repris dans le bilan ci-joint sans revalorisation :

Section	n°	Surface m²	propriétaire	Caractéristiques	coût prévisionnel	Ilot impacté	phase
AZ	11	1 600	privé	concessionnaire auto	1 100 000 €	B136	1
AZ	14	14	privé	parcelle nue	5 000 €	esp public	1
AX	56	128	privé	Parcelle nue	38 400 €	B 077	1
AX	55	175	privé	Parcelle bâtie Maison récente	88 000 €	B 077	1
AX	60	1954	privé	parcelle bâtie, hangar	490 000 €	B086 / B099 / B109	1
AX	63	345	privé	parcelle bâtie, hangar	320 000 €	B095	1
AX	64		privé			B096	1
AZ	36	10 467	SNCF	bureaux et foncier libre affecté au DP Ferroviaire	3 000 000 €	B128/B130/ B131 /B134 /B141	3
AV	116	985	privé	Parcelle nue	75 077 €	B115-1, VP 20 ; VB 05 et VS5-B	1
<i>Provision</i>					37 213 €		1

Soit un total estimatif provisionné de 7 353 690 € HT.

Le foncier appartenant à ICF n'est pas valorisé car le propriétaire foncier s'est engagé à porter l'opération en propre. Une participation sera versée par le propriétaire foncier pour les surfaces développées en direct par cet opérateur.

Toutefois, l'aménageur se réserve la possibilité de proposer une autre localisation à ICF. Cette opération a été programmée en phase 3 tout comme la libération des emprises SNCF, occupées et en activité, dont le départ risque d'être difficile à obtenir et très coûteux financièrement.

Pour les parcelles privées, un bilan coût de libération / avantage de la maîtrise foncière pour réalisation et commercialisation par la ZAC sera à mener. Il pourra s'avérer plus avantageux d'opérer dans le cadre de conventions de partenariat, comme avec ICF, afin d'assurer la réalisation des programmes attendus en partenariat avec le propriétaire sans acquisition pour le concessionnaire.

Pour les parcelles privées, si les négociations amiables n'aboutissaient pas, il pourra être nécessaire de conduire des procédures d'expropriation. La DUP et l'enquête parcellaire restant à mener par le concessionnaire de la ZAC, ces acquisitions sont planifiées en fonction du phasage actualisé.

2-2 Frais

Ce poste concerne les frais d'actes nécessaires aux acquisitions foncières (notaire et de publications aux hypothèques) et a été évalué sur les bases suivantes :

Objet	Nouveau taux	Nouveau montant
Foncier BORDEAUX MÉTROPOLE	0,2% (acte administratif)	62 116 €
Foncier Ville	0,4%(acte administratif)	1 332 €
Foncier privé	2,75% (acte notarié)	202 226 €
TOTAL		265 675 €

2-3 Libérations des Terrains

Récapitulatif des frais de libération

Objet	Budget HT
Budget déconstruction pour mise en sécurité sur patrimoine pris en gestion	500 000 €
Préparation/libération du site – Dépollution pour réalisation du programme d'infrastructures et décapage surface îlot (<i>Plan de gestion ARCAGEE : propositions de scénarios différenciés à arrêter avec Bordeaux Métropole en phase opérationnelle</i>)	6 318 443 €
BET - Maîtrise d'œuvre (7 % des travaux)	477 291 €
Autres frais et expertises	75 000 €
Révision sur travaux	459 880 €
Plan de gestion des îlots (135)	650 068 €
Assurances patrimoine pris en gestion	390 496 €
Gardiennage /nettoyage / clôture /mise en sécurité et gestion du site	1 804 835 €
Indemnisation et frais de gestion des occupants	800 000 €
TOTAL	11 476 012 €

Les frais de déconstructions partielles, retrait de matériaux impactés et de mise en sécurité des bâtiments pris en gestion dans le cadre du patrimoine placé sous la responsabilité du concessionnaire sont budgétés à **500 000 € HT**.

Les travaux "Préparation/libération du site – Dépollution" nécessaires à la conduite du programme d'infrastructures et d'aménagement des espaces publics, ainsi qu'à la libération de surface de l'emprise des futurs îlots, qui seront programmés en phase opérationnelle sur la base du plan de gestion réalisé par ARCAGEE pour la constitution du dossier de réalisation sont évalués à **6 318 443 € HT**.

La provision pour révision de ces travaux est ramenée à 459 880 € HT dans le cadre du présent bilan.

Les honoraires budgétés dans ce poste intègrent les frais d'études pour la mise en œuvre du plan de gestion des matériaux pollués présents sur le site, la maîtrise d'œuvre nécessaire à la conduite des travaux de déconstructions et les opérations de dépollution prescrites par le Plan de Gestion pour **477 291 €**, la Coordination SPS de ces travaux, et les frais et expertises liés au foncier sont budgétés pour **75 000 €**.

L'établissement, par un BET Environnemental spécialisé, de l'étude environnementale et du plan de gestion propre à chacun des 135 îlots est budgété à hauteur de **650 068 € HT** pour les 135 îlots du programme de construction.

Les frais d'assurances du patrimoine pris en gestion sont budgétés à hauteur de **390 496 € HT**.

Des frais de clôture, mise en sécurité et de gardiennage du site sont également provisionnés. En lien avec les collectivités et les occupants nous veillerons à assurer la préservation et l'entretien du site en matière de propreté (nettoyage régulier et évacuation des dépôts sauvages, travaux de prise en charge du foncier, mise en sécurité), de cadre de vie et de sécurité des personnes et des biens pour **1 804 835 €** répartis sur une durée de 10 ans.

S'agissant des provisions constituées pour "Indemnisation et frais de gestion des occupants", elles ne portent que sur les frais qui pourraient être à engager pour assurer la libération du patrimoine privé potentiellement occupé (propriétés privées) pour **800 000 €**.

Ce montant fait l'objet d'une première revalorisation et sera à réévaluer périodiquement en fonction des conditions particulières de maîtrise foncière et de libération des emprises qui seraient acquises occupées.

2-4 Neutralisation de l'assiette foncière des équipements publics d'intérêt répondant aux besoins générés par la ZAC:

Dans le cadre de la mise au point du présent bilan, un travail d'optimisation opérationnelle et financière a été mené par la SAS et Bordeaux Métropole.

En matière foncière, il a été décidé de ne pas opérer de transfert pour les emprises métropolitaines dès lors qu'elles sont affectées à des équipements de superstructure répondant aux besoins de la ZAC. Il n'y aura pas de mobilisation financière pour ces équipements sur le bilan de la ZAC (pas de transfert foncier à l'aménageur) ni pour les collectivités maître d'ouvrage de ces équipements (pas de cession de droits à construire par le concessionnaire à la Collectivité).

Le calcul a été opéré sur la base des parts des équipements répondant aux besoins de la ZAC ressortant du dossier de création (localisations prévisionnelles, emprises, part répondant aux besoins de la ZAC) initialement prévues. Ces emprises foncières et la valorisation financière en découlant seront déduites des acquisitions à réaliser par le concessionnaire auprès de Bordeaux Métropole. La neutralisation financière retenue s'établit à **658 742 €**. Elle sera reprise sur la base du programme définitif d'équipements publics répondant aux besoins de la ZAC et des emprises foncières précises affectées aux équipements après découpage par le géomètre.

En parallèle, ces équipements seront également exonérés de participation pour la part répondant aux besoins de la ZAC.

Poste 3 - Aménagement :

Chacune des composantes du poste 3- Aménagement est présentée ci-après.

Dans le cadre du montage du Dossier de Réalisation par la SAS d'Aménagement Bastide Niel et la maîtrise d'œuvre urbaine, le programme d'aménagement a été intégralement réinterrogé, tout en respectant les principes fondateurs du projet urbain approuvé au dossier de création de la ZAC en mai 2014.

Poste 3-1 Etudes liées aux travaux

Ce poste d'un montant de **6 099 071 € HT / 7 318 886 € TTC** regroupe les différents honoraires liés à la réalisation du programme d'aménagement de l'opération :

Il comprend notamment :

TIERS	OBJET	Budget HT
A définir	Maîtrise d'œuvre des Parcs 3D	557 988 €
MVRDV	Architecte-urbaniste-coordonnateur – Maîtrise d'œuvre partielle ouvrages particuliers infrastructures (<i>bons de commande type B, à 9 % sur la base d'une enveloppe estimative travaux de 870 000 €</i>)	78 300 €
GEOSAT Géomètre-expert	Géomètre – Prestation topographique et intervention pour découpage du foncier – Assurer l'implantation du projet sur le terrain – Documents d'arpentage pour cession et bornage des îlots -	137 676,31 € (Bon de commande type 2, 3, 4 et 5)
A définir	BET - Maîtrise d'œuvre réseaux en réalisation	3 653 034 € HT

Ce poste intègre également des frais de coordination SPS et de contrôle technique nécessaires à la réalisation des ouvrages (585 504 €), ainsi que des provisions pour frais de géomètre (découpage des îlots et bornage, prestations de levés topographiques et de récolement pour intégration des ouvrages réalisés au SIG de Bordeaux Métropole), études géotechniques spécifiques, constats contradictoires relatifs aux espaces publics, provisions pour autres interventions d'études spécifiques, des coûts d'intervention, assurances et honoraires qui pourront s'avérer nécessaires dans le cadre de la réalisation de la ZAC pour un total de **1 224 245 € HT**.

Soit un poste 3-1 d'un montant global de **6 099 071 € HT**.

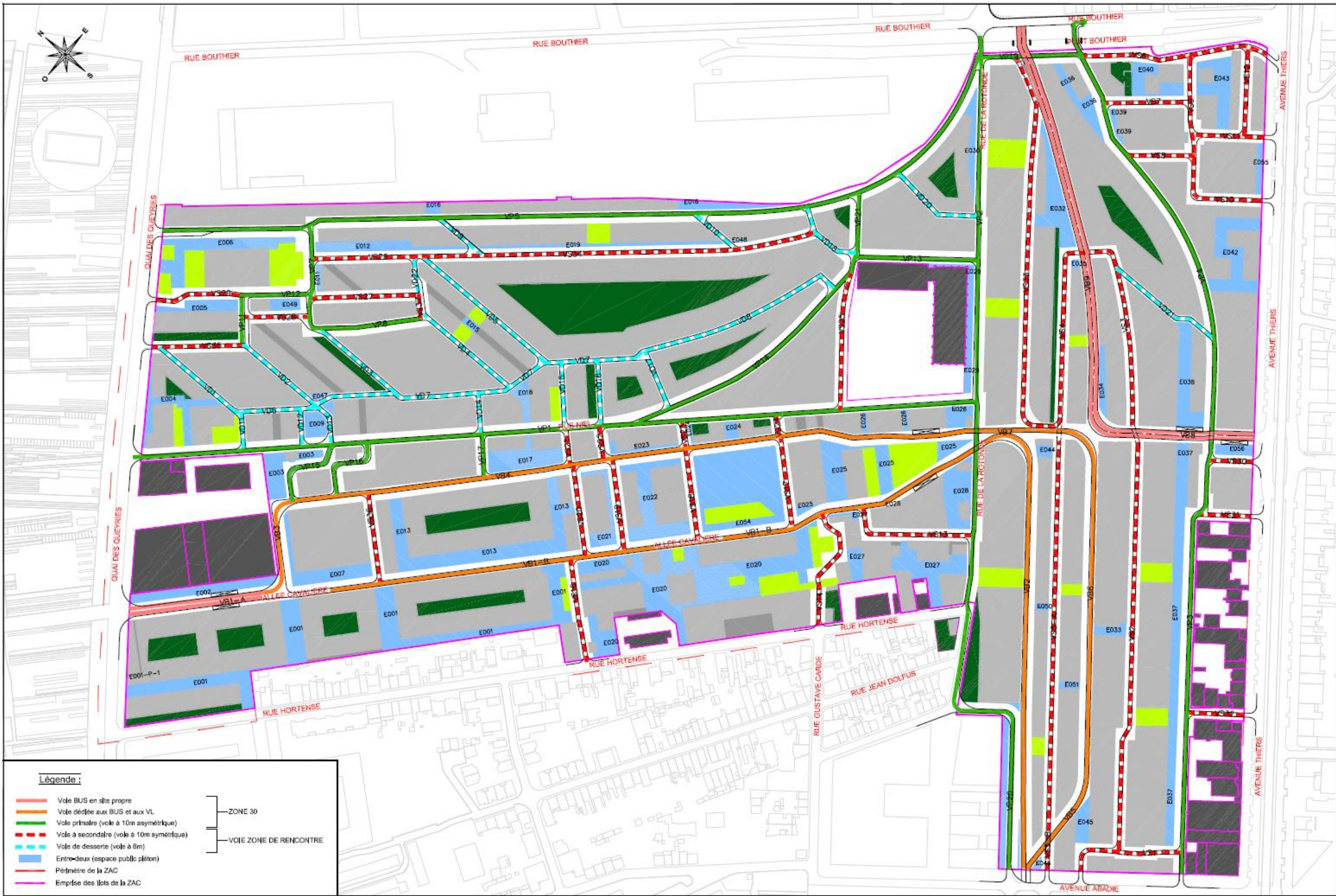
Poste 3-2 - Travaux

Le projet d'aménagement a fait l'objet d'un chiffrage détaillé par équipement. Ce budget est complété de postes transverses (provisions pour phasage, travaux provisoires de mise en sécurité et en accessibilité et sécurité, participation aux dépenses d'investissement global, aléas, frais et installations de chantier, révisions de prix) nécessaires si l'on replace l'intervention du concessionnaire dans un contexte global complexe et devant tenir compte des problématiques de réalisation séquencée et d'un nécessaire phasage permettant la viabilisation de 35 ha d'opération et la réalisation progressive des 355 500 m² de SDP prévus au programme global de construction.

Installations électriques hors ZAC :

Un budget de **4 300 000 €** a été provisionné pour la participation au poste source, et aux frais d'aménage des réseaux en limite de périmètre de ZAC, en accord avec le concédant.

Ce budget pourra être intégralement mobilisé en fin de phase 1 à la demande du concédant.



Légende :

- Voie BUS en site propre
 - - - Voie dédiée aux BUS et aux VL
 - Voie primaire (voies à 10m asymétrique)
 - - - Voie à secondaire (voies à 10m symétrique)
 - - - Voie de desserte (voies à 6m)
 - Entrée-deux (espace public piéton)
 - - - Périmètre de la ZAC
 - Emprise des lots de la ZAC
- ZONE 30



— VOIE ZONE DE RENCONTRE

Ind	Date	Echelle	Folio
G	23/11/15	1/2500e	1/1

Les VRD et espaces publics :

Répartition par type et par phase des équipements prévus :


Voies TCSP et voiries partagées BUS/ VL :

-  Voie BUS Brazza-Rouzic (voie à 10m à double sens en site propre)
-  Voie BUS Queyrles-Serr (voie à 10m asymétrique)

Maîtrise d'ouvrage ZAC, avec participations attendues

	VOIRIES TCSP et voiries partagées BUS/ VL BUDGET TRAVAUX € HT	Participation Bordeaux Métropole (part travaux intégrée à la participation apportée en coût complet)	Participation Ville de Bordeaux (part travaux)	ZAC SOLDE NET TRAVAUX € HT
PILOTE	- € HT	- € HT	- € HT	- € HT
PHASE 1	5 716 298 € HT	3 056 382 € HT	154 039 € HT	2 505 877 € HT
PHASE 2	2 990 183 € HT	1 840 618 € HT	104 176 € HT	1 045 390 € HT
PHASE 3	- € HT	- € HT	- € HT	- € HT
TOTAL	8 706 482 € HT	4 897 000 € HT	258 215 € HT	3 551 267 € HT

Voies primaires :

-  Voie primaire (voie à 10m asymétrique)

Maîtrise d'ouvrage ZAC, avec participations attendues

	VP - Voies primaires BUDGET TRAVAUX € HT	Participation Bordeaux Métropole (part travaux intégrée à la participation apportée en coût complet)	Participation Ville de Bordeaux (part travaux)	ZAC SOLDE NET TRAVAUX € HT
PILOTE	- € HT	- € HT	- € HT	- € HT
PHASE 1	3 257 074 € HT	1 804 473 € HT	109 168 € HT	1 343 433 € HT
PHASE 2	4 390 639 € HT	1 678 103 € HT	79 217 € HT	2 633 319 € HT
PHASE 3	3 055 695 € HT	1 458 354 € HT	89 084 € HT	1 508 257 € HT
TOTAL	10 703 407 € HT	4 940 929 € HT	277 469 € HT	5 485 009 € HT


Voies secondaires :

-  Voie à secondaire (voie à 10m symétrique)

Maîtrise d'ouvrage ZAC, sans participation attendue

	VS - Voies secondaires BUDGET TRAVAUX € HT
PILOTE	- € HT
PHASE 1	3 849 792 € HT
PHASE 2	1 539 287 € HT
PHASE 3	3 624 871 € HT
TOTAL	9 013 950 € HT


Voies de desserte

 Voie de desserte (voie à 6m)

Maîtrise d'ouvrage ZAC, sans participation attendue

	VD - Voies de desserte BUDGET TRAVAUX € HT
PILOTE	- €
PHASE 1	303 820 €
PHASE 2	1 181 791 €
PHASE 3	889 636 €
TOTAL	2 375 248 €

Espaces d'entre-deux :

 Entre-deux (espace public piéton)

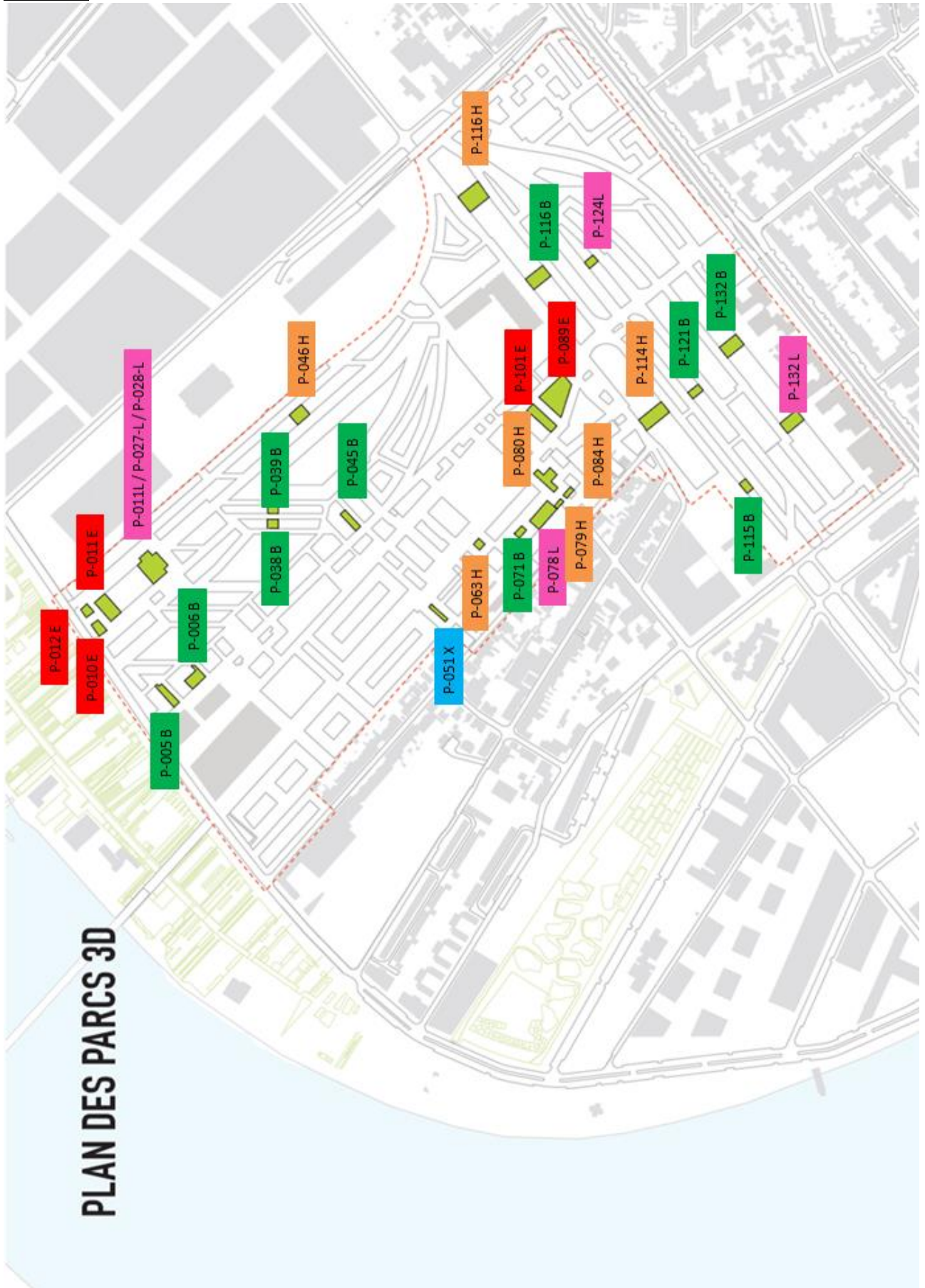
Maîtrise d'ouvrage ZAC, sans participation attendue

	E - Espace « entre-deux » BUDGET TRAVAUX € HT
PILOTE	- € HT
PHASE 1	5 565 625 € HT
PHASE 2	1 677 570 € HT
PHASE 3	1 021 451 € HT
TOTAL	8 264 646 € HT

Synthèse VB/VP/VS/VD/E:

TOTAL			
INVESTISSEMENT TRAVAUX	BX METROPOLE (part travaux intégrée à la participation apportée en coût complet)	PARTICIPATION VILLE DE BORDEAUX	BUDGET ZAC
- € HT	- € HT	- € HT	- € HT
18 692 611 € HT	4 860 855 € HT	263 207 € HT	13 568 549 € HT
11 779 470 € HT	3 518 721 € HT	183 393 € HT	8 077 357 € HT
8 591 653 € HT	1 458 354 € HT	89 084 € HT	7 044 215 € HT
39 063 733 € HT	9 837 929 € HT	535 684 € HT	28 690 121 € HT

PARCS 3D



NOM	Maîtrise d'ouvrage (SAS/BM/PRIVE)	PHASE	Estimation financière TRAVAUX € HT	Montant à déduire si financement externe	Reliquat budget ZAC € HT
P005-B	SAS	1	198 978 € HT		198 978 €
P006-B	SAS	1	247 757 € HT		247 757 €
P010-e	SAS	1	244 419 € HT		244 419 €
P011-E	SAS	1	466 193 € HT		466 193 €
P011-L	SAS	1	251 911 € HT		251 911 €
P012-E	SAS	1	211 482 € HT		211 482 €
P027-L	SAS	1	480 581 € HT		480 581 €
P028-L	SAS	1	163 864 € HT		163 864 €
P063-H	SAS	2	50 504 € HT		50 504 €
P071-B	SAS	1	91 195 € HT		91 195 €
P079-H	SAS	1	42 858 € HT		42 858 €
P080-H	SAS	1	125 752 € HT		125 752 €
P084-H	SAS	1	36 164 € HT		36 164 €
P114-H	SAS	3	243 198 € HT		243 198 €
P132-L	SAS	1	387 354 € HT		387 354 €
P088-E	SAS	2	212 169 € HT		212 169 €
P101-E	SAS	2	486 561 € HT		486 561 €
P115-B	SAS	1	111 479 € HT		111 479 €
P116-b	SAS	3	330 463 € HT		330 463 €
P116-h	SAS	3	309 843 € HT		309 843 €
P121-B	SAS	1	116 973 € HT		116 973 €
P124-L	SAS	3	157 199 € HT		157 199 €
P132-B	SAS	2	313 277 € HT		313 277 €
P038-B	OPERATEUR DU B038	3	114 280 € HT	-114 280 €	0 €
P039-B	OPERATEUR DU B039	3	97 648 € HT	-97 648 €	0 €
P045-B	SAS	2	165 484 € HT		165 484 €
P046-H	SAS	3	118 529 € HT		118 529 €
P051-X	SAS	PILOTE	15 690 € HT		15 690 €
TOTAL			5 791 805 €	-211 928€	5 579 877 € HT

Synthèse des travaux (Voiries, entre-deux et parcs 3d) à réaliser avec hypothèse de phasage de réalisation :

	PARTICIPATION TRAVAUX BX METROPOLE	PARTICIPATION TRAVAUX VILLE	SOLDE BUDGET TRAVAUX ZAC	INVESTISSEMENT TRAVAUX GLOBAL VB+VP+VS +VD +E2+ PARCS 3D
PILOTE	- € HT	- € HT	15 690 € HT	15 690 € HT
PHASE 1	4 860 855 € HT	263 207 € HT	16 745 509 € HT	21 869 571 € HT
PHASE 2	3 518 721 € HT	183 393 € HT	9 305 352 € HT	13 007 465 € HT
PHASE 3	1 458 354 € HT	89 084 € HT	8 203 447 € HT	9 750 885 € HT
TOTAL	9 837 929 € HT	535 684 € HT	34 269 998 € HT	44 643 610 € HT

Autres travaux et interventions : La somme de **5 512 099 € HT** est constituée :

- Des frais globaux de 3 861 348 € HT budgétés au titre des travaux de préparation et d'installation évalués par VERDI.
- De la provision constituée par la SAS pour le traitement spécifique des centralités : 817 995 €.
- De la provision spécifique constituée par la SAS pour travaux anticipés / phasage spécifique complémentaires : 832 755 €.

Provision pour « aléas » : La provision est constituée à hauteur de 5,41 % du montant des travaux présentés ci-avant, soit **2 715 093 €**.

Révisions de prix des travaux :

Les valeurs sont des valeurs 2015, revalorisées à 2,48 % annuel appliqué aux budgets travaux ressortant de planification arrêtée au présent dossier.

Le total des révisions provisionnées sur travaux se monte à **7 885 193 €**.

Poste 3-3

La provision pour dépenses administratives et frais d'expertises particulières pour **1 040 943 € HT** est maintenue.

Poste 4 - Participation aux équipements publics d'intérêt général

Les participations à verser par la ZAC portent sur les éléments suivants :

Poste 4-1 : Participation au « Réseau de chaleur » :

La Métropole exerce la compétence « Réseau de Chaleur » et pilote le déploiement du réseau de chaleur sur la Rive Droite dans le cadre d'une concession spécifique.

L'intervention du futur opérateur sera menée de manière autonome, financièrement et techniquement.

Aucun budget spécifique n'est mobilisé à cet effet dans le bilan de la concession.

L'accompagnement de la ZAC BASTIDE NIEL en la matière s'opérera par une coordination fine avec l'intervention de l'opérateur en charge du réseau de chaleur et la réservation des emprises nécessaires aux fourreaux et canalisations du réseau de chaleur (fourniture et pose sous responsabilité de l'opérateur) dans les tranchées générales mises en œuvre pour la viabilisation de la ZAC.

Poste 4-2 : Participation aux équipements publics de superstructure réalisés sous maîtrise d'ouvrage Collectivités

Ce poste correspond à la participation financière de l'aménageur à la part des équipements publics répondant aux besoins de la ZAC lorsque ceux-ci sont réalisés sous maîtrise d'ouvrage des Collectivités :

Equipement superstructure	COUT GLOBAL OPERATION € TTC	Participation de l'aménageur aux équipements d'intérêt général			
		Taux de prise en charge	HT	TVA	TTC
Crèche	3 500 000 €	coût à 100 %	2 916 667 €	583 333 €	3 500 000 €
Gymnase	5 750 000 €	coût à 100 %	4 791 667 €	958 333 €	5 750 000 €
Salle polyvalente	1 600 000 €	coût à 100 %	1 333 333 €	266 667 €	1 600 000 €
City Stade « HORTENSE »	350 000 €	coût à 100 %	291 667 €	58 333 €	350 000 €
TOTAL			9 333 333 €	1 866 667 €	11 200 000 €

Le total de la participation aux équipements s'élève alors à **9 333 333 € HT / 11 200 000 € TTC**.

Poste 5 - Rémunération de l'aménageur :

La rémunération de la SAS d'Aménagement Bastide Niel a été calculée sur la base des éléments prévus à l'article 28 du Traité de Concession dans les conditions suivantes :

Objet	Valeur intégrée au bilan HT	Assiette de calcul HT
Mise au point du dossier de réalisation	200 000 €	FORFAIT
Prise en gestion et mise en conformité du foncier acquis auprès des collectivités	1 066 244 €	FORFAIT arrêté au Traité de Concession basé sur le volume de foncier à acquérir de Bordeaux Métropole et de la Ville de Bordeaux dès le démarrage de l'opération en tenant compte des moyens à mobiliser pour leur prise en gestion, leur mise en sécurité, leur dépollution avant exploitation par la ZAC.
Autres acquisitions	477 704 €	5 % du Poste dépenses 2-1-3 Acquisitions privées, et quote-part des Postes 2-2 et 2-3 (18,74 %) X 5%
Aménagement (Base)	3 248 980 €	Equivalent de 5 % du montant prévisionnel des Postes 3 – frais d'aménagement et 6 – Communication Montant réparti sur 14 ans
Conduite opération (Base)	3 360 000 €	Correspondant à un forfait mensuel de 20 000 € sur 14 ans
Conduite opération (Révision)	415 318 €	<i>Provision</i>
Commercialisation	5 574 500 €	6% des Postes Recettes Cessions 1- 1, 1-4 + Poste 6-1 revalorisation des recettes de cessions à opérer par l'aménageur
Rémunération sur recherche de subventions	0 €	Calculée pour 6% des montants obtenus qui seront déduits de la participation de Bordeaux Métropole
Forfait clôture (Base)	100 000 €	FORFAIT
Forfait clôture (révision calculée)	25 620 €	<i>Provision</i>
TOTAL	14 468 365 €	

Afin d'assurer un accompagnement éventuel des projets sur les îlots non commercialisés par l'aménageur, sur lesquels une analyse d'insertion urbaine, architecturale et technique se révèle nécessaire, **une rémunération est ajoutée** sur le travail qui pourra effectivement être demandé à l'aménageur.

Poste 6 – Frais de communication

Ce poste correspond aux services commandés à des prestataires externes pour la conduite des actions de communication mises en place et l'administration d'un site internet dédié, campagnes de photos aériennes, réutilisation de la maquette existante et actualisation régulière, réalisation de plaquettes, des maquettes de panneaux, infographies, modélisation 3D et animation, organisation de visites thématique, réalisation de films de présentation, community manager pour réseaux sociaux.

Le budget retenu est de **1 500 000 € HT / 1 798 428 € TTC**, afin d'y intégrer outre les frais externes (prestataires, impression, maquettes, commande de matériels, locations de stands,...), une provision conséquente pour la mise en place et l'aménagement d'un lieu de communication et de concertation permanent, la « Maison du Projet » et d'un plan de communication efficace.

Les frais liés aux moyens humains et matériels mobilisés par la SAS sont pour leur part valorisés dans les postes de rémunération du concessionnaire.

Poste 7 – Frais divers

Ce poste intègre les impôts, taxes et frais financiers qui seront à régler dans le cadre de la concession.

Poste 7-1 Frais financiers :

Il comprend des frais financiers calculés à hauteur de 1,25 % du volume des dépenses prévisionnelles. La somme provisionnée s'élève à **1 693 648 € HT / TTC**.

Poste 7-2 Impôts et taxes :

Ce poste intègre également des frais relatifs à l'impôt foncier résultant du portage foncier des 32 ha cédés d'un bloc à l'aménageur. Frais provisionnés à hauteur de **286 418 €**.

Enfin, ce poste intègre une provision pour la Contribution Sociale de Solidarité et la Contribution Additionnelle, calculée à hauteur de 0,16 % du montant HT des recettes de cessions pour **172 880 €**.

Poste 7-3 Frais financiers liés au portage financier complémentaire suite au recalage de l'échéancier de versement de la participation de BX METROPOLE :

Des frais financiers complémentaires, liés au recalage du planning de versement de la participation en lien avec le PPI, sont provisionnés sur le budget de l'opération à hauteur de 304 205 €.

Poste 7-4 : Participation au titre du stationnement :

Montant repris du détail "dépenses COPRO" :

Provision parc de stationnement	1 000 000 € HT
---------------------------------	----------------

Soit une capacité d'environ 50 places sur la base d'un coût de revient maximal de 20 000 € HT (travaux+honoraires+foncier) qui pourraient être achetées par la ZAC dans un des parcs de stationnement mutualisé.

Poste 8 – Différentiel de TVA :

TVA encaissée / reversée : correspond au différentiel entre la TVA collectée sur les cessions et la TVA acquittée sur les dépenses soumises à TVA, évaluée à **- 1 861 955 €**.

RECETTES :

Le bilan présenté intègre en premier lieu les recettes liées aux futurs îlots, qui peuvent prendre 3 formes :

- **Recettes liées à la commercialisation des droits à construire** soit cédés par l'aménageur (recette 1-1), soit liées aux îlots precommercialisés par Bordeaux Métropole et cédés par l'aménageur (recette 1-2), avec identification de l'impact potentiel de la neutralisation complète des droits à construire initialement identifiés sur la Place d'Armes (recette 1-4),
- **Recettes liées à la valorisation au bilan des droits à construire réalisés en direct par l'aménageur** (recettes 1-3),
- **Recettes liées aux conventions de participations à conclure avec les opérateurs** (poste 2).

Ces recettes seront complétées des participations financières dues par les collectivités compétentes pour la part des équipements publics réalisés par l'aménageur excédant les stricts besoins de la ZAC (poste 3), des subventions éventuelles qui pourraient être obtenues (Poste 4), de la participation d'équilibre de Bordeaux Métropole (Poste 5 « participation communautaire »), d'une provision pour revalorisation des droits à construire (hors îlots pilotes) (poste 6) et de la valorisation de la cession des places de stationnement financées par l'aménageur dans le cadre de la participation au titre du stationnement, des transferts de charges et des autres recettes d'exploitation (Poste 7).

PROPOSITION DE PHASAGE REVISE DE L'OPERATION ET DU PGC :



PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION EXPRIME EN SURFACE DE PLANCHER

	PHASE 0	PHASE 1	PHASE 2	PHASE 3	TOTAL
SDP	20 072 m ²	142 976 m ²	75 995 m ²	116 457 m ²	355 500 m ²
LOGEMENTS	8 786 m ²	97 977 m ²	45 731 m ²	86 015 m ²	238 510 m ²
PLUS	2 038 m ²	24 932 m ²	11 433 m ²	21 225 m ²	59 627 m ²
PLS	866 m ²	8 918 m ²	4 573 m ²	9 494 m ²	23 851 m ²
Accession aidée	1 631 m ²	18 112 m ²	9 146 m ²	18 813 m ²	47 702 m ²
Accession Libre	4 251 m ²	46 016 m ²	20 579 m ²	36 483 m ²	107 329 m ²
Commerces	1 854 m ²	10 731 m ²	5 995 m ²	3 921 m ²	22 500 m ²
Bureaux	3 755 m ²	6 733 m ²	8 085 m ²	8 427 m ²	27 000 m ²
Equipement privés	0 m ²	10 790 m ²	1 963 m ²	0 m ²	12 752 m ²
1-6. Locaux d'activités	310 m ²	3 966 m ²	1 600 m ²	7 623 m ²	13 500 m ²
1-7. Cessions diverses	5 368 m ²	12 778 m ²	12 621 m ²	10 471 m ²	41 238 m ²
Non affecté	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Stationnements	0 places	929 places	897 places	2 177 places	4 003 places

Répartition prévisionnelle du programme global de construction par type de portage :

Îlots à commercialiser par l'Aménageur :

	PILOTE	PHASE 1	PHASE 2	PHASE 3	TOTAL
SDP	0 m ²	101 949 m ²	49 155 m ²	105 741 m ²	256 844 m ²
LOGEMENTS	0 m ²	61 630 m ²	27 013 m ²	75 299 m ²	163 942 m ²
PLUS	0 m ²	6 904 m ²	0 m ²	14 304 m ²	21 208 m ²
PLS	0 m ²	1 846 m ²	0 m ²	5 698 m ²	7 544 m ²
Acc Aidée	0 m ²	6 864 m ²	6 434 m ²	18 813 m ²	32 111 m ²
Acc Libre	0 m ²	46 016 m ²	20 579 m ²	36 483 m ²	103 078 m ²
Commerces	0 m ²	10 731 m ²	5 995 m ²	3 921 m ²	20 646 m ²
Bureaux	0 m ²	6 733 m ²	8 085 m ²	8 427 m ²	23 245 m ²
Equipement privés	0 m ²	10 790 m ²	1 963 m ²	0 m ²	12 752 m ²
1-6. Locaux d'activités	0 m ²	3 966 m ²	1 600 m ²	7 623 m ²	13 190 m ²
1-7. Cessions diverses	0 m ²	8 099 m ²	4 499 m ²	10 471 m ²	23 069 m ²
non affecté	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Stationnements	0 places	375 places	897 places	2 177 places	3 449 places

Îlots précommercialisés par Bordeaux Métropole à céder par l'aménageur (Îlots pilotes)

	PILOTE	PHASE 1	PHASE 2	PHASE 3	TOTAL
SDP	13 804 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	13 804 m ²
LOGEMENTS	8 786 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	8 786 m ²
PLUS	2 038 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	2 038 m ²
PLS	866 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	866 m ²
Acc Aidée	1 631 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	1 631 m ²
Acc Libre	4 251 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	4 251 m ²
Commerces	324 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	324 m ²
Bureaux	784 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	784 m ²
Equipement privés	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
1-6. Locaux d'activités	310 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	310 m ²
1-7. Cessions diverses	3 600 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	3 600 m ²
non affecté	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Stationnements	0 places	0 places	0 places	0 places	0 places

Droits à construire réalisés directement par l'aménageur :

	PILOTE	PHASE 1	PHASE 2	PHASE 3	TOTAL
SDP	0 m ²	36 348 m ²	18 718 m ²	7 756 m ²	62 821 m ²
LOGEMENTS	0 m ²	36 348 m ²	18 718 m ²	7 756 m ²	62 821 m ²
PLUS	0 m ²	18 028 m ²	11 433 m ²	5 440 m ²	34 901 m ²
PLS	0 m ²	7 072 m ²	4 573 m ²	2 315 m ²	13 960 m ²
Acc Aidée	0 m ²	11 248 m ²	2 712 m ²	0 m ²	13 960 m ²
Acc Libre	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Commerces	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Bureaux	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Equipement privés	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
1-6. Locaux d'activités	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
1-7. Cessions diverses	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
non affecté	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Stationnements	0 places	554 places	0 places	0 places	554 places

Îlots soumis à participation : (propriétés ICF):

	PILOTE	PHASE 1	PHASE 2	PHASE 3	TOTAL
SDP	0 m ²	0 m ²	687 m ²	2 960 m ²	3 647 m ²
LOGEMENTS	0 m ²	0 m ²	0 m ²	2 960 m ²	2 960 m ²
PLUS	0 m ²	0 m ²	0 m ²	1 480 m ²	1 480 m ²
PLS	0 m ²	0 m ²	0 m ²	1 480 m ²	1 480 m ²
Acc Aidée	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Acc Libre	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Commerces	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Bureaux	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Equipement privés	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
1-6. Locaux d'activités	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
1-7. Cessions diverses	0 m ²	0 m ²	687 m ²	0 m ²	687 m ²
non affecté	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Stationnements	0 places	0 places	0 places	0 places	0 places

Nota : Dans le cadre d'arbitrages coûts / avantages à opérer par rapport aux enjeux de bilan et maîtrise foncière nécessaires au développement du projet, certains fonciers initialement prévus comme étant à acquérir, viabiliser et céder pourront être réintégrés à ce poste ou réintégrés au poste « droits à construire commercialisés » si le dispositif de participation ne pouvait être mis en œuvre.

Îlots ne participant pas au bilan (MGN - Darwin, Archives Municipales – Phase 1) et équipements propres à la ZAC :

	PILOTE	PHASE 1	PHASE 2	PHASE 3	TOTAL
SDP	6 278 m ²	4 679 m ²	7 435 m ²	0 m ²	18 393 m ²
LOGEMENTS	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
PLUS	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
PLS	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Acc Aidée	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Acc Libre	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Commerces	1 530 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	1 530 m ²
Bureaux	2 970 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	2 970 m ²
Equipement privés	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
1-6. Locaux d'activités	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
1-7. Cessions diverses	1 778 m ²	4 679 m ²	7 435 m ²	0 m ²	13 893 m ²
Non affecté	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Stationnements	0 places	0 places	0 places	0 places	0 places

Poste 1-1- Cessions de charges foncières à opérer par l'aménageur:

Il est rappelé que ces charges foncières seront exonérées de la part Intercommunale de la Taxe d'Aménagement et de PFAC.

La modération de la charge foncière sera recherchée dans la mesure du possible afin de rester compatible d'une part avec le niveau de participation du Concédant, et d'autre part avec les objectifs de modération des prix de sortie des programmes de logements ou, pour les programmes économiques, avec leur acceptabilité dans le cadre de bilans investisseurs.

Programme	Prix de vente HT/m ² SP
Locatif social PLUS ou PLAI	180,00 €
Locatif social PLS	230,00 €
Accession sociale et accession aidée	250,00 €
Accession libre	499,88 €
Commerces	233,33 €
Bureaux	277,78 €
Equipements privés	300,00 €
Locaux d'activités – barème BORDEAUX MÉTROPOLE	110,00 €
Cessions équipements superstructure (hors besoin ZAC)	222,22 €
Equipement de superstructures propres à la ZAC sous maîtrise d'ouvrage SAS ou Collectivités	0 €

De plus, compte-tenu de la diversité des îlots, il convient d'aborder ces valeurs comme des moyennes. Certains îlots peuvent dégager, compte-tenu de leur caractère exceptionnel, des valeurs supérieures, le complément de recettes ainsi dégagé permettant d'accroître le volume de charges foncières commercialisées par ailleurs à un prix minoré.

NOTE SUR LE BAREME DE PRIX LOGEMENTS :

La valorisation de la charge foncière pour le logement en accession libre, se situe dans la moyenne s'agissant de droits à construire portant sur des îlots prêts à construire (terrains raccordés, propres à leur usage) et exonérés de taxes d'aménagement et PFAC car situés en ZAC.

Le prix moyen de mise sur le marché des charges foncières de logement par la ZAC doit être abordé compte tenu de l'impératif de mixité :

Prix moyen du m² de SDP logement ZAC = 0,25 X PLUS + 0,1 X PLS + 0,2 X Acc. aidée + 0,45 X Acc. libre soit 343 € /m² de SDP en moyenne pour le logement commercialisé par la ZAC.

Poste 1-1 - Cessions de droits à construire à opérer par l'aménageur	SDP	Prix m ² SDP	Recettes € HT
1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	21 208	180,00 €	3 817 481 €
1-2. PLS	7 544	230,00 €	1 735 097 €
1-3. Accession aidée	32 111	250,00 €	8 027 874 €
1-4. Accession libre	103 078	499,88 €	51 527 292 €
Commerces	20 646	233,33 €	4 817 440 €
Bureaux	23 245	277,78 €	6 457 069 €
Equipements privés	12 752	300,00 €	3 825 733 €
1-6. Locaux d'activités	13 190	110,00 €	1 450 874 €
1-7. Cessions diverses *	23 069	222,22 €	5 126 360 €
TOTAL	256 844	TOTAL	86 785 219 €

*SDP des cessions diverses : 34 499 M² SDP total prévisionnelle à céder - SDP EPIG neutralisée : 11 430 M² = 23 069 m²

Poste 1 – 2 – Cession par l'aménageur des charges foncières pré commercialisées par Bordeaux Métropole (îlots pilotes):

Dans le cadre de la mise au point du bilan joint au dossier de réalisation seuls deux îlots, MGS et l'opération BORD'HA, sont maintenus sur ce poste :

Ilot	Opérateur	Surface SDP prévisionnelle en m ²
B 139	Bord'ha	1 150
Macro-lot B002 ; B003-1 ; B003-2 ; B003-3	EVOLUTION Magasins Généraux Sud	12 654

Valorisation sur la base du barème communiqué aux porteurs de projets par Bordeaux Métropole :

Poste 1-2 Cessions par l'aménageur des droits à construire précommercialisés par la CUB - îlots pilotes	SDP	Prix € HT/ m ² SDP	Recettes € HT
1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	2 038	140 €	284 586 €
1-2. PLS	866	201 €	174 135 €
1-3. Accession aidée	1 631	201 €	327 961 €
1-4. Accession libre	4 251	444 €	1 889 314 €
Commerces	324	222 €	71 928 €
Bureaux	784	278 €	217 893 €
Equipements privés	-	- €	- €
1-6. Locaux d'activités	310	89 €	27 556 €
1-7. Cessions diverses	3 600	222 €	799 200 €
TOTAL	13 804	TOTAL	3 792 575 €

Ce montant pourra être réajusté selon les conditions de finalisation de la cession des droits à construire notamment pour tenir compte d'éventuelles évolutions programmatiques.

Poste 1-3- Valorisation des droits à construire réalisés en direct par l'aménageur :

Il s'agit de la valorisation des droits à construire des opérations réalisées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'aménageur dans la limite de **50 %** du PGC (hors équipements publics de superstructure). Les membres du groupement sont compétents pour intervenir sur l'ensemble des composantes du programme global de construction, hors équipements publics de superstructures, soit une base de calcul de 314 109 m² SDP (355 500 m² - 41 390 m²) qui dégage un quota **de 62 822m² SDP** dont peut disposer l'aménageur et qu'il peut affecter librement en terme de phasage et de programmation.

Dans le cadre de la proposition de base, le choix a été fait de porter cette capacité en priorité sur le logement social (PLUS/PLAI, PLS et Accession Sociale).

Cette intervention ciblée sur des programmes à l'équilibre économique tendu permettra de garantir l'exemplarité des programmes sociaux qui seront développés sur l'opération et d'accélérer le rythme de réalisation de l'opération.

Le barème de valorisation de ces droits à construire est identique à celui des charges foncières commercialisées auprès des opérateurs externes, et se base sur le barème du logement social de Bordeaux Métropole, après correction.

Poste 1-3 - Valorisation droits à construire réalisés en direct par l'aménageur	SDP	Prix € HT/ m ² SDP	Recettes € HT
1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	34 901	180,00 €	6 282 171 €
1-2. PLS	13 960	230,00 €	3 210 894 €
1-3. Accession aidée	13 960	250,00 €	3 490 000 €
1-4. Accession libre	-	499,88 €	- €
Commerces	-	233,33 €	- €
Bureaux	-	277,78 €	- €
Equipements privés	-	300,00 €	- €
1-6. Locaux d'activités	-	110,00 €	- €
1-7. Cessions diverses	-	222,22 €	- €
TOTAL	62 822	TOTAL	12 983 064 €

Poste 1- 4 Neutralisation complète des droits à construire initialement identifiés sur la Place d'Armes:

Valorisation de la non réalisation éventuelle de 8 100 m² SDP prévus sur la Place D'Armes (îlot B 073) et qui resteront à compenser sur d'autres îlots.

Soit une perte de recettes de **-1 799 982 € HT /-2 159 978 € TTC.**

Poste 2 - Participations des constructeurs

Ce poste de recettes concerne potentiellement les îlots de projets pilotes hors maîtrise foncière de l'aménageur, identifiés dans le périmètre de la ZAC, et pris en compte dans le dimensionnement des équipements publics. Ils ne relèvent toutefois pas directement de la mission de l'aménageur. Les opérateurs éventuels devront participer au coût de la réalisation des équipements publics proportionnellement aux projets développés.

Cette situation se traduira également par la mise en place de conventions de participation financière sur la ZAC pour les projets "hors maîtrise foncière de l'aménageur" prévue par l'article L311-4 " *Lorsqu'une construction est édifée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre [...] l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone.* "

Le montant de ces participations a été calculé comme suit :

$$\text{PARTICIPATION AU M}^2 \text{ SDP} = \frac{[[\text{Études} + (\text{Quote-part foncier BORDEAUX MÉTROPOLE} + \text{frais libération}) (35\%) + \text{Aménagement} + \text{Participations aux équipements d'IG} + \text{Rémunération (hors rémunération sur commercialisation)} + \text{Frais de communication}] - [\text{Participation des collectivités aux équipements propres à la ZAC} + \text{Revalorisation des recettes de cessions} + \text{Participation de Bordeaux Métropole} + \text{participation de Bordeaux Métropole} + \text{Autres recettes}]]}{\text{SDP TOTALE DU PGC}} = 163,25 \text{ €/m}^2 \text{ SDP}$$

La recette attendue est de **595 366 €** et concerne l'opération qui serait développée directement par ICF sur son foncier et la reconversion du Gymnase Thiers, appartenant à la Ville de Bordeaux, en salle polyvalente à usage du quartier (60 % du besoin) et des habitants de la ZAC. Ces éléments prévisionnels devront être appréciés en fonction de la réalité des surfaces complémentaires effectivement créées lors de la mise en œuvre du projet urbain sur ces emprises.

Poste 3- Participation aux équipements d'infrastructures d'intérêt général réalisés par l'aménageur

Ce poste recouvre les participations versées par les collectivités, Bordeaux Métropole et Ville, pour le financement, selon leurs compétences respectives, de leur quote-part des voiries d'intérêt général pour la part dépassant les stricts besoins de la ZAC qui seront réalisées sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur.

L'identification des ouvrages concernés a été assurée en lien avec les services de Bordeaux Métropole de même que la détermination de la part répondant aux besoins directement générés par la ZAC (cf. Pièce 1 du dossier de Réalisation).

Pour la Ville de Bordeaux, ce poste couvre une partie des coûts travaux - Poste « Eclairage Public » des voies TCSP et BUS, et des Voiries Principales :

Objet	Montant HT	TVA	0Montant TTC
Participation Ville de Bordeaux : Éclairage public sur voies TCSP et BUS au prorata du % d'E IG	258 215 €	51 643 €	309 858 €
Participation Ville de Bordeaux : au prorata du % d'E IG sur VP retenus par Bordeaux Métropole	277 469 €	55 494 €	332 963 €
TOTAL	535 684 €	107 137 €	642 821 €

Pour Bordeaux Métropole, l'approche des participations liées aux équipements d'infrastructures partiellement pris en charge a été développée sur la base du coût complet de ces ouvrages (assiette foncière, honoraires, travaux de préparation, travaux de réalisation hors éclairage public,..) intégré

au pro rata de la part des équipements correspondant aux besoins supérieurs à ceux générés par la ZAC pour un total de **15 483 565 € HT/ 18 580 278 € TTC**. (cf. Programme des équipements publics)

Poste 4 - Subventions

En l'état, aucune subvention n'a été intégrée au bilan.

Compte-tenu des enjeux urbains et environnementaux de l'opération (gestion et reconquête à grande échelle d'une friche ferroviaire polluée, exemplarité environnementale et innovation du projet d'aménagement), nous nous efforcerons d'étudier les possibilités d'obtenir des cofinancements dès le lancement de l'opération. Ces cofinancements interviendraient en déduction de la participation métropolitaine dans le cadre du bilan de l'opération, les coûts particuliers générés étant déduits, et dans la mesure où elles réduisent les coûts d'investissements prévus au bilan.

Poste 5 - Participation financière de Bordeaux Métropole

La participation prévue est de 29 078 723 € HT.

La décomposition de ce poste regroupe 988 000 € HT/TTC correspondant à une part des frais nécessaires à la finalisation d'un dossier de réalisation (dont une reprise potentielle des études) et 28 090 723 €HT de participation globale à l'opération. Ces sommes ne sont pas soumises à TVA.

Poste	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2019	TOTAL
Participation globale à l'opération	988 000 €	- €	5 000 000 €	19 350 527 €	688 785 €	3 051 411 €	29 078 723 €
TOTAL HT/TTC	988 000 €	- €	5 000 000 €	19 350 527 €	688 785 €	3 051 411 €	29 078 723 €

Ce montant complète la participation attendue de Bordeaux Métropole au poste 3. La somme de ces deux financements correspond au montant arrêté au Traité de Concession de juillet 2014, soit **44 562 288 € HT**.

Conformément aux dispositions du traité de concession, la prise en compte de modifications de programme à la demande du concédant, de modification des solutions techniques nécessaires à la réalisation de l'opération, ne pourra être assurée que dans l'hypothèse où celles-ci resteraient compatibles avec le budget de l'opération. A défaut une décision préalable de modification de la participation Bx Métropole sera nécessaire avant prise en compte par l'aménageur.

Afin d'intégrer certaines situations non prévues dans les conditions initiales de réalisation (les occupations de la caserne Niel sur cette première phase de réalisation de la ZAC et la réaffectation de certains îlots à des usages non prévus initialement, **deux nouvelles participations à l'équilibre viennent augmenter la participation initiale de la Métropole :**

- Participation d'équilibre liée à la compensation des droits à construire sur les îlots B017-B018 (dont le prix de cession évolue de 3M € HT à 1,66M € HT) : 1 336 211 € HT / TTC
- Participation d'équilibre liée à la compensation des dépenses complémentaires directement liées aux occupations sans droit ni titre sur le secteur de la Caserne : 3 140 890 € HT / TTC

Poste 6 – Revalorisation des recettes de cessions

Une progression, prudente, du barème de cessions et des droits à construire réalisés directement par l'aménageur est intégrée à hauteur de **0,59 %** par an (base 2014). On distingue :

- Poste 6-1 : 4 130 515 € HT pour la revalorisation des droits à construire cédés par l'aménageur (hors îlots Pilotes précommercialisés par Bordeaux Métropole)
- Poste 6-2 : 358 743 € HT pour la revalorisation dans le temps des droits à construire réalisés en direct par l'aménageur

Poste 7 – Autres recettes

Ce poste d'un montant de **1 014 591 € HT** concerne :

- Les transferts de charges et recettes liées à l'exploitation de la ZAC (ex : AOT,...) pour 14 591 € (à revaloriser en fonction des prolongations AOT).
- De la valorisation des places acquises au titre de la participation de la ZAC au stationnement : Cette valorisation, proposée par le concédant lors des négociations, des places de stationnement financées par l'aménageur pour une dépense de 1 000 000 € HT/ 1 200 000 € TTC (poste dépenses 4-3) a aussi été intégrée en recette.