



Bordeaux Métropole

**AMENAGEMENT DE LA ZAC
"LA BERGE DU LAC" A BORDEAUX**

Maîtrise d'ouvrage



BOUYGUES IMMOBILIER URBANERA
Hangar G2
Bassin à flots n°1-Quai Armand Lalande
33 300 Bordeaux Tel: 05 56 00 18 00

**DOSSIER DE REALISATION
MODIFICATIF N°6
DE LA ZAC DE LA BERGE DU LAC**

Document
n°3.1

AVP

PRO

DCE

ACT

*Présentation des modifications
apportées au dossier de réalisation
de la ZAC de la berge du lac*

Date 02-2024

ETABLI PAR:	Indice	Fichier	Mise à jour selon les dernières évolutions	Modifications
BROCHET-LAJUS-PUEYO	C		Mise à jour selon les dernières évolutions	
	D		Mise à jour selon les dernières évolutions	
	E		Mise à jour selon les dernières évolutions	
	F		Mise à jour selon les dernières évolutions	

Maîtrise d'oeuvre:

Architectes Mandataires

AGENCE D'ARCHITECTURE BROCHET-LAJUS-PUEYO

Hangar G2 - Bassin à flots n°1

Quai Armand Lalande

33300 BORDEAUX

tel : 05 57 19 59 19

fax : 05 57 19 59 10

email : architectes@blp.archi

Architectes Urbanistes

AGENCE DEVILLERS ET ASSOCIES

10 Villa Nieuport

75 013 PARIS

tel : 01 40 09 98 60

fax : 01 43 79 06 99

email : courrier@agencedevillers.fr

Paysagiste

AGENCE SIGNES agence de Bordeaux

13 rue Roger Mirassou

33800 BORDEAUX

tel : 05 56 31 51 18

email : bordeaux@signes-paysages.fr

Bureaux d'études

Verdi Ingenierie Sud-Ouest

14 bis rue Despujols

33000 BORDEAUX

tel : 05 56 00 12 72

email : batimentsudouest@verdi-ingenierie.fr

Artelia Eau&Environnement agence de Bordeaux

Parc Sextant-bâtiment D

6-8 avenue des satellites-CS 70048

33187 Le Haillan cedex

tel : 05 56 13 85 82

fax : 05 56 13 85 63

email : yves.buchwalter@arteliagroup.com



PRESENTATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC DE LA BERGE DU LAC N° 6

Le document qui va suivre est le dossier de réalisation modificatif n°6 de la ZAC de la Berge du lac/éco-quartier Ginko. Il présente les évolutions du projet par rapport au dossier de réalisation modificatif n°5 approuvé par le Conseil de Bordeaux-Métropole le 28 septembre 2018 (délibération n°2018/0562) qui a également approuvé l'avenant n°6 au Traité de concession d'aménagement signé le 10 décembre 2018.

Les objets de la modification du dossier de réalisation sont détaillés ci-après :

1. [Evolution de la programmation des équipements publics](#)

a. [Evolution du RDC de l'îlot B3.1b](#)

Lors du dernier Dossier de Réalisation Modificatif, le projet de Maison des Danses situé sur l'îlot B3.1b était abandonné au profit d'un bâtiment élancé de logements avec en rez-de-chaussée un espace généreux, mixte et ouvert sur le parvis minéral et planté de l'église Notre-Dame du Lac.

L'idée est de créer une véritable perspective et ouverture urbaine sur la façade nord de l'avenue Reinson, qui se perçoit depuis le giratoire Tobeen. Trois programmes sont en étroite articulation sur le parvis minéral planté :

- un bâtiment de 31 logements avec son rez-de-chaussée animé (îlot B3-1b),
- l'église Notre-Dame du Lac,
- les immeubles de bureaux sur l'îlot C3.1

Le rez-de-chaussée de cet îlot a été travaillé de manière à pouvoir accueillir un ERP autour d'un espace commun partagé et convivial et tourné vers le parvis minéral planté.

La participation financière de l'Aménageur, initialement prévue sur le projet de Maisons des Danses pour un montant de 2,4 M€, avait été réaffectée au programme du groupe scolaire n°2 (cf. Dossier de Réalisation Modificatif n°5).

Une nouvelle participation de l'Aménageur est donc prévue, au titre de la réalisation du gros œuvre et clos-couvert du nouvel équipement public en RDC de l'îlot B3-1b, pour un montant de 375 k€.

2. [Evolution du programme global de construction](#)

La programmation évolue pour tenir compte notamment des évolutions d'affectation des lots évoquées ci-dessus nécessitant de trouver un nouvel équilibre. La programmation retenue poursuit l'objectif de mixité et de diversité de logements au sein de chaque îlot et vise à favoriser l'acquisition des logements par des propriétaires occupants.

a. [l'îlot C3.2b](#)

L'îlot C3.2 est situé le long de l'avenue des 40 journaux, à proximité du rond-point Tobeen. Cet îlot est divisé en 2 sous-îlot :

- C3.2a à l'ouest composé de 38 logements accessibles à la TVA réduite ;
- C3.2b à l'est initialement composé d'un immeuble de bureaux et de 15 logements sociaux.

L'îlot C3.2a correspond à l'opération MANDALA déjà réalisée et livrée en 2022.

L'îlot C3.2b évolue en une résidence étudiante de 212 chambres et une partie bureaux à RDC. La résidence étudiante comprendra 212 chambres dont 62 logements sociaux. 6 logements seront des T3 à destination de la colocation.

Cette offre inexistante sur le quartier permettra d'apporter une plus grande diversité. Elle répond à un besoin important en logements étudiants notamment en lien avec le quartier des Bassins à Flots à proximité immédiate de GINKO.

Cet îlot bénéficie d'une situation géographique privilégiée en entrée de quartier, le long de l'avenue des 40 journaux. Il est bien desservi notamment par les modes doux grâce à la voie verte qui longe ce bâtiment, ainsi que le tram à quelques minutes à pied.

b. [Ilot A2-1](#)

L'îlot A2-1 est situé au nord-ouest de la ZAC et est délimité :

- A l'ouest par l'avenue des 40 Journaux qui longe le lac,
- Au nord par la rue des Hollandais et le canal,
- Au sud par la rue Xavier Arsène-Henry,
- A l'est par la venelle

Cet îlot bénéficie d'une situation géographique privilégiée dans le quartier Ginko avec un environnement d'exception et des perspectives sur le lac, le canal des Hollandais et la venelle verte, ce qui justifie l'augmentation de la charge foncière sur le logement libre. Il reprend la configuration des grands îlots complexes présents sur l'ensemble du quartier Ginko : le principe d'aménagement repose sur une diversité de typologies, mixant logements individuels, intermédiaires et logements collectifs.

A l'intérieur de cet îlot, les bâtiments seront principalement orientés est-ouest pour profiter notamment des vues sur le lac mais également permettre une double orientation de l'ensemble des logements.

Un retrait paysagé est préservé le long du lac et de l'avenue Dassault renforçant cette lisière naturelle.

La bande sud, délimitée par la rue Xavier Arsène-Henry, regroupera de l'habitat individuel (R+1/R+2) desservi par une sente privée dans l'épaisseur des îlots et offrant des jardins sur l'espace public. Au nord le long de la rue des Hollandais, les bâtiments pourront être plus élevés sans préjudice pour les constructions en cœur d'îlot.

Cette forme urbaine, qui a déjà fait ses preuves sur d'autres îlots du quartier, permet de garantir une certaine densité tout en créant un îlot ouvert et un cadre « respirant » pour les habitants.

Le nombre de logements passe de 130 à 139 logements. La programmation sur cet îlot réalisé par Bouygues Immobilier sera dédiée à de l'accession libre.

c. [Ilot B3-1b](#)

L'équipement public que représentait la Maison des danses va laisser place à un bâtiment de logements avec en rez-de-chaussée un espace généreux, mixte et ouvert sur le parvis minéral et planté de l'église Notre-Dame du Lac.

L'idée est de créer une véritable perspective et ouverture urbaine sur la façade nord de l'avenue Reinson, qui se perçoit depuis le giratoire Tobeen. Trois programmes sont en étroite articulation sur le parvis minéral planté:

- un bâtiment de 31 logements avec son rez-de-chaussée animé (îlot B3-1b),
- l'église Notre-Dame du Lac,
- les immeubles de bureaux sur l'îlot C3.1

Ce nouveau bâtiment de logements, réalisé par Bouygues Immobilier, résonnera avec les deux plots de Cœur Ginko en vis-à-vis. Son implantation, en retrait depuis l'avenue Reinson, préservera des vues sur l'église depuis le lac et le carrefour cours de Québec/avenue Reinson.

Le stationnement sera mutualisé avec le parking de l'opération Cœur Ginko en concession longue durée.

Le nombre de logements passe donc de 28 à 31. Ces 31 logements se répartissent en 8 logements sociaux (PLS) et 23 logements intermédiaires.

Le rez-de-chaussée de cet îlot a été travaillé de manière à pouvoir accueillir un ERP autour d'un espace commun partagé et convivial et tourné vers le parvis minéral planté.

3. Carte présentant les évolutions de la programmation



**Comparaison des programmations
Dossier de réalisation n°6**

4. Phasage de l'opération et durée de la concession d'aménagement

La décomposition en 4 phases reste inchangée.

La durée de la concession d'aménagement a été prolongée jusqu'au 31 décembre 2025 dans l'avenant 7 au traité de concession approuvé le 30 septembre 2022 (délibération n° 2022-462).

Suite au recours contentieux en cours sur l'îlot A2.1 et face aux difficultés de commercialisation rencontrées sur les îlots A2.1 et B3.1b, la réalisation des derniers îlots a pris du retard.

Ainsi ce nouveau dossier de réalisation modificatif prévoit un prolongement de 2 années supplémentaires pour la phase 4, soit jusqu'en 2027, année de livraison des derniers îlots.

5. Bilan d'aménagement

La modification du budget initial est explicitée dans le dossier de réalisation dans le document intitulé « Notice explicative du bilan financier ».



Bordeaux Métropole

**AMENAGEMENT DE LA ZAC
"LA BERGE DU LAC" A BORDEAUX**

Maîtrise d'ouvrage



BOUYGUES IMMOBILIER URBANERA
Hangar G2
Bassin à flots n°1-Quai Armand Lalande
33 300 Bordeaux Tel: 05 56 00 18 00

**DOSSIER DE REALISATION
MODIFICATIF N°6
N°3 DE LA ZAC DE LA BERGE DU LAC**

Document n°4.1		AVP	Programme des constructions
		PRO	
		DCE	
		ACT	
Date 02-2024			
ETABLI PAR: BROCHET-LAJUS-PUEYO	Indice	Fichier	Modifications
	C		Mise à jour selon les dernières évolutions
	D		Mise à jour selon les dernières évolutions
	E		Mise à jour selon les dernières évolutions
	F		Mise à jour selon les dernières évolutions

Maîtrise d'oeuvre:

Architectes Mandataires **AGENCE D'ARCHITECTURE BROCHET-LAJUS-PUEYO**
Hangar G2 - Bassin à flots n°1 tel : 05 57 19 59 19
Quai Armand Lalande fax : 05 57 19 59 10
33300 BORDEAUX email : architectes@blp.archi

Architectes Urbanistes **AGENCE DEVILLERS ET ASSOCIES** tel : 01 40 09 98 60
10 Villa Nieuport fax : 01 43 79 06 99
75 013 PARIS email : courrier@agencedevillers.fr

Paysagiste **AGENCE SIGNES agence de Bordeaux** tel : 05 56 31 51 18
13 rue Roger Mirassou
33800 BORDEAUX email : bordeaux@signes-paysages.fr

Bureaux d'études **Verdi Ingenierie Sud-Ouest** tel : 05 56 00 12 72
14 bis rue Despujols
33000 BORDEAUX email : batimentsudouest@verdi-ingenierie.fr

Artelia Eau&Environnement agence de Bordeaux tel : 05 56 13 85 82
Parc Sextant-bâtiment D fax : 05 56 13 85 63
6-8 avenue des satellites-CS 70048
33187 Le Haillan cedex email : yves.buchwalter@arteliagroup.com



PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

Le programme de construction de la ZAC a été actualisé. La Surface de Plancher (SDP) totale est d'environ 337 037 m² répartie de la manière suivante :

- 223 079 m² de SDP affectée au logement (comprenant également les 133 chambres de la résidence ADOMA sur l'ilot A1-2 et les logements de l'EPA sur l'ilot A7-2),
- 3 231 m² de SDP affectée à une résidence de tourisme affaire sur l'ilot C2-2,
- 6 982 m² de SDP affectée à un Ehpad,
- 5 357 m² de SDP affectée à une résidence étudiante sur l'ilot C3-2,
- 10 620 m² de SDP affectée aux bureaux, activités, services,
- 32 449 m² de SDP affectée aux surfaces commerciales,
- 23 605 m² de SDP affectée aux équipements publics et d'intérêt collectif (église, chaufferie),
- 31 724 m² de SDP affectée à un parking ouvert au public à usage commercial

Il correspond à la création d'un nouveau quartier, avec toutes les fonctionnalités et les équipements de proximité nécessaires, comprenant environ 2 989 logements dans un secteur de Bordeaux, jusqu'alors principalement dominé par l'offre commerciale et tertiaire, et actuellement en pleine mutation et diversification.

Les évolutions de la programmation sont décrites dans le dossier 3.1 présentation des modifications et sont précisées dans les tableaux du programme global de construction (voir ci-dessous).

Evolution du programme de construction

Typologie	Dossier de réalisation modificatif n° 5 - 2018	Dossier de réalisation modificatif n° 6 - 2024	Différence en m ² shon/sdp entre dossier de réalisation modificatif n° 5 et n° 6	
	en m ² SHON/SDP	en m ² SHON/SDP2		
Logements	222 868	223 079	211	
PLAI	18 387	18 016	-371	Suppression logements sociaux C3.2b
PLUS	47 201	46 459	-742	
PLS	14 433	15 256	823	Mise au point surfaces A2-1 et B3-1b
Accession modérée	28 599	29 443	844	
Accession sociale	16 057	16 057	0	
Accession libre	88 895	90 427	1 532	
Accession maîtrisée TVA réduite	9 296	7 421	-1 875	
Résidence (C2-2)	3 231	3 231	0	
EHPAD (B1-2)	6 982	6 982	0	
Résidence étudiante (C3.2b)	0	5 347	5 347	Ajout résidence étudiante C3.2b
Pôle commercial	29 000	29 000	0	
Commerces de proximité	4 049	3 449	-600	Suppression surface commerce RDC B3-1b
Bureaux	13 967	10 620	-3 347	Suppression bureaux C3.2b
Equipements publics	22 300	22 600	300	Equipement public RDC B3-1b
Equipements d'intérêt collectif (chaufferie-église)	1 005	1 005	0	
Parking ouvert au public à usage commercial	31 724	31 724	0	
TOTAL	335 126	337 037	1 911	

ZAC DE LA BERGE DU LAC

DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF N°6

févr-24

PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS PAR ILOT

SYNTHESE

PHASE	superficie de l'îlot (m²)	SHON/SDP logements (m²)	dont résidences (m²)	SHON/SDP Ehpad/RTA (m²)	SHON/SDP bureaux (m²)	SHON/SDP commerces (m²)	SHON/SDP TOTALE hors équip. publics (m²)	SHON/SDP équip. publics (m²)	SHON/SDP équip. Int gal (m²)	SDP Parking ouvert au public à usage commercial (m²)	SHON/SDP TOTALE yc équip. (m²)
phase 1	35 849	40 270	0	0	5 300	1 910	47 480	6 777	700	0	54 957
phase 2	38 362	52 449	0	0	3 202	1 109	56 760	2 803	305	0	59 868
phase 3	39 932	61 520	3 736	6 982	1 665	431	70 598	0	0	0	70 598
phase 4	70 175	74 187	8 850	3 231	453	29 300	107 171	12 720	0	31 724	151 615
TOTAL	184 318	228 426	12 586	10 213	10 620	32 750	282 009	22 300	1 005	31 724	337 038

PHASE 1 : 2010-2013

ILOT	superficie de l'îlot (m²)	SHON/SDP logements (m²)	dont résidences (m²)	SHON/SDP Ehpad/RTA (m²)	SHON/SDP bureaux (m²)	SHON/SDP commerces (m²)	SHON/SDP TOTALE hors équip. publics (m²)	SHON/SDP équip. publics (m²)	SHON/SDP équip. Int gal (m²)	SDP Parking ouvert au public à usage commercial (m²)	SHON/SDP TOTALE yc équip. (m²)
A2.3	5 602						0	5 247			5 247
A2.4	8 661	13 005					922	13 927			13 927
A2.5	2 577	4 539					732	5 271			5 271
A3.1	1 583	5 166					256	5 422			5 422
A3.2	6 660	10 977						10 977			10 977
A3.3	5 681	6 583						6 583	1 530		8 113
C1.2	2 386							0	700		700
C2.3	2 699				5 300		5 300				5 300
TOTAL	35 849	40 270	0	0	5 300	1 910	47 480	6 777	700	0	54 957

PHASE 2 : 2011-2017

ILOT	superficie de l'îlot (m²)	SHON/SDP logements (m²)	dont résidences (m²)	SHON/SDP Ehpad/RTA (m²)	SHON/SDP bureaux (m²)	SHON/SDP commerces (m²)	SHON/SDP TOTALE hors équip. publics (m²)	SHON/SDP équip. publics (m²)	SHON/SDP équip. Int gal (m²)	SDP Parking ouvert au public à usage commercial (m²)	SHON/SDP TOTALE yc équip. (m²)
A4.1	6 043	9 698					9 698				9 698
A4.2	2 734	4 954					4 954				4 954
B2.1	6 248	9 520				336	9 856				9 856
B2.2	3 137	6 639				309	6 948				6 948
B3.1a/c	4 831	5 257					305	5 562	305		5 867
B3.2	4 899	8 617				159	8 776				8 776
B3.3	4 034	7 764					7 764				7 764
C3.1	2 198				3 202		3 202				3 202
A7.1	4 238						0	2 803			2 803
TOTAL	38 362	52 449	0	0	3 202	1 109	56 760	2 803	305	0	59 868

PHASE 3 : 2012-2017

ILOT	superficie de l'îlot (m²)	SHON/SDP logements (m²)	dont résidences (m²)	SHON/SDP Ehpad/RTA (m²)	SHON/SDP bureaux (m²)	SHON/SDP commerces (m²)	SHON/SDP TOTALE hors équip. publics (m²)	SHON/SDP équip. publics (m²)	SHON/SDP équip. Int gal (m²)	SDP Parking ouvert au public à usage commercial (m²)	SHON/SDP TOTALE yc équip. (m²)
A1.1	4 452	7 882					7 882				7 882
A1.2	4 286	8 930	3 736				8 930				8 930
A1.3	5 685	9 130					9 130				9 130
A1.4	6 250	8 977					8 977				8 977
A2.2	6 012	8 920			205		9 125				9 125
B1.1	3 358	7 671			293		7 964				7 964
B1.2	5 386	2 478		6 982	1 167		10 627				10 627
B1.3	4 503	7 532				431	7 963				7 963
TOTAL	39 932	61 520	3 736	6 982	1 665	431	70 598	0	0	0	70 598

PHASE 4 : 2016-2025

ILOT	superficie de l'îlot (m²)	SHON/SDP logements (m²)	dont résidences (m²)	SHON/SDP Ehpad/RTA (m²)	SHON/SDP bureaux (m²)	SHON/SDP commerces (m²)	SHON/SDP TOTALE hors équip. publics (m²)	SHON/SDP équip. publics (m²)	SHON/SDP équip. Int gal (m²)	SDP Parking ouvert au public à usage commercial (m²)	SHON/SDP TOTALE yc équip. (m²)
A2.1	6 708	9 982					9 982				9 982
A7.2	5 464	8 527	3 503				8 527				8 527
B3.1b	1 389	2 567				300	2 867				2 867
C1.1a	3 794							3 140			3 140
C1-1b	10 006							9 580			9 580
C2.2	38 628	45 011		3 231		29 000	77 242			31 724	108 966
C3.2a	2 275	2 753					2 753				2 753
C3.2b	1 911	5 347	5 347		453		5 800				5 800
TOTAL	70 175	74 187	8 850	3 231	453	29 300	107 171	12 720	0	31 724	151 615

ZAC DE LA BERGE DU LAC			
DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF N° 6			févr-24

PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS PAR PRODUIT

SYNTHESE

PRODUITS	Nb logements	SHON/SDP (m²)	% logements
logements :	2 989	223 079	
<i>locatif conventionné PLAI</i>	328	18 016	10,97%
<i>locatif conventionné PLUS</i>	513	38 927	17,16%
<i>locatif conventionné PLUS-RO</i>	90	7 532	3,01%
<i>locatif conventionné PLS</i>	187	15 255	6,26%
<i>Accession sociale</i>	208	16 057	6,96%
<i>Accession modérée</i>	376	29 444	12,58%
<i>Accession libre</i>	1 180	90 427	39,48%
<i>Accession maîtrisée TVA réduite</i>	107	7 421	3,58%
Résidence service - RTA		3 231	
Résidence étudiante		5 347	
Ehpad		6 982	
Bureaux		10 620	-
Commerces		32 449	-
Equip. Public		22 600	
Equip Intérêt général		1 005	
Parking ouvert au public à usage commercial		31 724	
TOTAL	2 989	337 037	100,00%

PHASE 1 (A2.4, A2.5, A2.3, A3.2, A3.1, A3.3, C1.2, C2.3)

PRODUITS	Nb logements	SHON/SDP (m²)	% logements
logements :	511	40 270	
<i>locatif conventionné PLAI</i>	11	892	2,15%
<i>locatif conventionné PLUS</i>	45	3 647	8,81%
<i>locatif conventionné PLUS-RO</i>			
<i>locatif conventionné PLS</i>	89	7 357	17,42%
<i>Accession sociale</i>	0	0	
<i>Accession modérée</i>	71	5 323	13,89%
<i>Accession libre</i>	295	23 051	57,73%
Bureaux	-	5 300	-
Commerces	-	1 910	-
Equip. Public	-	6 777	-
Equip Intérêt général		700	
Parking ouvert au public à usage commercial			
TOTAL	511	54 957	100,00%

PHASE 2 (A4.1, A4.2, B2.1, B2.2, B3.1a, B3.1c, B3.2, B3.3, C3.1, A7.1)

PRODUITS	Nb logements	SHON/SDP (m²)	% logements
logements :	652	52 449	
<i>locatif conventionné PLAI</i>	33	2 659	5,06%
<i>locatif conventionné PLUS</i>	131	10 721	20,09%
<i>locatif conventionné PLUS-RO</i>			
<i>locatif conventionné PLS</i>	26	2 131	3,99%
<i>Accession sociale</i>	96	7 446	14,72%
<i>Accession modérée</i>	53	4 838	8,13%
<i>Accession libre</i>	313	24 654	48,01%
Bureaux		3 202	-
Commerces		1 109	-
Equip. Public		2 803	-
Equip Intérêt général		305	
Parking ouvert au public à usage commercial			
TOTAL	652	59 868	100,00%

PHASE 3 (A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A2.2, B1.1, B1.2, B1.3)			
PRODUITS	Nb logements	SHON/SDP (m ²)	% logements
logements :	874	61 521	
<i>locatif conventionné PLAI</i>	206	8 876	23,57%
<i>locatif conventionné PLUS</i>	152	12 084	17,39%
<i>locatif conventionné PLUS-RO</i>	90	7 532	10,30%
<i>locatif conventionné PLS</i>	31	2 478	3,55%
<i>Accession sociale</i>	112	8 611	12,81%
<i>Accession modérée</i>	67	5 425	7,67%
<i>Accession libre</i>	216	16 515	24,71%
Bureaux		1 665	-
Commerces		430	-
Ephad		6 982	
Equip. Public		0	-
Equip Intérêt général		0	
Parking ouvert au public à usage commercial			
TOTAL	874	70 598	100,00%
PHASE 4 (C1-1a, C1-1b, C2.2, A2.1, A7.2, B3.1b, C3-2a/b)			
PRODUITS	Nb logements	SHON/SDP (m ²)	% logements
logements :	952	61 418	
<i>locatif conventionné PLAI</i>	78	5 589	8,19%
<i>locatif conventionné PLUS</i>	185	12 475	19,43%
<i>locatif conventionné PLUS-RO</i>	0	0	
<i>locatif conventionné PLS</i>	41	3 289	4,31%
<i>Accession sociale</i>		0	0,00%
<i>Accession modérée</i>	185	13 858	19,43%
<i>Accession libre</i>	356	26 207	37,39%
<i>Accession maîtrisée TVA réduite</i>	107	7 421	11,24%
Bureaux		453	-
Commerces	-	29 000	-
Résidence hôtelière		3 231	
Résidence étudiante		5 347	
Equip. Public	-	13 020	-
Equip Intérêt général		0	
Parking ouvert au public à usage commercial		31 724	
TOTAL	952	151 614	100,00%

PROGRAMMATION GINKO 2024



Programme des équipements publics de superstructures et maîtrises d'ouvrages/gestionnaires

Equipement public superstructure	Surface parcelle	Programme	Implantation	Gestionnaire	Phase de réalisation
Groupe scolaire 1 (13 classes)-structure petite enfance (60 enfants)	5 602	Un groupe scolaire de 13 classes dont 5 classes en maternelle et 8 classes en élémentaire comprenant dortoirs, ateliers, sanitaires, pôle de restauration, locaux administratifs et espaces extérieurs de récréation ; un centre de loisirs sans hébergement ; une crèche multi-accueil permettant d'accueillir 60 enfants ; un logement de fonction	A2-3	Ville de Bordeaux	1ère phase
Groupe scolaire 2 (16 classes)	3 794	Un groupe scolaire de 16 classes (14 classes pour les besoins de la ZAC et 2 classes pour un besoin hors ZAC) comprenant dortoirs, ateliers, sanitaires, pôle de restauration, locaux administratifs et espaces extérieurs de récréation ; un centre de loisirs sans hébergement ; un logement de fonction	C1-1a	Ville de Bordeaux	4ème phase
Maison polyvalente (service aux personnes âgées, équipement de proximité à vocation sociale, espace jeune, maison de quartier, ludothèque)		Structure polyvalente d'accueil et de services d'aide à la population comprenant un espace jeunes, un espace seniors, des salles d'animation, une ludothèque, des services de proximité et d'aide sociale	A3-3	Ville de Bordeaux	1ère phase
Espace multisports-gymnase	4 238	Gymnase de quartier, salle multisports, salle dédiée à l'escalade	A7-1	Ville de Bordeaux	2ème phase
Equipement public communal de proximité		Studios de musiques, des bureaux de radios locales, une salle polyvalente pour les associations du quartier	B3-1b	Ville de Bordeaux	4ème phase
Collège	10 006	College urbain de type "000" pour accueillir 000 élèves extensible 700 élèves comprenant pôle de restauration, bibliothèque, locaux administratifs, gymnase... et espaces extérieurs de récréation	C1-1b	Conseil départemental	4ème phase

PHASE 3	Nb logements	m² SHON/SDP	HT prix/m² SHON/SDP (a)	Total HT	TTC prix/m² SHON/SDP (a)	Total TTC	Taux TVA
PLAI	206	8 875,99	143,10	1 270 164,83	144,93	1 286 414,84	
PLUS	152	12 083,86	147,90	1 787 216,48	152,06	1 837 501,37	
PLUS-RO	90	7 532,15	135,59	1 021 284,22	143,05	1 077 454,85	
PLS	31	2 478,00	201,08	498 276,24	212,14	525 681,43	
Accession modérée	67	5 424,59	195,75	1 061 886,10	195,75	1 061 886,10	
Accession sociale	112	8 610,83	218,00	1 877 160,94	229,99	1 980 404,79	
Accession libre	216	16 515,15	384,11	6 343 623,73	384,11	6 343 623,73	
Bureaux	0	1 665,14	256,61	427 289,52	270,72	450 790,44	
Commerces/Services	0	430,34	200,00	86 068,00	211,00	90 801,74	
Autres	0	-	#DIV/0!	-	#DIV/0!	-	
Résidence Service	0	6 982,00	220,00	1 536 040,00	220,00	1 536 040,00	
TOTAL	874	70 598,05		15 909 010,05		16 190 599,30	

Nb logements	m² SHON/SDP	HT prix/m² SHON/SDP (a)	Total HT	TTC prix/m² SHON/SDP (a)	Total TTC	Taux TVA
206	8875,99	143,10	1 270 164,83	144,93	1 286 414,84	
152	12083,86	147,90	1 787 216,48	152,06	1 837 501,37	
90	7532,15	135,59	1 021 284,22	143,05	1 077 454,85	
31	2478,00	201,08	498 276,24	212,14	525 681,43	
67	5424,59	195,75	1 061 886,10	195,75	1 061 886,10	
112	8610,83	218,00	1 877 160,94	229,99	1 980 404,79	
216	16515,15	384,11	6 343 623,73	384,11	6 343 623,73	
0	1665,14	256,61	427 289,52	270,72	450 790,44	
0	430,34	200,00	86 068,00	211,00	90 801,74	
0	0	#DIV/0!	-	#DIV/0!	-	
0	6982,00	220,00	1 536 040,00	220,00	1 536 040,00	
874	70 598,05		15 909 010,05		16 190 599,30	

TOTAL RECETTES DU BILAN (A)														
	DRM 5							DRM 6						
	Nb logements	m² SHON/SDP	HT prix/m² SHON/SDP (a)	Total HT	TTC prix/m² SHON/SDP (a)	Total TTC	Taux TVA	Nb logements	m² SHON/SDP	HT prix/m² SHON/SDP (a)	Total HT	TTC prix/m² SHON/SDP (a)	Total TTC	Taux TVA
PLAI	333	18 386,68	142,82	2 625 949,30	144,48	2 656 487,79		328	18 015,68	142,64	2 569 705,70	144,33	2 600 244,19	
PLUS	523	39 668,69	143,85	5 706 331,27	146,88	5 826 626,74		513	38 926,69	143,70	5 593 844,07	146,79	5 714 139,54	
PLUS-RO	90	7 532,15	135,59	1 021 284,22	143,05	1 077 454,85		90	7 532,15	135,59	1 021 284,22	143,05	1 077 454,85	
PLS	179	14 434,16	191,68	2 766 730,05	193,58	2 794 135,24		187	15 256,16	191,98	2 928 832,56	193,77	2 956 237,75	
Accession modérée	368	28 598,33	177,01	5 062 208,71	177,01	5 062 208,71		376	29 443,33	176,96	5 210 156,38	176,96	5 210 156,38	
Accession sociale	208	16 056,84	213,06	3 421 143,09	225,55	3 621 561,93		208	16 056,84	213,06	3 421 143,09	225,55	3 621 561,93	
Accession libre	1156	88 895,41	371,23	33 001 071,33	371,23	33 001 071,33		1180	90 427,41	368,09	33 285 509,33	368,09	33 285 509,33	
Accession maîtrisée TVA rédu	135	9 296,00	346,87	3 224 490,00	346,87	3 224 490,00		107	7 421,00	366,29	2 718 240,00	366,29	2 718 240,00	
Bureaux	0	13 966,74	210,54	2 940 609,52	216,61	3 025 325,44		0	10 619,74	213,87	2 271 209,52	221,84	2 355 925,44	
Commerces/Services	0	33 049,44	338,68	11 193 067,80	401,54	13 270 819,96		0	32 449,44	344,94	11 193 067,80	408,97	13 270 819,96	
Autres	0	55 029,00	1,12	61 698,45	1,35	74 038,14		0	55 329,00	1,12	61 698,45	1,34	74 038,14	
Résidence Service	0	10 213,00	228,86	2 337 328,00	228,86	2 337 328,00		0	15 560,00	218,94	3 406 728,00	218,94	3 406 728,00	
TOTAL	2 992	335 126,44		73 361 911,73		75 971 548,14		2 989	337 037,44		73 681 419,12		76 291 055,53	



BORDEAUX METROPOLE

AMENAGEMENT DE LA ZAC "LA BERGE DU LAC" A BORDEAUX

Maîtrise d'ouvrage



BOUYGUES IMMOBILIER URBANERA
Hangar G2
Bassin à flots n°1-Quai Armand Lalande
33 300 Bordeaux Tel: 05 56 00 18 00

DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF N°6 DE LA ZAC DE LA BERGE DU LAC

Document
n°5.3

AVP

PRO

DCE

ACT

Maîtrise d'ouvrage pour la gestion future de la ZAC

Date 02-2024

ETABLI PAR:	Indice	Fichier	Modifications
BROCHET-LAJUS-PUEYO	C		Mise à jour selon les dernières évolutions
	D		Mise à jour selon les dernières évolutions
	E		Mise à jour selon les dernières évolutions
	F		Mise à jour selon les dernières évolutions

Maîtrise d'oeuvre:

Architectes Mandataires

AGENCE D'ARCHITECTURE BROCHET-LAJUS-PUEYO
Hangar G2 - Bassin à flots n°1
Quai Armand Lalande
33300 BORDEAUX
tel : 05 57 19 59 19
fax : 05 57 19 59 10
email : architectes@blp.archi

Architectes Urbanistes

AGENCE DEVILLERS ET ASSOCIES
10 Villa Nieuport
75 013 PARIS
tel : 01 40 09 98 60
fax : 01 43 79 06 99
email : courrier@agencedevillers.fr

Paysagiste

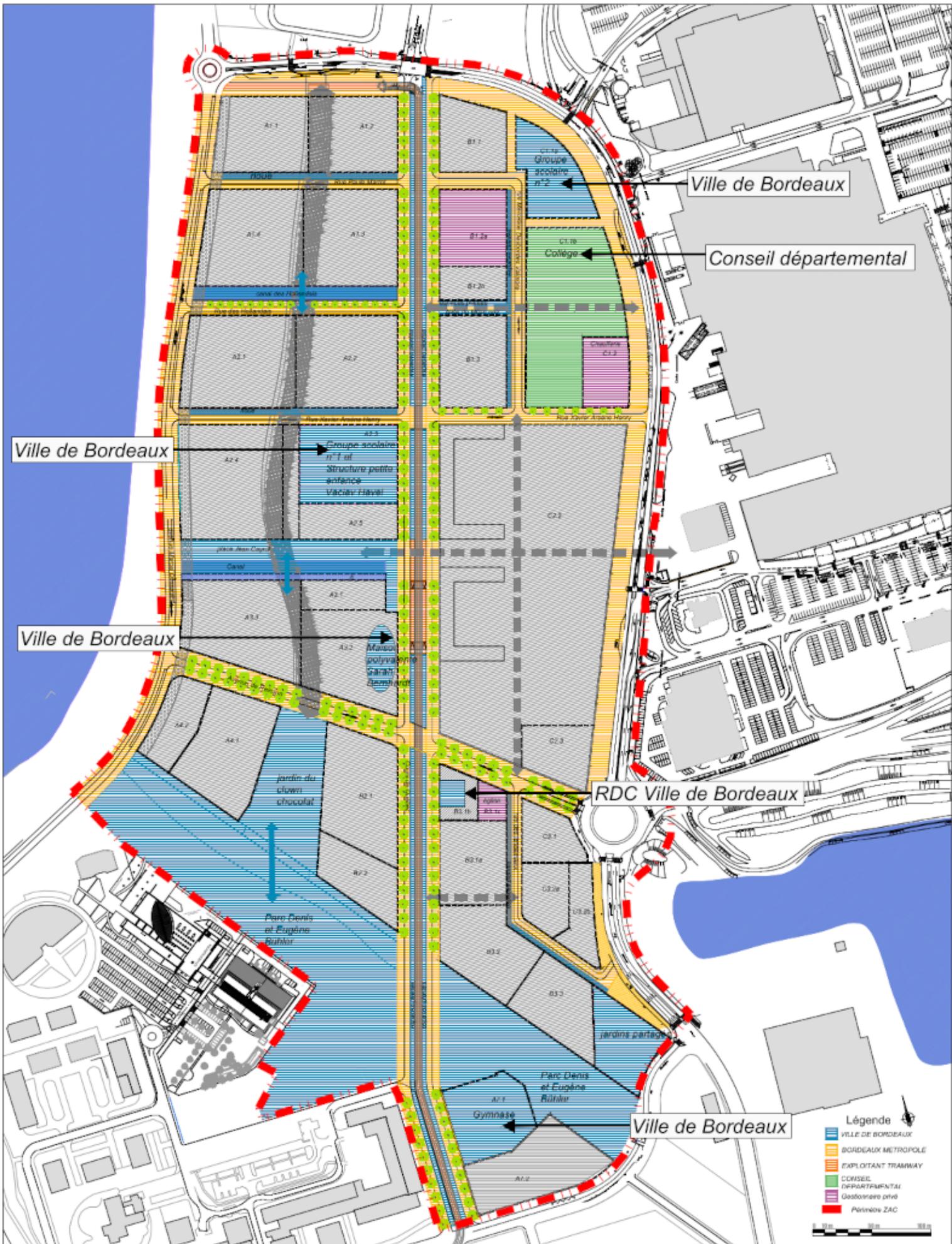
AGENCE SIGNES agence de Bordeaux
13 rue Roger Mirassou
33800 BORDEAUX
tel : 05 56 31 51 18
email : bordeaux@signes-paysages.fr

Bureaux d'études

Verdi Ingenierie Sud-Ouest
14 bis rue Despujols
33000 BORDEAUX
tel : 05 56 00 12 72
email : batimentsudouest@verdi-ingenierie.fr

Artelia Eau&Environnement agence de Bordeaux
Parc Sextant-bâtiment D
6-8 avenue des satellites-CS 70048
33187 Le Haillan cedex
tel : 05 56 13 85 82
fax : 05 56 13 85 63
email : yves.buchwalter@arteliagroup.com





ZAC DE LA BERGE DU LAC
 dossier de réalisation de ZAC n°6
 modificatif de la ZAC de la berge du lac
 Plan des gestionnaires des
 équipements publics pièce n°5.3

Février 2024

MÂTRISE D'OUVRAGE
 BOUYGUES IMMOBILIER
 Hengey 02
 Bascor 3 Rue n°1 - Quai Armand Lataste
 33 300 BORDEAUX - Tel: 05 56 00 18 00



MÂTRISE D'ŒUVRE
 Architectes Mandataires
 AGENCE D'ARCHITECTURE BROCHET-LAUS-PUYEO
 Hengey 02 - Bascor 3 Rue n°1
 Quai Armand Lataste
 33000 BORDEAUX

Architectes Urbanistes
 AGENCE DEVLIGERS ET ASSOCIES
 11 rue Naxos
 75 013 PARIS

tel : 05 57 19 58 19
 fax : 05 57 19 50 10
 email: architecte@bp.archi

tel : 01 40 08 88 00
 fax : 01 43 79 08 99
 email: couraud@agence-devligers.fr

Partenaires
 AGENCE SONES
 13 rue Roger Millaud
 33065 BORDEAUX
 tel : 05 56 31 51 18
 email: sones@agence-paysages.fr

Bureaux d'études
 Nord Ingénierie Sud-Ouest
 14 rue des Capucins
 33000 BORDEAUX
 tel : 05 48 60 72 72
 email: bureau@nord-sud-ouest.fr

ARTELIA - canaux hydrauliques
 Parc Le Sentant Bâtiment D
 6-8 avenue des Sorbiers
 33187 Le Haillan Cedex
 tel : 05 56 13 85 60
 fax : 05 56 13 85 63
 email: yves.buchetier@artelia-group.com

Légende

- VILLE DE BORDEAUX
- BORDEAUX METROPOLE
- EXPLOITANT TRAMWAY
- CONSEIL DEPARTEMENTAL
- Gestionnaire privé
- Périmètre ZAC



BORDEAUX METROPOLE

AMENAGEMENT DE LA ZAC "LA BERGE DU LAC" A BORDEAUX

Maîtrise d'ouvrage



BOUYGUES IMMOBILIER URBANERA
Hangar G2
Bassin à flots n°1-Quai Armand Lalande
33 300 Bordeaux Tel: 05 56 00 18 00

DOSSIER DE REALISATION

N°6 MODIFICATIF

DE LA ZAC DE LA BERGE DU LAC

Document
n°5.4

AVP

PRO

DCE

ACT

*Phasage indicatif des
équipements publics ou
d'intérêt collectif*

Date 02-2024

ETABLI PAR:	Indice	Fichier	Modifications
BROCHET-LAJUS-PUEYO	C		Mise à jour selon les dernières évolutions
	D		Mise à jour selon les dernières évolutions
	E		Mise à jour selon les dernières évolutions
	F		Mise à jour selon les dernières évolutions

Maîtrise d'oeuvre:

Architectes Mandataires

AGENCE D'ARCHITECTURE BROCHET-LAJUS-PUEYO
Hangar G2 - Bassin à flots n°1 tel : 05 57 19 59 19
Quai Armand Lalande fax : 05 57 19 59 10
33300 BORDEAUX email : architectes@blp.archi

Architectes Urbanistes

AGENCE DEVILLERS ET ASSOCIES tel : 01 40 09 98 60
10 Villa Nieuport fax : 01 43 79 06 99
75 013 PARIS email : courrier@agencedevillers.fr

Paysagiste

AGENCE SIGNES agence de Bordeaux tel : 05 56 31 51 18
13 rue Roger Mirassou
33800 BORDEAUX email : bordeaux@signes-paysages.fr

Bureaux d'études

Verdi Ingenierie Sud-Ouest tel : 05 56 00 12 72
14 bis rue Despujols
33000 BORDEAUX email : batimentsudouest@verdi-ingenierie.fr

Artelia Eau&Environnement agence de Bordeaux tel : 05 56 13 85 82
Parc Sextant-bâtiment D fax : 05 56 13 85 63
6-8 avenue des satellites-CS 70048
33187 Le Haillan cedex email : yves.buchwalter@arteliagroup.com





BORDEAUX METROPOLE
AMENAGEMENT DE LA ZAC
"LA BERGE DU LAC" A BORDEAUX

Maîtrise d'ouvrage



BOUYGUES IMMOBILIER URBANERA
Hangar G2
Bassin à flots n°1-Quai Armand Lalande
33 300 Bordeaux Tel: 05 56 00 18 00

DOSSIER DE REALISATION
MODIFICATIF N°6
DE LA ZAC DE LA BERGE DU LAC

Document n°6		AVP	Phasage indicatif des réalisations
		PRO	
		DCE	
		ACT	
Date 02-2024			
ETABLI PAR: BROCHET-LAJUS-PUEYO	Indice	Fichier	Modifications
	C		Mise à jour selon les dernières évolutions
	D		Mise à jour selon les dernières évolutions
	E		Mise à jour selon les dernières évolutions
	F		Mise à jour selon les dernières évolutions

Maîtrise d'oeuvre:

Architectes Mandataires

AGENCE D'ARCHITECTURE BROCHET-LAJUS-PUEYO
Hangar G2 - Bassin à flots n°1
Quai Armand Lalande
33300 BORDEAUX
tel : 05 57 19 59 19
fax : 05 57 19 59 10
email : architectes@blp.archi

Architectes Urbanistes

AGENCE DEVILLERS ET ASSOCIES
10 Villa Nieupart
75 013 PARIS
tel : 01 40 09 98 60
fax : 01 43 79 06 99
email : courrier@agencedevillers.fr

Paysagiste

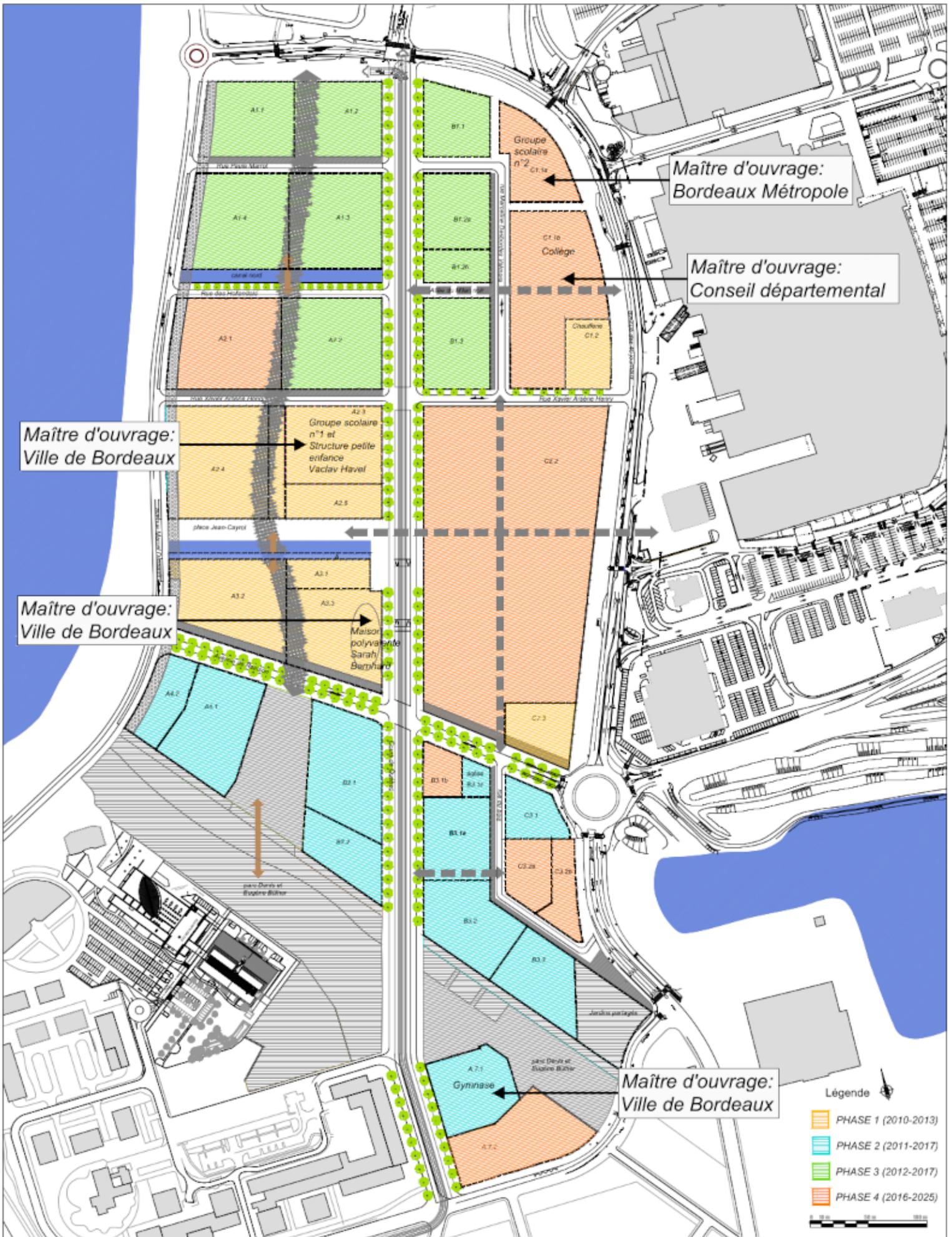
AGENCE SIGNES
13 rue Roger Mirassou
33800 BORDEAUX
tel : 05 56 31 51 18
email : bordeaux@signes-paysages.fr

Bureaux d'études

Verdi Ingenierie Sud-Ouest
14 bis rue Despujols
33000 BORDEAUX
tel : 05 56 00 12 72
email : batimentsudouest@verdi-ingenierie.fr

ARTELIA - canaux hydrauliques
Parc le Sextant Bâtiment D
6-8 avenue des Satellites
33187 Le Haillan cedex
tel : 05 56 13 85 69
fax : 05 56 13 85 63
email : yves.buchwalter@arteliagroup.com





Maître d'ouvrage:
Ville de Bordeaux

Maître d'ouvrage:
Ville de Bordeaux

Maître d'ouvrage:
Bordeaux Métropole

Maître d'ouvrage:
Conseil départemental

Maître d'ouvrage:
Ville de Bordeaux



ZAC DE LA BERGE DU LAC
dossier de réalisation de ZAC modificatif
de la ZAC de la berge du lac n°6
PLAN de phasage îlots, pièce n°6

Février 2024

MAÎTRISE D'OUVRAGE	MAÎTRISE D'ŒUVRE
BOUYGUES IMMOBILIER Hengey 02 Bâtiment 3 Rue n°11 - Quai Armand Lataste 33 300 BORDEAUX - Tel : 05 56 00 18 00	Architectes Mandataires AGENCE D'ARCHITECTURE BROCHET-LAUS-PUYEU Hengey 02 - Niveau 3 Bas n°1 Quai Armand Lataste 33000 BORDEAUX Tel : 05 57 19 58 19 Fax : 05 57 19 50 10 email : architecte@abp.archi
Architectes Urbanistes AGENCE OUVRIERS ET ASSOCIES 11 villa Naugart 75 013 PARIS Tel : 01 40 08 88 00 Fax : 01 43 79 08 99 email : courtes@agenceouvriers.fr	

Payagiste AGENCE SOINES 13 rue Roger Millaud 33065 BORDEAUX Tel : 05 56 31 51 18 email : soines@payage-paysages.fr	
Bureaux d'études Verdy Ingénierie - Sud-Ouest 14 rue du Goussaud 33000 BORDEAUX Tel : 05 56 00 12 72 email : contact@verdy-ingenierie.fr	
ARTELIA - canaux hydrauliques Parc Le Gontard Bâtiment D 6 bis avenue des Sorbiers 33187 Le Haillan Cedex Tel : 05 56 13 85 69 Fax : 05 56 13 85 63 email : yves.buchwalter@artelia-group.com	



BORDEAUX METROPOLE
AMENAGEMENT DE LA ZAC
"LA BERGE DU LAC" A BORDEAUX

Maîtrise d'ouvrage



BOUYGUES IMMOBILIER URBANERA
Hangar G2
Bassin à flots n°1-Quai Armand Lalande
33 300 Bordeaux Tel: 05 56 00 18 00

DOSSIER DE REALISATION
MODIFICATIF N°6
DE LA ZAC DE LA BERGE DU LAC

Document n°7		AVP	Bilan financier et notice explicative du bilan
		PRO	
		DCE	
		ACT	
Date 02-2024			
ETABLI PAR: BROCHET-LAJUS-PUEYO	Indice	Fichier	Modifications
	C		Mise à jour selon les dernières évolutions
	D		Mise à jour selon les dernières évolutions
	E		Mise à jour selon les dernières évolutions
	F		Mise à jour selon les dernières évolutions

Maîtrise d'oeuvre:

Architectes Mandataires **AGENCE D'ARCHITECTURE BROCHET-LAJUS-PUEYO**
Hangar G2 - Bassin à flots n°1 tel : 05 57 19 59 19
Quai Armand Lalande fax : 05 57 19 59 10
33300 BORDEAUX email : architectes@blp.archi

Architectes Urbanistes **AGENCE DEVILLERS ET ASSOCIES** tel : 01 40 09 98 60
10 Villa Nieupart fax : 01 43 79 06 99
75 013 PARIS email : courrier@agencedevillers.fr

Paysagiste **AGENCE SIGNES agence de Bordeaux** tel : 05 56 31 51 18
13 rue Roger Mirassou
33800 BORDEAUX email : bordeaux@signes-paysages.fr

Bureaux d'études **Verdi Ingenierie Sud-Ouest** tel : 05 56 00 12 72
14 bis rue Despujols
33000 BORDEAUX email : batimentsudouest@verdi-ingenierie.fr

Artelia Eau&Environnement agence de Bordeaux tel : 05 56 13 85 82
Parc Sextant-bâtiment D fax : 05 56 13 85 63
6-8 avenue des satellites-CS 70048
33187 Le Haillan cedex email : yves.buchwalter@arteliagroup.com



NOTICE EXPLICATIVE DES POSTES DU BILAN FINANCIER

Le bilan prévisionnel de la ZAC de la Berge du Lac regroupe l'ensemble des dépenses et recettes relevant de la concession d'aménagement confiée à Bouygues Immobilier par la Communauté urbaine de Bordeaux.

1^{ère} partie. Les dépenses

1- Frais de suivi de l'opération

Ce poste comprend les honoraires des prestataires réalisant les études de coordination et les études préalables nécessaires aux études de conception (hors frais de maîtrise d'œuvre).

Montant total prévisionnel des frais de suivi de l'opération :	1 616 516 €HT
---	----------------------

La décomposition du montant prévisionnel est la suivante :

- Les honoraires des architectes-urbanistes-paysagistes coordonnateurs de la ZAC (Brochet-Lajus-Pueyo, Christian Devillers et associés, Signes)
 - 855 924 € HT
- Les honoraires des bureaux d'études en charge du dossier de réalisation et des dossiers réglementaires (étude d'impact, dossiers d'enquête publique) (I3C et Artélia)
 - 189 450 € HT
- Les honoraires des géotechniciens, hydrogéologues en charge des sondages et études de sol, études de la qualité de l'eau du Lac, études de la nappe perchée... (CEBTP, Géopal, Arcadis...)
 - 187 354 € HT
- Les honoraires de géomètre
 - 80 100 € HT
- Les indemnités des architectes des concours organisés par l'aménageur
 - 207 040 € HT
- Les études de conception préalables
 - 21 850 € HT
- Le Système d'échange de documents informatiques (PROSYS)
 - 74 798 € HT

Le budget prévisionnel des frais de suivi de l'opération a diminué par rapport au dossier de réalisation modificatif n° 5 de 50k€ HT en baissant les aléas sur les différents postes.

2 - Frais d'acquisitions foncières et de libération des sols

Ce poste comprend les acquisitions que l'aménageur a réalisées auprès de la Communauté urbaine de Bordeaux, propriétaire de l'ensemble des terrains, correspondant aux emprises nécessaires à la constitution des îlots et des espaces publics, ainsi que les frais de notaire y afférent.

Montant total des frais d'acquisitions foncières et libération des sols :	26 409 230 € HT
---	-----------------

2.1 - Frais d'acquisition à réaliser auprès de la Communauté urbaine de Bordeaux

Les acquisitions foncières ont porté sur une superficie totale d'une contenance de 29,87 ha pour un montant de 26 000 000 € HT.

2.2 - Frais de notaire

Les frais de notaire s'élèvent à 409 230 € HT.

Le budget prévisionnel des frais d'acquisitions foncières et de libération des sols reste inchangé par rapport au dossier de réalisation modificatif n°5.

3 - Frais d'aménagement

Ce poste regroupe les travaux à la charge de l'aménageur : réalisation des équipements publics d'infrastructures, des espaces publics, des espaces verts, des canaux et ouvrages d'art,... les honoraires de maîtrise d'œuvre nécessaires à la réalisation de l'opération ainsi que les frais divers et charges à supporter par Bouygues Immobilier durant l'opération.

Montant total prévisionnel des frais d'aménagement :	35 638 265 € HT
--	-----------------

3.1 - Frais de travaux d'infrastructures

Ce poste regroupe les principaux travaux suivants à la charge de l'aménageur :

- Travaux préparatoires
- Travaux de préchargement des espaces publics
- Travaux de terrassements et de voiries
- Travaux de réseaux
- Travaux des canaux et passerelles
- Travaux pour la collecte enterrée des déchets
- Travaux d'espaces verts
- Travaux de la venelle
- Mobilier urbain

Le budget prévisionnel des frais liés aux travaux d'infrastructure reste inchangé par rapport au dossier de réalisation modificatif n°5.

Le montant des travaux d'infrastructures s'élève à : 30 754 837 € HT.

3.2 - Honoraires de maîtrise d'œuvre

Ce poste comprend les honoraires de maîtrise d'œuvre nécessaires à la réalisation de l'opération.

Le montant total prévisionnel des honoraires de maîtrise d'œuvre est de 3 429 657 € HT et se décompose selon les postes suivants :

- Honoraires du groupement de maîtrise d'œuvre des infrastructures de la ZAC, de l'OPC et de la synthèse (Devilleurs et associés, Brochet-Lajus-Pueyo, Signes, I3C, Artélia):
 - 2 655 571 € HT
- Honoraires des bureaux d'études spécifiques (développement durable, énergie, nouvelles technologies, bilan carbone, réinfiltration des eaux, innovation, santé) :
 - 546 251 € HT
- Honoraires du contrôle technique :
 - 144 955 € HT
- Honoraires du coordonnateur SPS :
 - 82 880 € HT

Le budget prévisionnel des honoraires de maîtrise d'œuvre reste inchangé par rapport au dossier de réalisation modificatif n° 5.

3.3 - Assurances

Les honoraires d'assurance (PUC et police de responsabilité civile) s'élèvent à : **350 000 € HT.**

Le budget prévisionnel des honoraires d'assurance reste inchangé par rapport au dossier de réalisation modificatif n° 5.

3.4 - Autres frais d'aménagement

Les autres frais d'aménagement regroupent les postes suivants :

- Frais d'établissement des cahiers des charges de cession des terrains
- Frais d'établissement de l'AFUL
- Frais de consultations juridiques
- Frais de constats d'huissier, de référé préventif
- Frais de reproduction de documents
- Frais de procédures et expertises,
- Frais d'indemnités et de protocoles
- Frais liés à la compensation de la dette écologique pour le crapaud calamite
- Frais liés à la reprise des aménagements du trottoir du cours de Québec le long de Cœur Ginko
- Charges de gestion des aménagements avant rétrocession aux collectivités

Le montant total prévisionnel des autres frais d'aménagement s'élève à : **725 438,81 € HT.**

Le budget prévisionnel a diminué depuis le dossier de réalisation modificatif n° 5 pour tenir compte des ajustements de dépenses en fin d'opération.

3.5 - Préfinancement travaux ERDF

Ce poste comprend le préfinancement des travaux réalisés par ERDF.

Le budget du préfinancement des travaux ERDF s'élève à : **378 332 € HT** et reste inchangé par rapport au dossier de réalisation modificatif n°5.

Le budget prévisionnel des frais d'aménagement a évolué depuis le dossier de réalisation modificatif n°5 et intègre une baisse de 150 k€ HT sur le poste « Autres frais d'aménagement ».

4 - Participation de Bouygues Immobilier aux équipements publics

Montant total de la participation Bouygues Immobilier aux équipements publics :	13 820 000 € HT
--	------------------------

Ce poste concerne la participation de la ZAC à la réalisation des équipements publics de superstructures réalisés par la ville, dans le cadre des équipements publics d'intérêt général, à savoir :

Suite à la décision prise par la Ville de Bordeaux de ne pas réaliser l'équipement culturel « maison des danses » à Ginko dans l'ilot B3-1b, le montant de 2 400 000 € initialement prévu sur cet équipement avait été réaffecté au 2^{ème} groupe scolaire et venait s'ajouter à la participation initiale de 3 150 000 €, la portant ainsi à 5 550 000 € (modifications intégrées dans le précédent dossier de réalisation modificatif).

Afin de financer le nouvel équipement communal de proximité prévu en rez-de-chaussée de l'ilot B3-1b, une participation nouvelle a été intégrée pour participer au financement cet équipement

- Participations en numéraire :
 - Deux groupes scolaires totalisant 22 classes (groupe scolaire n°1 : 4 550 000 €, groupe scolaire n°2 : 5 550 000 €)
 - **Équipement communal de proximité en rez-de-chaussée de l'ilot B3-1b : 375 000€**
 - Une structure petite enfance : 648 200 €
 - Un gymnase et équipements sportifs associés : 1 600 000 €
 - Une Maison polyvalente (second œuvre) : 484 800 €Soit au total 13 208 000 € HT

- Participation en nature :
 - Une Maison polyvalente (brut de béton et fluides en attente) : 612 000 €

Le budget prévisionnel de la participation de Bouygues Immobilier aux équipements publics reste inchangé par rapport au dossier de réalisation modificatif n°5 est donc augmenté de 375 000€

5. - Frais de communication

Montant total des frais de communication :	2 736 567 € HT
---	-----------------------

Ce poste regroupe tous les frais de marketing, communication, information, de manifestations et de démarche sociétale.

Le montant total prévisionnel des frais de communication est de 2 736 567€ HT et se décompose selon les postes suivants :

- Les frais de communication afin de faire connaître l'opération sur le plan national, régional et local les frais de marketing afin de mettre au point et en œuvre une stratégie de

communication et de marketing afin de faire découvrir et connaître ce nouveau quartier et ses spécificités en tant qu'« éco-quartier » et de « quartier jardin »,

- 831 567 € HT
- Les participations à des manifestations et salons nationaux dans le domaine du développement durable, de l'urbanisme, de l'aménagement de l'architecture et de l'immobilier, la production de documents de communication et de présentation du projet : images de synthèse, plaquettes, ouvrage, films, maquette évolutive de la ZAC.
 - 160 000 € HT
- Les frais d'études et de construction du Pavillon de la Berge du Lac, espace de communication, information, manifestations, expositions et commercialisation des opérations de la ZAC.
 - 445 000 € HT
- Les frais de démarche sociétale et d'animation afin de faciliter l'arrivée et l'intégration des nouveaux habitants dans le quartier et de créer du lien social entre le quartier Ginko et le quartier des Aubiers/Le Lac.
 - 1 220 000 € HT
- Les frais d'aménagement intérieur de la Maison Ginko place Jean Cayrol.
 - 80 000 € HT

Le budget prévisionnel de la participation de Bouygues Immobilier aux frais de communication a augmenté depuis le dossier de réalisation modificatif n° 5 de 600 000 €.

6. - Honoraires de concession

Les honoraires de concession regroupent les honoraires de l'aménageur pour la conduite de l'opération pendant toute la durée de la ZAC, la commercialisation des îlots cessibles, la remise en gestion des ouvrages aux futurs gestionnaires, la coordination en phases conception, études et travaux avec les maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvre des îlots, la gestion des interfaces avec les projets concomitants à la ZAC, la clôture de l'opération.

Budget prévisionnel total des honoraires de concession :	4 786 617 € HT
---	-----------------------

Les honoraires comprennent :

La conduite d'opération

Il s'agit de la conduite de l'opération pendant toute la durée de la ZAC depuis sa création, comprenant le pilotage général de l'opération, le pilotage et le suivi des études de conception et d'urbanisme de la ZAC (Plans directeurs, cahiers des charges), des études règlementaires et procédures (dossier de réalisation, PLU, étude d'impacts Loi Bouchardeau, procédure Loi sur l'eau, cession des terrains), le suivi juridique des procédures, le management environnemental de l'opération, le pilotage et le suivi des études de conception et de travaux des infrastructures de la ZAC.

Ce poste comprend également les honoraires de maîtrise d'ouvrage liés à la collecte enterrée des ordures ménagères.

La commercialisation

Il s'agit de :

- la recherche et le montage de partenariat avec les opérateurs et promoteurs,
- la participation aux consultations pour la sélection des projets de construction immobilière,

- le suivi de leurs projets en phases conception, appels d'offres et travaux afin de s'assurer de la conformité aux dossiers de création et de réalisation de la ZAC ainsi qu'au cahier des charges environnement et développement durable et aux cahiers des charges technique, architectural et paysager,
- le pilotage de la stratégie de communication et de marketing.

Les remises en gestion

Il s'agit du pilotage et du suivi des opérations de remise en gestion des ouvrages aux futurs exploitants (collectivités et concessionnaires) comprenant notamment la production et la vérification de tous les dossiers des ouvrages exécutés.

La gestion des interfaces

Il s'agit de la gestion des interfaces avec les projets concomitants à la ZAC dans l'espace et dans le temps (centres de formation CCI et Chambre des métiers, rénovation du centre commercial Auchan Lac, opération de renouvellement urbain des Aubiers, étude de définition Boutaut/Aubiers, études de circulation Bordeaux-Nord, projets de requalification des infrastructures routières sur le secteur de Bordeaux-Nord,...).

La clôture de l'opération

Il s'agit de la clôture de la ZAC à l'échéance du terme des opérations.

Le budget prévisionnel des honoraires de concession a augmenté par rapport au dossier de réalisation modificatif n°5 de 50 000€ pour tenir compte de l'allongement de la durée de la concession.

7 - Frais financiers

Budget total des frais financiers :	2 799 267 € HT
--	-----------------------

Les frais financiers correspondent à une provision pour les intérêts financiers assumés par l'aménageur en raison des avances ponctuelles de trésorerie liées aux décalages entre les dépenses acquittées et les recettes escomptées.

Ce poste comprend également la Garantie Financière d'Achèvement et les frais financiers d'une caution bancaire demandée par Bordeaux Métropole dans le cadre de la convention de cession du foncier.

Le budget prévisionnel des frais financiers a été réajusté à la baisse de -300k€ par rapport au dossier de réalisation modificatif n°5. Cet ajustement tient compte des derniers mouvements de trésorerie propres au bilan de l'aménageur et à la visibilité désormais plus fiable sur l'achèvement de l'opération.

8 - Impôts et taxes

Ce poste regroupe une provision pour les impôts et taxes de l'opération portant sur les impôts locaux issus du portage foncier des acquisitions, d'une part jusqu'à la cession des îlots, et d'autre part jusqu'à la remise des ouvrages et de leur assiette foncière à Bordeaux Métropole, à la Ville de Bordeaux et aux concessionnaires.

Montant total des impôts et taxes :	213 444 € HT
--	---------------------

Le budget prévisionnel des frais financiers a été réajusté à la baisse de -150k€ par rapport au dossier de réalisation modificatif n°5. Les portages de terrains par l'aménageur sont en effet de

moins en moins nombreux et à l'approche de la clôture de l'opération, nous avons désormais davantage de visibilité sur le montant final des impôts et taxes qu'il nous reste à payer en tant qu'aménageur. Cela nous a conduit à baisser les provisions sur ce poste.

9 - TVA encaissée/reversée

Il s'agit du solde du différentiel entre la TVA perçue sur les recettes et la TVA payée sur les dépenses : l'opération devrait encaisser un montant de **10 618 997 Euros**.

A noter que le bilan annuel de l'opération ne récupère pas pour son compte le différentiel de TVA encaissée/reversée. En effet, selon les règles de comptabilité en vigueur chez Bouygues Immobilier, la TVA est centralisée et fait l'objet d'une déclaration unique pour l'ensemble de l'entreprise et n'est donc pas reversée aux opérations.

Montant total TVA encaissée/reversée : **10 571 424 € HT**

2^{ème} partie. - Les recettes

Les recettes perçues par l'aménageur pour la réalisation de la concession d'aménagement sont les recettes de cessions des charges foncières pour la commercialisation des programmes de construction de la ZAC ainsi que les participations de la CUB et de la Ville de Bordeaux à l'acquisition du foncier.

1- Cessions des terrains

Ce poste comprend les recettes de cessions des charges foncières pour la commercialisation des programmes de construction de la ZAC

Montant total des recettes de cession de terrain :	73 681 418 € HT
---	------------------------

Le montant prévisionnel a été actualisé pour intégrer notamment les évolutions de programmation suivantes du projet et qui sont détaillées dans la pièce 3.1 présentation des modifications :

- Un changement de programmation sur l'îlot C3.2b avec le passage d'un immeuble de bureaux en résidence étudiante
 - Δ charges foncières + 231 269 € HT
- Une augmentation de la constructibilité sur l'îlot A2-1 avec passage des 139 logements en accession libre, accompagnée d'une baisse des prix de la charge foncière de 70€ afin d'accompagner le Promoteur dans l'intégration du Label Bâtiment Frugal 3 feuilles et des évolutions dans l'application de la RE2020 et du label Biodiversity.
 - Δ charges foncières + 88 238 € HT
- Une augmentation de la constructibilité sur l'îlot B3-1b avec passage à 31 logements, accompagnée d'une baisse des prix de la charge foncière de 96€ afin d'accompagner le Promoteur, au travers de son offre de logements LOJI (logements flexibles et personnalisables), dans l'intégration du Label Bâtiment Frugal et des évolutions dans l'application de la RE2020 et du label Biodiversity. Ces évolutions ne pénalisent pas le bilan aménageur et se font à recette de charges foncières équivalent.
 - Δ charges foncières + 0 € HT

Evolution du montant de cession des charges foncières

Typologie	Dossier de réalisation	Dossier de réalisation	Différence en euros HT DRMn° 6 vs DRMn° 5
	modificatif n° 5 - 2018	modificatif n° 6 en	
	en euros HT	euros HT	
Logements	56 829 208	56 748 715	-80 493
PLAI/PLUS	9 353 565	9 184 834	-168 731
PLS	2 766 730	2 928 833	162 103
Accession modérée	5 062 209	5 210 156	147 947
Accession sociale	3 421 143	3 421 143	0
Accession libre	33 001 071	33 285 509	284 438
Accession maîtrisée TVA réduite	3 224 490	2 718 240	-506 250
Bureaux	2 940 610	2 271 210	-669 400
Commerces/service	11 193 068	11 193 068	0
Autres	61 698	61 698	0
Résidence service/EHPAD	2 337 328	3 406 728	1 069 400
TOTAL	73 361 912	73 681 418	319 506

Le budget prévisionnel des recettes de charges foncières a évolué depuis le dernier dossier de réalisation modificatif n° 5 et s'élève à 73 681 418 €HT.

2- Participation des constructeurs

Montant total de la participation des constructeurs :	4 356 823 € HT
--	-----------------------

Ce poste regroupe, durant toute la durée de vie de l'opération, les participations des constructeurs aux dépenses communes pour les aménagements provisoires réalisés par l'aménageur à destination de l'ensemble des constructeurs des différents îlots. Il regroupe notamment :

- la création de voies de chantier et de circulations piétonnes,
- la création d'un parking commun pour le personnel de chantier,
- la mise en place d'une clôture périphérique
- la création et la viabilisation de la plate forme d'une base vie commune,
- l'alimentation provisoire des chantiers îlots en AEP et Basse Tension,

Il prend également en compte la création d'une seconde base vie avec parking pour assurer l'accès, l'alimentation en fluides et la bonne gestion des chantiers de construction des opérations immobilières et publiques de la deuxième phase et de la troisième phase.

Il prend également en compte la mise à disposition de foncier par l'aménageur pour faciliter les accès et la gestion des chantiers dans certaines situations contraignantes.

Il prend également en compte, au-delà du premier investissement fait pour la collecte enterrée des ordures ménagères, le remboursement des travaux supplémentaires engagés par l'aménageur pour les bacs de collecte sélective pour les logements complémentaires.

Enfin, il prend en compte les réparations des dégradations d'ouvrages appartenant à l'aménageur et non remis en gestion aux collectivités engendrées par les travaux des îlots, les frais de nettoyage des canaux, des espaces publics, de ramassage des déchets des rues générés par ces mêmes chantiers.

Ce poste intègre également les recettes liées au prorata de chantier et les refacturations des consommations (eau, électricité) aux différents îlots.

Le budget prévisionnel des recettes des participations constructeurs reste inchangé par rapport au dossier de réalisation modificatif n° 5.

3-Participation aux Équipements d'intérêt général réalisés par l'Aménageur au titre de la collecte enterrée

Montant total de la participation aux Equipements d'intérêt général :	4 021 685 € HT
--	-----------------------

La participation de la Métropole aux équipements d'intérêt général intègre une participation au financement des installations de collecte sélective enterrée des déchets, des travaux du busage du fossé de l'avenue des 40 Journaux et aux travaux de la voie verte de cette même avenue.

Le budget prévisionnel reste inchangé par rapport au dossier de réalisation modificatif n° 5.

4- Subventions

Ce poste comprend les subventions accordées par l'ADEME pour la 2ème phase du bilan carbone.

Montant des subventions de l'ADEME :	15 000 € HT
--------------------------------------	-------------

Le budget prévisionnel reste inchangé par rapport au dossier de réalisation modificatif n° 5.

5- Participation communautaire au titre du foncier

Participation de la Communauté Urbaine de Bordeaux :	1 250 000 € HT
--	----------------

Le budget prévisionnel reste inchangé par rapport au dossier de réalisation modificatif n° 5.

6- Participation communale au titre du foncier

Participation de la Ville de Bordeaux :	1 000 000 € HT
---	----------------

Le montant total reste inchangé par rapport au dossier de réalisation modificatif n° 5.

7- Participation communautaire aux travaux de la ZAC

Participation de la CUB:	45 379 € HT
--------------------------	-------------

Ce poste comprend la participation aux travaux liés à la présence d'ouvrage enterré (45 379 € HT), conformément à la convention de versement d'une indemnisation de surcoût lié à la présence d'ouvrage enterrée signée entre la CUB et Bouygues Immobilier en application de l'acte de cession du foncier.

Le montant total reste inchangé par rapport au dossier de réalisation modificatif n° 5.

8- Participation communale aux travaux de la ZAC

Participation de la Ville de Bordeaux :	44 119 € HT
---	-------------

Ce poste comprend la participation aux travaux de compléments d'ouvrages anti intrusion et de sécurité dans le parc Denis et Eugène Bühler (44 119 € HT).

Le montant total reste inchangé par rapport au dossier de réalisation modificatif n° 5.

9- Autres recettes

Budget total des autres recettes :	549 263 € HT
------------------------------------	--------------

9.1 Remboursement du préfinancement ERDF et remboursement dans le cadre des expertises

Ce poste comprend le remboursement par ERDF du préfinancement par l'Aménageur des travaux d'alimentation électrique de la ZAC réalisés par ERDF.

Seule une partie des dépenses réalisées par l'aménageur (378 332 euros) est remboursable au fur et à mesure des raccordements par ERDF. La législation ayant évolué entre temps, l'évolution du projet urbain n'est pas couverte par ce remboursement.

Le remboursement final sera très vraisemblablement inférieur à la somme engagée. En effet, ENEDIS rembourse Bouygues Immobilier au prorata des puissances électriques raccordées sur les 22MW estimés. L'atterrissage final se situerait plutôt aux alentours de 15MW d'où un non remboursement estimé de 120 000 euros intégré dans le budget.

9.2 Remboursement dans le cadre des expertises engagées

Désordres survenus sur le cours de Québec au droit de l'opération Kaléi

Nous avons intégré le remboursement des sommes préfinancées dans le cadre des désordres survenus au droit de l'ilot Kaléi sur le cours de Québec (arrêt rendu par la cour d'appel le 27 juin 2017).

La somme totale due à la société BOUYGUES IMMOBILIER en exécution de cet arrêt est de 90.931,05 €HT

Désordres survenus sur le cours de Québec au droit de l'opération cœur Ginko

Bouygues Immobilier Aménageur fera réaliser ces travaux, sans reconnaissance de responsabilité et pour le compte de qui il appartiendra. Nous avons intégré une recette prévisionnelle de 200 000 euros HT venant compenser 100% de la dépense prévisionnelle (cf. Paragraphe 3.1 dépenses).

La recette prévisionnelle du poste 9 reste inchangé par rapport au dossier de réalisation modificatif n°5.

10- Prise en charge par l'aménageur

Budget total des autres recettes :	3 056 221 € HT
---	-----------------------

Ce poste comprend la prise en charge par l'aménageur du solde entre les dépenses et les recettes afin d'équilibrer le bilan financier de la ZAC.

La prise en charge aménageur s'élève à 3 056 221 €HT.

BILAN DRM 6

DEPENSES		€HT	TVA	€TTC	RECETTES		€HT	TVA	€TTC
Poste 1	Etudes de définition et de suivi de l'opération	1 616 517 €	323 303 €	1 939 820 €	Poste 1	Cessions de charges foncières	73 681 418 €	2 609 638 €	76 291 056 €
Poste 2	Frais d'acquisitions foncières et de libération des sols	26 409 230 €	5 602 148 €	32 011 378 €		Locatif social (PLUS/PLAI)+rés ADOMA	9 184 834 €	207 005 €	9 391 839 €
	Frais d'acquisitions foncières	26 000 000 €	5 602 148 €	31 528 678 €		PLS	2 928 833 €	27 405 €	2 956 238 €
	- Acquisition CUB	26 000 000 €	5 528 678 €	31 528 678 €		Accession modérée	5 210 156 €	1 €	5 210 157 €
	- Acquisition commune	- €				Accession sociale	3 421 143 €	200 419 €	3 621 562 €
	- Reste à acquérir	- €				Accession libre	33 285 509 €	0 €	33 285 509 €
	Frais de notaire	409 230 €	73 470 €	482 700 €		Accession maîtrisée TVA réduite	2 718 240 €	0 €	2 718 240 €
	Frais de libération des terrains	- €				Total recettes logements	56 748 715 €	434 830 €	57 183 545 €
Poste 3	Frais d'aménagement	35 638 265 €	7 056 140 €	42 694 405 €		Bureaux	2 271 210 €	84 716 €	2 355 925 €
	Frais de travaux d'infrastructures	30 754 837 €	6 150 967 €	36 905 804 €	Poste 2	Pôle commercial	11 193 068 €	2 077 752 €	13 270 820 €
	Honoraires de maîtrise d'oeuvre	3 429 657 €	685 931 €	4 115 588 €		Autres	61 698 €	12 340 €	74 038 €
	Assurances	350 000 €		350 000 €		Résidence de service EHPAD+RTA+Rés Etudiante	3 406 728 €	0 €	3 406 728 €
	Autres frais d'aménagement	725 439 €	145 088 €	870 527 €		Participations des constructeurs aux dépenses communes de la ZAC	4 356 823 €	111 777 €	4 468 600 €
	Préfinancement des travaux ERDF	378 332 €	74 153 €	452 485 €	Poste 3				
Poste 4	Participation de Bouygues Immobilier aux équipements publics de superstructures	13 820 000 €		13 820 000 €		Participations aux équipements d'intérêt général réalisés par l'Aménageur (collecte enterrée, busage, voie verte)	4 021 685 €	0 €	4 021 685 €
Poste 5	Frais de communication	2 736 567 €	410 485 €	3 147 052 €	Poste 4	Subventions (Ademe)	15 000 €	0 €	15 000 €
Poste 6	Honoraires de concession	4 786 617 €		4 786 617 €	Poste 5	Participation communautaire au titre du foncier	1 250 000 €	0 €	1 250 000 €
Poste 7	Frais financiers	2 799 267 €		2 799 267 €	Poste 6	Participation communale au titre du foncier	1 000 000 €	0 €	1 000 000 €
Poste 8	Impôts et taxes	213 444 €		213 444 €	Poste 7	Participation communautaire au titre des tvx ZAC	45 379 €	0 €	45 379 €
Poste 9	TVA encaissée/décaissée	-		-	Poste 8	Participation communale au titre des tvx ZAC	44 119 €	0 €	44 119 €
					Poste 9	Autres recettes	549 263 €	51 666,00 €	600 929 €
					Poste 10	Prise en charge par l'aménageur	3 056 221 €	-	3 056 221 €
TOTAL DEPENSES BILAN ZAC		88 019 907 €	13 392 076 €	90 792 988 €	TOTAL RECETTES BILAN ZAC		88 019 908 €	2 773 081 €	90 792 989 €

NB : A partir du 1er janvier 2014, le taux de TVA applicable est passé à 20%

10 618 995 €

1 €
3 056 220 €

	Cumul au 31/12/2020		2021 - 2023		2024		2025		2026		2027		TOTAL	%	Reste à partager	% de ce qui est partagé	Verif total
	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	%					
DEPENSES en CTC																	
1. Etude de définition et de suivi de l'opération	1 814 794 €	93,55%	55 451,82 €	2,86%	27 825,77 €	1,43%	20 873,33 €	1,08%	10 435,16 €	0,54%	10 435,16 €	0,54%	1 939 520 €	98,92%		2,51%	1 939 520,00
2. Frais d'acquisition et de libération des sols	32 011 378 €	100,00%	-	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	32 011 378 €	100,00%		0,00%	32 011 378,00
2.1- Acquisitions foncières	31 828 678 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31 828 678 €	-		0,00%	31 828 678,00
- Acquisition CdB	0 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0 €	-		0,00%	0,00
- Besa à acquiescer	0 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0 €	-		0,00%	0,00
2.2.- Frais de notaire	482 700 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	482 700 €	-		0,00%	482 700,00
2.3.- Libération des terrains	0 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0 €	-		0,00%	0,00
3. Frais d'aménagement	39 984 163 €	93,45%	1 337 744,48 €	3,13%	270 502,89 €	0,63%	926 725,82 €	2,17%	160 240,59 €	0,38%	15 007,82 €	0,04%	42 694 405,82 €	99,59%		0,00%	42 694 405,82
3.1.- Frais de travaux d'infrastructures	35 052 983 €	94,98%	820 743,86 €	2,22%	206 415,48 €	0,56%	722 454,19 €	1,96%	103 207,74 €	0,28%	103 207,74 €	0,00%	36 905 804,49 €	2,52%		0,00%	36 905 804,49
3.2.- Honoraires de maîtrise d'œuvre	3 743 759 €	90,97%	106 473,20 €	2,83%	55 072,13 €	1,29%	185 752,44 €	4,51%	26 536,06 €	0,64%	-	-	4 115 368,44 €	5,80%		0,00%	4 115 368,44
3.3.- Assurances	296 671 €	84,76%	392 533,33 €	10,53%	3 992,53 €	1,12%	7 985,06 €	2,32%	19 962,65 €	5,85%	7 985,06 €	2,32%	350 000 €	0,97%		0,00%	350 000,00
3.4.- Autres frais d'aménagement	438 269 €	50,33%	397 148,74 €	45,62%	7 022,76 €	0,81%	10 534,14 €	1,21%	10 534,14 €	1,21%	7 022,76 €	0,81%	39 925,30 €	2,02%		0,00%	39 925,30
3.5.- Avance de préfinancement ERF	452 485 €	100,00%	800 000,00 €	5,79%	9 590 000,00 €	27,81%	375 000,00 €	0,91%	-	-	-	-	462 485 €	1,26%		0,00%	462 485,00
4. Participation de BI aux équipements publics	7 095 000 €	77,16%	800 000,00 €	5,79%	9 590 000,00 €	27,81%	375 000,00 €	0,91%	-	-	-	-	13 820 000 €	100,00%		0,00%	13 820 000,00
Sous maîtrise d'ouvrage Ville	7 095 000 €	77,16%	800 000,00 €	5,79%	9 590 000,00 €	27,81%	375 000,00 €	0,91%	-	-	-	-	13 820 000 €	100,00%		0,00%	13 820 000,00
5. Frais de communication	2 428 367 €	97,13%	574 980,53 €	18,27%	86 222,76 €	2,74%	28 740,92 €	0,91%	14 370,46 €	0,46%	14 370,46 €	0,46%	3 147 052,12 €	3,65%		0,00%	3 147 052,12
6. Honoraires de concession	4 649 395 €	97,13%	87 222,00 €	1,82%	12 500,00 €	0,40%	12 500,00 €	0,40%	12 500,00 €	0,40%	12 500,00 €	0,40%	4 786 617,12 €	0,79%		0,00%	4 786 617,12
7. Frais financiers	2 473 191 €	88,33%	68 572,50 €	2,45%	180 294,38 €	5,73%	25 756,34 €	0,82%	25 756,34 €	0,82%	25 756,34 €	0,82%	2 799 267,12 €	6,35%		0,00%	2 799 267,12
8. Impôts et taxes	176 263 €	82,58%	7 883,90 €	3,63%	7 324,28 €	0,23%	7 324,28 €	0,23%	7 324,28 €	0,23%	7 324,28 €	0,23%	213 444 €	0,47%		0,00%	213 444,00
9. TVA encasée/renversée	-9 238 819 €	-	-300 289,99 €	-	94 946,31 €	-3,02%	94 946,31 €	-3,02%	94 946,31 €	-3,02%	94 946,31 €	-3,02%	-10 618 929,12 €	-6,03%		0,00%	-10 618 929,12
TOTAL DEPENSES	80 693 731,8 €		2 631 493,72 €		6 039 727,8 €		1 301 933,4 €		138 681,3 €		9 351,3 €		90 792 983 €				90 666 851,13
RECETTES en CTC																	
1. Recettes de charges foncières	68 932 327 €	90,23%	-	0,00%	7 358 683,19 €	9,65%	-	-	-	0,00%	-	-	76 291 053 €	100,00%		9,65%	76 291 053,19
1.1- Locatif social (PLS/PLM)	9 391 839 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9 391 839 €	-		0,00%	9 391 838,58
1.2.- PLS	2 794 135 €	-	-	-	162 103 €	0,58%	-	-	-	-	-	-	2 956 238 €	-		0,00%	2 956 237,75
1.3.- Accession modérée	4 866 009 €	-	-	-	344 148 €	0,71%	-	-	-	-	-	-	5 210 157 €	-		0,00%	5 210 156,38
1.4.- Accession sociale	3 621 562 €	-	-	-	5 692 438 €	15,45%	-	-	-	-	-	-	3 621 562 €	-		0,00%	3 621 561,93
1.5.- Accession libre et accession libre TVA réduite	30 311 311 €	-	-	-	90 600 €	0,29%	-	-	-	-	-	-	36 003 748 €	-		0,00%	36 003 749,33
1.6.- Bureaux	2 265 325 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 265 325 €	-		0,00%	2 265 325,44
1.7.- Commerces/Services	13 270 820 €	-	-	-	90 600 €	0,68%	-	-	-	-	-	-	13 270 820 €	-		0,00%	13 270 819,96
1.8.- Autres	74 038 €	-	-	-	1 069 400 €	1,43%	-	-	-	-	-	-	74 038 €	-		0,00%	74 038,14
1.9.- Résidence de service	2 337 328,00 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 337 328,00 €	-		0,00%	2 337 328,00
Dont EPHAD	1 837 194 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 837 194 €	-		0,00%	1 837 193,84
2. Participations des constructeurs aux dépenses communes de la ZAC	4 376 228 €	97,93%	15 578,75 €	0,35%	76 793,64 €	1,72%	-	-	-	0,00%	-	-	4 468 600 €	100,00%		1,72%	4 468 600,00
3. Participations aux EPIC réalisés par l'aménageur	4 021 685 €	100,00%	-	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	4 021 685 €	100,00%		0,00%	4 021 685,00
4. Subventions	15 000 €	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15 000 €	100,00%		0,00%	15 000,00
5. Participations communautaires au titre du foncier	1 250 000 €	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 250 000 €	100,00%		0,00%	1 250 000,00
6. Participation communautaire au titre des travaux de la ZAC	1 000 000 €	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 000 000 €	100,00%		0,00%	1 000 000,00
7. Participation communautaire au titre des travaux de la ZAC	45 379 €	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45 379 €	100,00%		0,00%	45 379,00
8. Recettes de la ZAC	521 156 €	86,17%	59 110,60 €	9,44%	20 663,10 €	3,44%	-	-	-	0,00%	-	-	600 929,70 €	3,44%		0,00%	600 929,70
9. Remboursement des avances de la ZAC	226 191 €	86,17%	59 110,60 €	9,44%	20 663,10 €	3,44%	-	-	-	0,00%	-	-	286 300 €	3,44%		0,00%	286 300,00
Remboursement des avances suite décision Tribunal	294 965 €	-	-	-	20 663,10 €	7,24%	-	-	-	0,00%	-	-	315 628 €	7,24%		0,00%	315 627,85
10. Prise en charge par l'aménageur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 056 221 €	0,00%		0,00%	3 056 221,00
TOTAL RECETTES	80 205 933,6 €		74 689,3 €		7 456 144,9 €		0,0 €		0,0 €		3 056 221,0 €		90 792 983 €				90 792 983,10

Nota: Nous avons pour le DRM "5 corrigé les cumuls au 31/12/2016 car il avait été appliqué par erreur depuis 2010 de la TVA sur les ventes internes de charges foncières.
Le cumul au 31/12/2016 des recettes est ainsi révisé de 65 625 713 euros à 59 240 666 euros
Le cumul des dépenses au 31/12/2016 est donc mathématiquement remis à jour avec l'évolution du poste TVA encasée/décaissée

RECETTES - DEPENSES	-487 798,1 €	2 556 735,89
Balance cumulée	15 236 796,00	4 428 684,87

