

ZAC DE LA BERGE DU LAC

Compte rendu d'activité comptable 2021, 2022, 2023



Table des matières

1.	Situation de l'opération.....	4
1.1.	Situation juridique et administrative.....	4
1.2.	Principales caractéristiques de l'opération	7
2.	Note de conjoncture : exercice 2021	9
2.1.	Introduction.....	9
2.2.	Aménagement de la ZAC.....	16
2.3.	Convention financière	18
2.4.	Situation foncière	18
2.5.	Communication et démarche sociétale	18
2.6.	Etat d'avancement des cessions et du programme de construction.....	29
2.7.	Etat comptable	32
2.7.1.	Les dépenses	32
	Poste 1 – Dépenses : Etudes de définition et de suivi de l'opération.....	33
	Poste 2 – Dépenses : Frais d'acquisitions foncières et de libération des sols.....	33
	Poste 3 – Dépenses : Frais d'aménagement	34
	Poste 4 – Dépenses : Participation de Bouygues Immobilier aux équipements publics de superstructures	36
	Poste 5 – Dépenses : Frais de communication.....	36
	Poste 6 – Dépenses : Honoraires de concession	37
	Poste 7 – Dépenses : Frais financiers	37
	Poste 8 – Dépenses : Impôts et taxes.....	37
	Poste 9 – Dépenses : TVA encaissée et reversée	38
2.7.2.	Les recettes.....	38
	Poste 1 – Recettes : Cessions de charges foncières	39
	Poste 2 – Recettes : Participations des constructeurs aux dépenses communes de la ZAC.....	39
	Poste 3 – Recettes : Participations aux équipements d'intérêt général réalisés par l'Aménageur	40
	Poste 4 – Recettes : Subventions	41
	Poste 5 – Recettes : Participation communautaire au titre du foncier.....	41
	Poste 6 – Recettes : Participations communale au titre du foncier	41
	Poste 7 – Recettes : Participation communautaire au titre des travaux de la ZAC.....	41
	Poste 8 – Recettes : Participations communale au titre des travaux de la ZAC.....	42
	Poste 9 – Recettes : Autres recettes (dont remboursement préfinancement ERDF)	42
	Poste 10 – Recettes : Prise en charge par l'Aménageur.....	42
3.	Notice explicative des dépenses et recettes prévisionnelles actualisées 2021	44

3.1.	Les dépenses	44
	Poste 1 – Dépenses : Etudes de définition et de suivi de l’opération	44
	Poste 2 – Dépenses : Frais d’acquisitions foncières et de libération des sols.....	44
	Poste 3 – Dépenses : Frais d’aménagement	45
	Poste 4 – Dépenses : Participation de Bouygues Immobilier aux équipements publics de superstructures	46
	Poste 5 – Dépenses : Frais de communication	47
	Poste 6 – Dépenses : Honoraires de concession	48
	Poste 7 – Dépenses : Frais financiers	48
	Poste 8 – Dépenses : Impôts et taxes.....	48
	Poste 9 – Dépenses : TVA encaissée et reversée	49
3.2.	Les recettes.....	49
	Poste 1 – Recettes : Cessions de charges foncières	49
	Poste 2 – Recettes : Participation des constructeurs aux dépenses communes de la ZAC	50
	Poste 3 – Recettes : Participations aux équipements publics d’intérêt général réalisés par l’aménageur.....	51
	Poste 4 – Recettes : Subventions	51
	Poste 5 – Recettes : Participation communautaire au titre du foncier.....	51
	Poste 6 – Recettes : Participation communale au titre du foncier	51
	Poste 7 – Recettes : Participation communautaire au titre des travaux de la ZAC.....	51
	Poste 8 – Recettes : Participation communale au titre des travaux de la ZAC	52
	Poste 9 – Recettes : Autres recettes	52
	Poste 10 – Recettes : Prise en charge par l’Aménageur.....	53
3.3.	Documents financiers actualisés	53
4.	Annexes	63

Préambule

Le Compte Rendu d'Activité Comptable est présenté sur les 3 derniers exercices, à savoir les exercices 2021, 2022 et 2023 à la demande de Bordeaux Métropole étant donné qu'il n'y a pas eu d'évolution significative sur ces 3 derniers exercices.

Un dossier de réalisation modificatif est en cours de rédaction afin d'intégrer les dernières évolutions de la ZAC résultant des derniers arbitrages.

1. Situation de l'opération

1.1. Situation juridique et administrative

Le secteur de la Berge du Lac a été créé concomitamment à la réalisation du lac de Bordeaux dans les années 60, et n'avait fait l'objet d'aucune occupation depuis. En 2004, la Communauté Urbaine de Bordeaux a souhaité créer un nouveau quartier à vocation à la fois résidentielle et tertiaire, un nouveau lieu de vie, sur ce territoire jusqu'alors en marge de la ville.

Concertation

Conformément à l'article L300.2 du Code de l'urbanisme, le Conseil de Communauté, par délibérations du 22 septembre 2000 puis du 24 février 2006, a lancé la procédure de Concertation en étroite association avec la Mairie de Bordeaux. Celle-ci a été clôturée le 16 juin 2006.

Le périmètre ayant fait l'objet de cette procédure est délimité par :

- L'avenue des Quarante Journaux à l'Est (centre commercial Bordeaux Lac)
- L'avenue Marcel Dassault à l'Ouest
- La CCI et la rue Testaud au Sud (quartier des Aubiers)

Concours d'aménageur

Dans le cadre des réflexions sur l'évolution urbaine de Bordeaux Nord et des rives du Lac de Bordeaux, et afin de passer en phase opérationnelle, la Communauté Urbaine de Bordeaux a lancé en septembre 2004 une consultation d'aménagement pour le nouveau quartier dit « La Berge du Lac » situé sur la rive Est du Lac.

Dans le cadre de cette consultation, Bouygues Immobilier s'est associée à une équipe de conception composée de :

- Christian Devillers et associés, architectes et urbanistes,
- Agence Brochet-Lajus-Pueyo, architectes,
- Groupe Signes-Alain Cousseran, paysagiste,
- I3C, bureau d'études VRD,
- Sogreah, bureau d'études hydraulique,
- Terre-éco, bureau d'études environnement HQE,
- Laurence Schlumberguedj, programmiste,
- FC2, conseil sûreté urbaine.

A l'issue de la première étape de consultation qui s'est conclue en janvier 2005, la candidature de Bouygues Immobilier a été retenue parmi 6 équipes concurrentes pour remettre une offre et proposer un projet urbain à la CUB.

A l'issue de cette seconde phase de consultation, deux offres, dont celle de Bouygues Immobilier, ont été retenues pour un tour final de négociation.

A l'issue de cette dernière étape, l'offre de Bouygues Immobilier a été retenue par le jury de sélection.

Bouygues Immobilier a été déclaré lauréat de la consultation par délibération du Conseil de Communauté du 24 février 2006.

Création de la ZAC et concession d'aménagement

La Communauté Urbaine de Bordeaux a décidé, en accord avec la ville de Bordeaux, et par délibération du 22 décembre 2006 la création de la ZAC « la Berge du Lac » (délibération du Conseil de Communauté n°2006/0925).

Le traité de concession entre Bouygues Immobilier, concessionnaire et aménageur de la ZAC et la CUB, concédant, a fait l'objet de la même délibération du 22 décembre 2006. Il a été signé et notifié à Bouygues Immobilier le 12 février 2007.

Un avenant n°1 au traité de concession a été signé le 23 mai 2008 (délibération n°2008/0147 du 22 février 2008). *Le programme des équipements publics, le programme commercial et tertiaire, ainsi que le prix auquel l'Aménageur s'engage à acquérir le foncier communautaire nécessaire à la réalisation de l'opération ont été précisés. De plus, a été prévu le versement d'une participation financière de la CUB et de la Ville de Bordeaux, ainsi que les modalités du contrôle annuel technique, financier et comptable de la CUB sur l'opération.*

Un avenant n°2 au traité de concession a été signé le 05 juillet 2010 (délibération n°2010/0137 du 26 mars 2010). *Le programme des équipements publics a été mis à jour ainsi que le coût par équipement. Le programme de construction prévisionnel a été modifié pour intégrer l'extension du programme commercial et enfin, la prise en charge financière et la réalisation par la CUB des travaux de déplacement du fossé longeant l'avenue des 40 Journaux ont été définis.*

Un avenant n°3 au traité de concession a été signé le 16 mai 2014 (délibération n°2008/0099 du 14 février 2014). *Le programme de construction et le programme des équipements publics ont été actualisés au regard des avancées et de la vie du projet urbain, suite à de multiples concertations entre l'ensemble des acteurs.*

Un avenant n°4 au traité de concession a été signé le 21 décembre 2015 (délibération n°2015/0581 du 25 septembre 2015). *Le programme global de construction a été actualisé afin d'intégrer un nouveau parking ouvert au public sur l'îlot C2.2.*

Un avenant n°5 au traité de concession a été signé le 22 novembre 2016 (délibération n°2016-540 du 23 septembre 2016). *Le programme des équipements publics a été mis à jour, le programme de travaux a intégré de nouveaux ouvrages d'intérêt général avec le usage du fossé et l'aménagement de la voie verte avenue des 40 Journaux.*

Un avenant n°6 au traité de concession a été signé le 10 décembre 2018 (délibération n°2018/562 du 28 septembre 2018). *Le programme des équipements publics a été mis à jour pour réintégrer le collège public et prendre en compte l'évolution du programme de la maison des danses qui n'a plus vocation à être réalisé. L'affectation des participations de l'Aménageur aux équipements publics a été modifiée. Le programme global de constructions a été mis à jour sur les îlots non bâtis. Cet avenant a intégré une délégation par Bordeaux Métropole à l'Aménageur de la maîtrise d'ouvrage de travaux sur le cours de québec et l'avenue Reinson au droit de l'opération cœur Ginko.*

Un avenant n°7 au traité de concession a été signé en 2022. *Cet avenant proroge la fin de la concession d'aménagement au 31 décembre 2025.*

Bouygues Immobilier et la Communauté Urbaine de Bordeaux ont signé une convention de cession du foncier le 24 mars 2010. Cette convention a été réitérée par acte notarié le 6 juillet 2010.

Réalisation de la ZAC

Le dossier de réalisation de la ZAC constitué par Bouygues Immobilier a été validé par une délibération du Conseil de Communauté du 22 février 2008 (délibération n°2008/0147).

Un dossier de réalisation modificatif n°1 a été soumis à l'approbation du Conseil de Communauté du 26 Mars 2010 (délibération n°2010/0137).

Un dossier de réalisation modificatif n°2 a été approuvé le 14 février 2014 par le Conseil de communauté (délibération n°2008 /014).

Un dossier de réalisation modificatif n°3 a été approuvé le 15 septembre 2015 par le Conseil de communauté (délibération n°2015/0581).

Un dossier de réalisation modificatif n°4 a été approuvé le 23 septembre 2016 par le Conseil de communauté (délibération n°2016/0540).

Un dossier de réalisation modificatif n°5 a été approuvé le 28 septembre 2018 par le Conseil métropolitain (délibération n°2018/562).

Régime financier de la ZAC

La ZAC est exonérée de la part locale de la taxe d'aménagement intégrant les anciennes participation pour raccordement à l'égout (PRE) et taxe locale d'équipement (TLE).

Enquêtes publiques

Conformément aux articles L 122-1 et suivants, L 123-1 et suivants, et R 123-1 et à son annexe n°1 du Code de l'Environnement, sont soumis à étude d'impact et à enquête publique :

- Les défrichements soumis à autorisation et portant sur plus de 25 hectares.
- Les travaux d'aménagements routiers d'un investissement supérieur à 1 900 000 €,
- Les travaux au titre de la Loi sur l'Eau (autorisation),

Bouygues Immobilier a obtenu l'autorisation de Défrichement le 9 janvier 2009.

Bouygues Immobilier a déposé un dossier d'enquête publique conjointe pour les travaux d'aménagements routiers d'un investissement supérieur à 1 900 000 €, et au titre de la Loi sur l'Eau. L'enquête publique a été menée du 1^{er} au 31 juillet 2009. Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sans réserve. Le passage devant le CODERST a eu lieu le 25 février 2010.

L'arrêté préfectoral a été délivré le 14 avril 2010.

A l'initiative de l'opérateur de l'îlot C2-2, une demande d'autorisation commerciale concernant un ensemble commercial de 20 000 m² de surface de vente a été déposée le 12 janvier 2010. La Commission Départementale d'Aménagement Commercial de Gironde s'est tenue le 3 mars 2010. L'autorisation de la CDAC a été obtenue le 18 mars 2010.

Une enquête publique s'est tenue du 28 juin au 29 juillet 2010, dans le cadre de l'instruction du permis de construire. Celui-ci a été obtenu le 25 octobre 2010.

Du fait du décalage dans le temps de cet îlot, le permis de construire et l'autorisation commerciale sont devenues caduques. Un nouveau dossier CDAC a été déposé en juillet 2014 puis obtenu en août

2014. Un nouveau permis de construire a été déposé en date du 31 décembre 2014 intégrant la nouvelle programmation de cet îlot et obtenu le 30 novembre 2015.

1.2. Principales caractéristiques de l'opération

Situation géographique et intégration au projet d'agglomération

L'opération, située sur la rive Est du Lac de Bordeaux, sur la commune de Bordeaux, est délimitée par :

- L'avenue des quarante journaux à l'Est (centre commercial Bordeaux Lac) et au Nord
- L'avenue Dassault à l'Ouest
- La CCI, les centres de formation, la rue Testaud et l'avenue Laroque au Sud (quartier des Aubiers)

Cette zone occupe environ 32,3 hectares.

Cette opération s'inscrit dans les orientations du développement urbain de l'agglomération :

- Accueillir des nouveaux quartiers résidentiels dans le secteur de Bordeaux Nord, notamment sur les berges du lac ; créer des continuités urbaines ; tendre vers une meilleure mixité fonctionnelle sur un territoire à forte connotation tertiaire et commerciale ; assurer la desserte en transports en commun en lien avec la ville centre ;
- Ouvrir sur la ville les grands parcs du nord de l'agglomération pour en faire avec le lac un espace majeur de loisirs de l'agglomération. Pour cela, établir une promenade continue entre les quais de la Garonne, les bassins à flot, le lac et les parcs ; réaliser un pôle d'équipements privés et publics autour du parc des expositions ;

Objectifs de l'opération

Les objectifs sont multiples :

- Valoriser les potentiels environnementaux du site, notamment le paysage du lac, et s'inscrire dans une approche globale de développement durable ;
- Créer un quartier en lien avec la ville, traiter l'interface avec le quartier des Aubiers et avec le centre commercial Bordeaux Lac, et trouver de nouvelles densités habitables ;
- Proposer une mixité dans l'offre des produits logements au sein de chaque îlot construit afin de favoriser la mixité sociale ;
- Supprimer le caractère routier des espaces publics existants ;
- Accueillir l'extension de la ligne C du tramway qui va desservir le cœur du quartier avec une station ;
- Enrichir le maillage des voies, notamment les circulations douces, pour assurer la continuité des déplacements entre les différents quartiers résidentiels et tertiaires existants et à venir ;
- Assurer la continuité aquatique entre le Lac de Bordeaux et les bassins à flots par la création du canal du jardin-promenade ;
- Offrir des services et des loisirs de proximité ;
- Développer une trame paysagère en végétalisant qualitativement, notamment les espaces privatifs ;
- Développer une architecture contemporaine et innovante qui permette de diversifier les types d'habitats et les formes urbaines ;

- Promouvoir la construction de bâtiments économes en eau et en énergie, privilégiant une gestion durable, en garantissant le confort acoustique, la lumière naturelle et la qualité de l'air.

Reconnaitances institutionnelles

La ZAC de la Berge du Lac a obtenu les reconnaissances institutionnelles suivantes :

- **En 2009** : Prix de la sobriété énergétiques et des énergies renouvelables décerné par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer
- **En 2011** : Trophée de la qualité sociale et économique dans le cadre des trophées de l'aménagement du Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs (SNAL)
- **En 2012** : Site pilote pour la labellisation « éco-quartier » mise en place par le Ministère de l'Egalité des Territoires et du Logement.
- **En 2013** : Mention au concours AMO 2013 Habitat Architecture Environnement pour l'îlot Jules Verne
- **En Septembre 2013** : Ginko lauréat de la mention « engagé dans la labellisation » Ecoquartier
- **En Septembre 2013** : Inauguration du quartier Ginko par le Président de la CUB et le Maire de Bordeaux
- **En Décembre 2013** : Trophée Emploi de l'entreprise citoyenne, maison de l'emploi décerné pour les actions sociétales et économiques mises en œuvre
- **En 2014** : Prix d'architecture Agora 2014 de la Ville de Bordeaux catégorie logement privé pour Canopée (La Nouvelle agence)
- **En 2014** : Prix d'architecture Agora 2014 de la Ville de Bordeaux catégorie tertiaire pour le siège social d'Aquitanis (Platform et Reichen & Robert)
- **En 2014** : Prix d'architecture Agora 2014 de la Ville de Bordeaux catégorie bâtiment industriel pour la chaufferie Ginko/Cofely (Brochet-Lajus-Pueyo)
- **En 2014** : Ginko reçoit la labellisation nationale Eco-Quartier par la Ministre du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité, Sylvia Pinel. Il s'agit du premier label éco-quartier décerné à une opération publique réalisée par un aménageur-promoteur privé et du premier éco-quartier labellisé en Aquitaine
- **En 2021** : Nominé pour les Green Solutions Awards France par le réseau Construction 21.
- **En 2023** : 1^{ère} opération de logements neufs certifiée NF Habitat HQE Profil Taxinomie en France (îlot B3.1b)

2. Note de conjoncture : exercices 2021, 2022, 2023

2.1. Introduction

Dans le cadre d'un traité de concession signé avec la Communauté Urbaine de Bordeaux le 12 février 2007 (délibération n°2006/0925 du 22 décembre 2006), Bouygues Immobilier s'est vu confié la mission d'aménagement de la ZAC de « La Berge du Lac ».

Plusieurs avenants ont par la suite été signés dont les objets sont détaillés en page 2 du présent document:

- Un avenant n°1 au traité de concession a été signé le 23 mai 2008 (délibération n°2008/0147 du 22 février 2008).
- Un avenant n°2 au traité de concession a été signé le 5 juillet 2010 (délibération n°2008/0147 du 22 février 2008).
- Un avenant n°3 au traité de concession a été signé le 16 mai 2014 (délibération n°2008/0099 du 14 février 2014).
- Un avenant n°4 au traité de concession a été signé le 21 décembre 2015 (délibération n°2015/0581 du 25 septembre 2015).
- Un avenant n°5 au traité de concession a été signé le 22 novembre 2016 (délibération n°2016-540 du 23 septembre 2016).
- Un avenant n°6 au traité de concession a été signé le 10 décembre 2018 (délibération n°2018-562 du 28 septembre 2018).
- Un avenant n°7 au traité de concession a été signé le 18 octobre 2022 (délibération n°2022-462 du 30 septembre 2022)

La réalisation de ce quartier sur la rive Est du Lac de Bordeaux et sur un terrain d'environ 32.3 hectares constitue une des opérations majeures de l'arc de développement urbain de Bordeaux 2030.

Le programme de construction de la ZAC a été décrit dans le Dossier de Réalisation dont la délibération (n°2008/0147) du Conseil de Communauté a été approuvé le 22 février 2008. Un dossier de réalisation modificatif a été approuvé en suivant par le Conseil de Communauté en date du 26 mars 2010.

Un dossier de réalisation modificatif n°2 a été approuvé le 14 février 2014 par la Communauté Urbaine de Bordeaux faisant ainsi évoluer le programme de construction initial. A la suite de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, le programme de construction est exprimé en SHON-SDP.

Un dossier de réalisation modificatif n°3 a été approuvé en septembre 2015 par la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Le programme de construction de la ZAC a été actualisé et est d'environ 333 180 m² de SDP (Surface de Plancher) répartis de la manière suivante :

- 216 651 m² de SDP affectée au logement (environ 2717 logements),
- 7 528 m² de SDP affectée à une résidence services hôtelière et à une résidence sociale,
- 6 982 m² de SDP affectée à un Ehpad,
- 19 664 m² de SDP affectée aux bureaux, activités, services,
- 32 469 m² de SDP affectée aux surfaces commerciales,
- 18 162 m² de SDP affectée aux équipements publics et d'intérêt collectif
- 31 724 m² de SDP affectée à un parking ouvert au public à usage commercial

Le dossier de réalisation modificatif n°3 porte sur l'évolution du programme de construction suivante:

- La création d'un parking ouvert au public à usage commercial de 960 places localisé dans l'îlot C2.2. Ce parking souterrain permettra d'offrir aux différents usagers du quartier une opportunité de stationnement complémentaire de l'offre (limitée) de surface et de l'offre en transport collectif et modes alternatifs (auto-partage, modes doux). Les usages identifiés, correspondant à une demande exprimée dans le quartier, sont les suivants : fréquentation des équipements publics, des équipements d'intérêt général (église, équipement d'enseignement, plage du Lac à proximité), des commerces, visiteurs des habitants du quartier, visiteurs des bureaux, de l'Ehpad,...

Ce programme ne génère en fait aucune constructibilité supplémentaire car ce parking était déjà associé au projet de construction de l'îlot C2.2 dans le précédent dossier de réalisation modificatif approuvé en février 2014.

Ce parking affecté exclusivement aux commerces évolue vers un parking à usage mixte, avec un stationnement tarifé (offre commerciale non arrêtée à ce jour), ce qui transforme son statut juridique en « parking ouvert au public à usage commercial ». Cette évolution est considérée par la jurisprudence comme un élément de programme dissocié générant de la surface de plancher.

Par contre, il ne génère pas de recette supplémentaire associée à de la revente de charges foncières.

Un dossier de réalisation modificatif n°4 a été validé le 23 septembre 2016 par Bordeaux Métropole (délibération n°2016-514) dont les modifications portent sur :

- L'intégration dans le programme de travaux de la ZAC de nouveaux ouvrages d'intérêt général: busage du fossé et aménagement de la voie verte avenue des 40 journaux
- L'intégration dans la programmation d'une résidence étudiante conventionnée
- Le recalage de la programmation des équipements publics
- La création de deux venelles publiques à l'ouest et au sud du deuxième groupe scolaire
- Le recalage de la programmation des îlots dans les 4 phases

Le programme de construction de la ZAC a été actualisé. La SDP (Surface de Plancher) totale est d'environ 329 931 m² répartie de la manière suivante :

- 224 479 m² de SDP affectée au logement (comprenant également les 133 chambres de la résidence ADOMA sur l'îlot A1-2 et les 100 chambres de la résidence étudiante conventionnée sur l'îlot C3-2),
- 3 231 m² de SDP affectée à une résidence de tourisme affaire sur l'îlot C2-2,
- 6 982 m² de SDP affectée à un Ehpad,
- 12 965 m² de SDP affectée aux bureaux, activités, services,
- 32 449 m² de SDP affectée aux surfaces commerciales,
- 18 101 m² de SDP affectée aux équipements publics et d'intérêt collectif,
- 31 724 m² de SDP affectée à un parking ouvert au public à usage commercial

Un dossier de réalisation modificatif n°5 a été validé le 28 septembre 2018 par Bordeaux Métropole (délibération n°2018-562) dont les modifications portent sur :

- L'évolution du programme global de construction
- La réintégration d'un collège public et l'évolution du programme de la Maison des Danses dans le programme des équipements publics
- La réaffectation de la participation financière de l'Aménageur due pour la Maison des Danses au groupe scolaire n°2

- La délégation par Bordeaux Métropole à l'Aménageur de la maîtrise d'ouvrage des travaux de réfection du cours de Québec et des travaux d'aménagement du trottoir de l'avenue Reinson au droit de l'ilot cœur Ginko.
- La modification de la durée de la concession d'aménagement

Le programme de la ZAC résulte à ce jour du dossier de réalisation n°5 cité ci-dessus et de l'avenant n°6 au traité de concession. La SDP (Surface de Plancher) totale est d'environ 335 126 m² répartie de la manière suivante :

- 222 869 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 Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad),
- 13 967 m² de SDP affectée aux bureaux, activités, services,
- 33 049 m² de SDP affectée aux surfaces commerciales,
- 23 305 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

Programme global des constructions par îlot validé par Bordeaux Métropole dans le dossier de réalisation modificatif n°5 en septembre 2018

ZAC DE LA BERGE DU LAC											
DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF N° 5										mai-18	
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	68 629	3 503	3 231	3 800	29 600	105 260	12 720	0	31 724	149 704
TOTAL	184 318	222 868	7 239	10 213	13 967	33 050	280 098	22 300	1 005	31 724	335 127
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

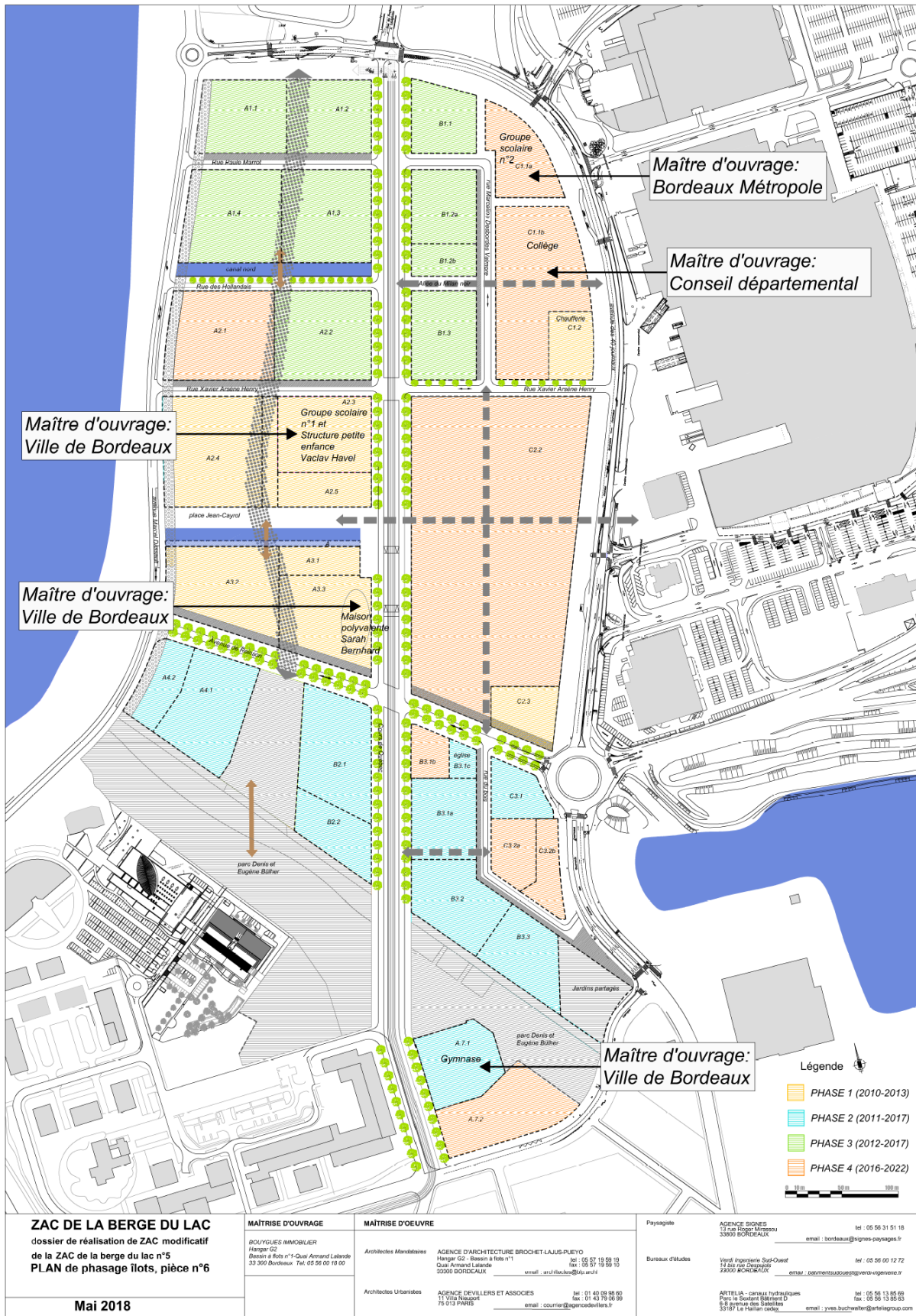
PHASE 3 : 2012-2017											
ILOT	superficie de l'ilot (m ²)	SHON/SDP logements (m ²)	dont résidences (m ²)	SHON/SDP Ehpad/RTA (m ²)	SHON/SDP bureaux (m ²)	SHON/SDP commerces (m ²)	SHON/SDP TOTALE hors équip. publics (m ²)	SHON/SDP équip. publics (m ²)	SHON/SDP équip. Int gal (m ²)	SDP Parking ouvert au public à usage commercial (m ²)	SHON/SDP TOTALE yc équip. (m ²)
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 : 2016-2022											
ILOT	superficie de l'ilot (m ²)	SHON/SDP logements (m ²)	dont résidences (m ²)	SHON/SDP Ehpad/RTA (m ²)	SHON/SDP bureaux (m ²)	SHON/SDP commerces (m ²)	SHON/SDP TOTALE hors équip. publics (m ²)	SHON/SDP équip. publics (m ²)	SHON/SDP équip. Int gal (m ²)	SDP Parking ouvert au public à usage commercial (m ²)	SHON/SDP TOTALE yc équip. (m ²)
A2.1	6 708	9 350					9 350				9 350
A7.2	5 464	8 527	3 503				8 527				8 527
B3.1b	1 389	1 875				600	2 475				2 475
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	1 113			3 800		4 913				4 913
TOTAL	70 175	68 629	3 503	3 231	3 800	29 600	105 260	12 720	0	31 724	149 704
Ilot sous maîtrise d'ouvrage de Bouygues Immobilier											

Programme de construction actualisé dans le dossier de réalisation modificatif n°5 validé par Bordeaux Métropole en septembre 2018

PROGRAMMATION GINKO 2018



Plan de phasage des ilots et répartition dans les quatre phases



2.2. Aménagement de la ZAC

Avancement des études et des travaux sur les différents ilots

- Coordination architecturale et technique en phase de conception des ilots suivants :
 - C3.2b : travail en cours pour une modification de la programmation du fait de l'arrêt de la commercialisation des bureaux.
- Dépôt des permis de construire et lancement commercial :
 - A2.1 : permis déposé en décembre 2022 et obtenu en juin 2023. Lancement commercial des 139 logements en avril 2023.
 - B3.1b : permis déposé en janvier 2023 et obtenu en juin 2023. Lancement commercial des 31 logements en juin 2023.
- A fin 2023, aucune opération n'est en travaux.
- Livraisons :
 - Groupe Scolaire Nelson MANDELA à la rentrée de septembre 2021.
 - Collège Bordeaux Lac à la rentrée de septembre 2022.
 - Livraison de l'opération MANDALA C3.2a en juillet 2022.
 - Livraison de l'opération PREFACE A7.2 en septembre 2022.

Avancement des travaux d'aménagement et remise en gestion des équipements

Aménagement des phases 1, 2 et 3:

Bouygues Immobilier a réalisé en 2021 :

- La séquence 1.1 de la voie verte le long de l'avenue des 40 journaux,
- La pose des dernières bornes d'apport volontaires enterrées pour la gestion des déchets rue Marceline Desbordes Valmore.

Bouygues Immobilier a poursuivi le processus de remise en gestion et en propriété des ouvrages aux concessionnaires, à la Ville de Bordeaux, et à Bordeaux Métropole.

Une réunion a eu lieu le 10 décembre 2020 entre Bouygues Immobilier et Bordeaux Métropole pour faire l'état des lieux des rétrocessions. Les services de Bordeaux Métropole se sont engagés à relancer leur notaire aux fins de permettre l'établissement des actes de rétrocessions pour les voies suivantes :

- Rue des Lendemains ;
- Rue Paule Marrot ;
- Allée du Milan Noir ;
- Barreau Nord.

Les rétrocessions n'ont pas encore été effectuées.

Les tableaux ci-dessous reprennent l'avancement des procédures en cours au 27/09/2021

GINKO - Aménagement - Avancement des remises d'ouvrages									
Mis à jour : le 27/09/2021									
Désignation des ouvrages	Cours de Québec	Avenue Dassault	Place Jean Cayrol	Avenue Reinson	Rue Xavier Arsène-Henry	Rue Jean Royer	Rue des Lendemaïns	Rue Marceline Desbordes-Valmore section nord	Rue Marceline Desbordes-Valmore section sud
Eau potable	Convention signée LDE le 05/06/2014	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Convention signée LDE le 05/06/2014	Convention signée LDE le 05/06/2014	Convention signée LDE le 05/06/2014	Convention signée le 11/12/2017	Convention signée le 11/12/2017
TELECOM (INOLIA)	05/09/2012	05/09/2012	Sans objet	05/09/2012	05/09/2012	05/09/2012	05/09/2012	Sans objet	05/09/2012
SLT feux voirie	Oui	Sans objet	Sans objet	Oui	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Assainissement	21/09/2012	23/03/2012	12/06/2013	14/11/2014	14/11/2014	14/11/2014	20/01/2016	20/01/2016	20/01/2016
Eclairage public	13/01/2012 et PV levée de réserves le 30/04/2014	13/01/2012	08/10/2012 et levée de réserves 30/04/2014	08/10/2012 et levée de réserves 30/04/2014	13/01/2012 et PV levée de réserves le 30/04/2014	08/10/2012 et levée de réserves 30/04/2014	30/09/2015 et levée de réserves 07/12/2015	30/09/2015 et levée de réserves 07/12/2015	08/10/2012 et levée de réserves 07/12/2015
Bornes foraines	Sans objet	Sans objet	19/06/2015	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Espaces verts-plantations	20/08/2013 et 04/06/2014	Sans objet	04/06/2014	04/06/2014 (hors TPC)	04/06/2014	04/06/2014	01/01/2018	01/01/2018	01/01/2018
Canal/Banc-deck	Sans objet	Sans objet	04/11/2013	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Mobilier urbain	03/07/2014	03/07/2013, 05/12/2012 (lisses bois) 23/07/2014 (bornes en bois au droit parc)	03/07/2014	12/02/2015	03/07/2013		PV transmis en 08/2018 attente signature	02/01/2016 (trottoir ouest)	02/01/2016 (trottoir ouest)
Aceaux vélos	23/02/2015 (PV conformité technique définitif)	23/02/2015 (PV conformité technique définitif)	Sans objet	23/02/2015 (PV conformité technique définitif)	23/02/2015 (PV conformité technique définitif)	23/02/2015 (PV conformité technique définitif)			
Mobilier de collecte enterrée collectée ou remis en gestion	n°7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 34	n°1, 2, 3, 4, 5, 6	Sans objet	n°23, 24, 25, 26	n°27		n°33 (reste sujet ouverture bacs)		n°32
Mobilier de collecte enterrée sous gestion BI	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	n°28 remise en gestion reportée en 2019 + point complémentaires à poser	Sans objet	n°35 (devant Samoa)	Sans objet
Conformité technique voirie	PV provisoires les 15/10/2014, 30/10/2013, 19/02/2014, 30/09/2015 PV définitifs 10/06/2015 et 30/09/2015	PV provisoire 20/11/2012 PV définitif 10/06/2015	24/09/2014	PV provisoire 03/12/2014 et 30/09/2015 PV définitifs 10/06/2015 et 30/09/2015 (Reste trottoir au droit du C2-2)	PV provisoire 03/12/2014 PV définitif 27/03/2015		PV provisoire 16/11/2016 et 28/06/17 PV définitif 28/06/17	Reporté en 2022	Reporté en 2022
Transfert du foncier	Acte signé le 15/06/2017	Acte signé le 15/06/2017	Acte signé le 17/09/2015	Acte signé le 15/06/2017	Acte signé le 15/06/2017	Reporté en 2022	Courrier de demande à BM le 25/07/2018	Reporté en 2022	Reporté en 2022

GINKO - Aménagement - Avancement des remises d'ouvrages									
Mis à jour : le 27/09/2021									
Désignation des ouvrages	Parc Bühler	Canal parc Bühler	Jardin des Enfants	Promenoir	Paule Marrot	Barreau nord	Rue des Hollandais	Allée du Milan Noir	Jardins partagés
Eau potable	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Convention signée le 11/12/2017	Sans objet		Sans objet	Sans objet
TELECOM (INOLIA)	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Courrier 27/04/2016	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
SLT	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Assainissement	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	24/07/2014	19/11/2014 et 29/08/2017		29/08/2017	Sans objet
Eclairage public	30/04/2014 (pas de réserve)	Sans objet	30/09/2015 et levée de réserves 07/12/2015	30/09/2015 et levée de réserves 07/12/2015 et complément 01/12/2017	30/04/2014 (pas de réserve)	17/12/2014 (mât) PV signé 23/10/2015 et complément NATURA 01/12/2017		01/12/2017	Sans objet
Bornes foraines	22/10/2015	Sans objet	22/10/2015	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Espaces verts-plantations-canaux-jeux	16/09/2013 (hors jardins enfants cf. convention +avenant n°1)	07/12/2015	PV synthèse aires de jeux signé le 12/10/2017	07/12/2015	08/06/2017	01/01/2018			03/10/2017
Mobilier urbain	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	PV transmis en 08/2018 attente signature	PV transmis en 08/2018 attente signature		PV transmis en 08/2018 attente signature	03/10/2017
Arceaux vélos	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet					Sans objet
Mobilier de collecte enterrée collectée ou remis en gestion	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	n°29, 30 et 36	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Mobilier de collecte enterrée sous gestion BI	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Conformité technique voirie	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	PV provisoire 09/03/16 et 28/06/17 PV définitif 28/06/17	PV provisoire 01/10/2014 (nord barreau nord) PV provisoire 29/07/2017 (sud barreau nord) PV définitif 06/07/2018 (sud barreau nord)		PV provisoire 28/06/17 PV définitif 28/06/17	Sans objet
Transfert du foncier	Délibération 28/09/2015, Acte notarié signé les 28 et 29/11/2016	Délibération 10/07/2017 - 2017270 avis favorable. Acte signé le 22/12/2017	Délibération 10/07/2017 - 2017270 avis favorable. Acte signé le 22/12/2017	Délibération 10/07/2017 - 2017270 avis favorable. Acte signé le 22/12/2017	Courrier adressé à BM le 05/09/2017 - Promesse signée courrier BM 14/06/2018	Courrier de demande à BM le 25/07/2018		Courrier adressé à BM le 05/09/2017 - Promesse signée courrier BM 14/06/2018	

Les travaux d'aménagement de la voie verte

→ L'équipe composée du paysagiste Bouriette et Vaconsin associée à Edanlo pour la partie VRD a été retenue, après un oral auquel Bordeaux Métropole a assisté, pour le projet d'aménagement de la voie verte de l'avenue des 40 Journaux.

Les travaux ont démarrés au 1^{er} T2019 et sont décomposés en 4 phases.

Les séquences 1.2, 2 et 4 ont été remise en gestion en 2020 et la séquence 1.1 en 2021.

La séquence 3 sera réalisée à la fin de l'îlot C3.2 sur l'immeuble de bureaux (prévisionnel 2025).

2.3. Convention financière

La convention de raccordement entre le distributeur EDF (devenu ENEDIS) et Bouygues Immobilier définissant les modalités de réalisation et de financement des ouvrages électriques nécessaires à l'alimentation et à la desserte intérieure de la ZAC La Berge de Lac a été signée en date du 16 février 2011 suivi, le 14 novembre 2011, de la conclusion d'un avenant n°1 à la convention.

Un avenant n°2 a été signé le 22 mai 2015. Les modifications de cet avenant portent sur les articles 9 et 10 de la convention initiale. Cet avenant fixe dans son article 2 la date limite au 06/07/2021 pour le remboursement par ENEDIS des sommes préfinancées par l'Aménageur.

Le montant de préfinancement est établi à 378 332,35 euros HT, dont 167 500 € HT au titre de la convention initiale et 210 832 € HT au titre de l'avenant n°1. Un premier remboursement a été effectué par ERDF en février 2014 sur la base d'une puissance de 7575 kVa, qui résultait d'une appréciation erronée des puissances raccordées.

Bouygues Immobilier et ENEDIS se sont rencontrés le 1^{er} février 2017 pour faire un point d'avancement sur les ilots raccordés. La somme des puissances constatées au 31/12/2016 par ENEDIS est de 7525 kVa. Bouygues Immobilier ne peut donc pas prétendre, au titre des raccordements réalisés en 2016, à un nouveau remboursement.

Un courrier d'ENEDIS du 07/02/2017 dresse un point d'étape complet de la situation des raccordements électriques de la ZAC Ginko.

Bouygues Immobilier a demandé à ENEDIS de mettre à jour le bilan des raccordements au 31/12/2017. Les puissances raccordées avant le 31/12/2017 étaient de 8 099 kVA, et ENEDIS a versé un montant de 9 011,17€ HT.

Les puissances raccordées avant le 31/12/19, indiquées dans le courrier du 20/05/20, étaient de 11 638 kVA. Enedis était à nouveau dans la situation de devoir rembourser à Bouygues Immobilier une partie du préfinancement, ce qui a été fait avec le versement d'un montant de 60 859,87 €.

Les puissances raccordées avant le 06/07/21 sont de 15 752 kVA. Enedis est à nouveau cette année dans la situation où un remboursement d'une partie du préfinancement est dû. Enedis doit donc verser 49 258,82 € à Bouygues Immobilier au titre de la clôture définitive du compte de préfinancement et du solde de la convention de raccordement.

2.4. Situation foncière

Bouygues Immobilier est propriétaire du terrain depuis le 06 juillet 2010.

2.5. Communication et démarche sociétale

Bouygues Immobilier a poursuivi la stratégie de communication, de commercialisation et de marketing opérationnel du projet, mise au point avec Inoxia, agence de communication bordelaise « éco-responsable » sur la base d'une approche en matière de communication axée sur l'environnement, le développement durable et la proximité.

L'aménageur s'investit beaucoup dans la mise en valeur du quartier en répondant aux nombreuses demandes de visites du quartier, de présentations ou de participations à des manifestations sur l'architecture, l'urbanisme et le développement durable. Des professionnels, des élus, des établissements scolaires, des étudiants et des chercheurs sollicitent aussi fréquemment l'aménageur.

A ce titre Bouygues Immobilier a missionné la société « Com&Visit » afin de professionnaliser ces visites. Une visite mensuelle a été organisée les samedi.

Les visites de quartier se sont poursuivies sur 2019 et 2020 mais la crise sanitaire liée au Covid-19 et les confinements successifs ont mis fin à l'activité de Com&Visit qui a dû arrêter son activité. Au total plus d'une vingtaine de visites de quartier grand public ont eu lieu.

Supports de communication et d'information :

Bouygues Immobilier a réalisé les communications suivantes dans le quartier entre 2021 et 2023 :

- ✓ Communication sur le concours de dessin organisé avec les enfants de l'école Vaclav Havel encadrés par les jeunes en service civique Uniscité. Le concours de dessin était sur la thématique « Comment imaginez-vous la ville de demain ? »



- ✓ Maintien de GINKO&CO place Jean Cayrol :

Ce local regroupe l'activité de conciergerie de quartier « maison Ginko », une Café et un espace de Coworking « GinkoWorking ». Nouvel habillage des vitrines et communication via les réseaux sociaux et dans Bordeaux Magazine.





- ✓ Une communication spécifique a également été mise en place dans le cadre de la fermeture du parking provisoire situé sur l'îlot A2.1 afin que les riverains qui se stationnaient sur la parcelle puissent déplacer leur véhicule avant le 6 septembre 2021.



- ✓ Remise à jour du livret d'accueil GINKO



Développement des partenariats locaux :

Dans le cadre de la démarche sociétale mise en œuvre sur Ginko, Bouygues Immobilier tisse des liens privilégiés avec les associations locales afin de participer à la vie du quartier et des habitants.

Bouygues Immobilier a également signé une convention avec Yoyo, acteur dans le quartier pour favoriser le tri des matières plastiques. GINKO & co est devenu coach Yoyo.

La Conciergerie Ginko :

L'aménageur a encouragé le développement de la vie de quartier avec les premiers habitants grâce notamment à l'activité de la Conciergerie de quartier Ginko. Cependant, l'AFUL du quartier a décidé d'arrêter la prestation de la conciergerie solidaire en 2016.

Suite à l'enquête habitants du printemps 2016 réalisée par Bouygues Immobilier, il est apparu primordial de travailler sur le « ré-enchantement » de Ginko fondé sur la vie de quartier et le lien social.

Bouygues Immobilier a décidé de prendre le relais avec la mise en place d'une nouvelle maison de quartier appelée maison Ginko depuis le 19 septembre 2016, gérée par la société « HaveAGoodDay ». La nouvelle maison Ginko est installée à côté de la maison du projet place Jean Cayrol dans un nouvel espace comprenant un café, un espace de coworking et une salle de réunion pouvant être louée.

Fonctionnement de Ginko&Co :

- Ginkoworking : espace de coworking développant 24 postes de travail louables à l'heure, la demi-journée, le mois et deux salles de réunion. Ouvert 7 jours sur 7
- Maison Ginko : conciergerie de quartier ouvert 6 jours sur 7 de 08h30 à 19h30 proposant des services aux habitants tels que relais poste/pressing/babysitting/aide aux devoirs. Près de 1000 services rendus par mois. Les managers de quartier sont également là pour organiser et animer des événements dans le quartier avec les habitants.
- Café : lieu de partage


Révision du fonctionnement de Ginko&Co à partir du 1T2019 :

- Le Ginkoworking laisse place à un nouveau format. Il sera désormais possible de louer des espaces participatifs au format « Lab » permettant le travail en équipe ou de réaliser des présentations interactives.
- Le café et le service de conciergerie restent inchangés.

Les enjeux de Ginko&Co :

- Auprès des usagers du quartier : Apporter des services et faciliter la vie des habitants. Contribuer au lien social et à la vie de quartier
- Auprès des Collectivités : garantir la durabilité et la pérennité de vie du quartier, le modèle économique reste à valider.
- Auprès des Acteurs du Quartier : Faire émerger une économie de partage (voire circulaire) et de proximité

Rapport activité 2021 2022 et 2023 de Ginko and Co – chiffres clés



L'EQUIPE GINKO DE 2022 À 2023

Gwladys Happiness Manager	Anthony Happiness Manager	Amélie Alternante communication	Gabin Alternant Marketing
--	--	--	--



Avis Google

À ce jour
81 AVIS
4,7 ★★★★★

GINKO & CO

Mention
Local Guide · 24 avis · 21 photos
★★★★★ il y a un mois
Un super café coworking à Bordeaux où il fait bon vivre ! Une salle calme pour travailler, une terrasse pour se détendre, la partie café pour déguster de bons gâteaux et délicieuses boissons, en tant que free-lance je vous recommande vivement ce lieu pour travailler.
Le petit plus c'est la consigne pour déposer ses courses sans courir pour aller à la poste.
Merci à toute l'équipe pour son accueil toujours chaleureux.

Ju Do
Local Guide · 368 avis · 1 064 photos
★★★★★ il y a 2 mois
Very nice co-working place. Calm and well equipped. Good food and drinks. Also plays music sometimes in the evening. Owner is very nice
Visité en septembre

Mat Rrero
Local Guide · 238 avis · 1 658 photos
★★★★★ il y a 11 mois
Espace de coworking et salon de thé cosy avec wifi gratuit, ambiance chaleureuse et cosy, possibilité de visioconférence, réservation de salles, séminaires, impression de documents, service de la poste, stationnement facile avec le parking gratuit 2h à Ginko. Un excellent endroit pour travailler au calme comme à la maison.
Visité en décembre 2022



Instagram

- Instagram est notre plateforme principale
- Nombre de Followers en croissance continue.
- Posts décalés, sobres, avec une pointe d'humour
- Forte activité sur les stories pour générer plus de visibilité
- Moyenne de 10 posts dans le mois
- Moyenne de 60 stories dans le mois



La Poste

(En Moyenne par mois)	2022	2023
Ventes	720,57 €	701,76 €
Affranchissements	3700,53 €	4568,74 €
Nombre de clients	1287	1295

10 000€ de chiffre d'affaire en plus pour La Poste sur notre point relais en 2023

Le Ginko Café en croissance

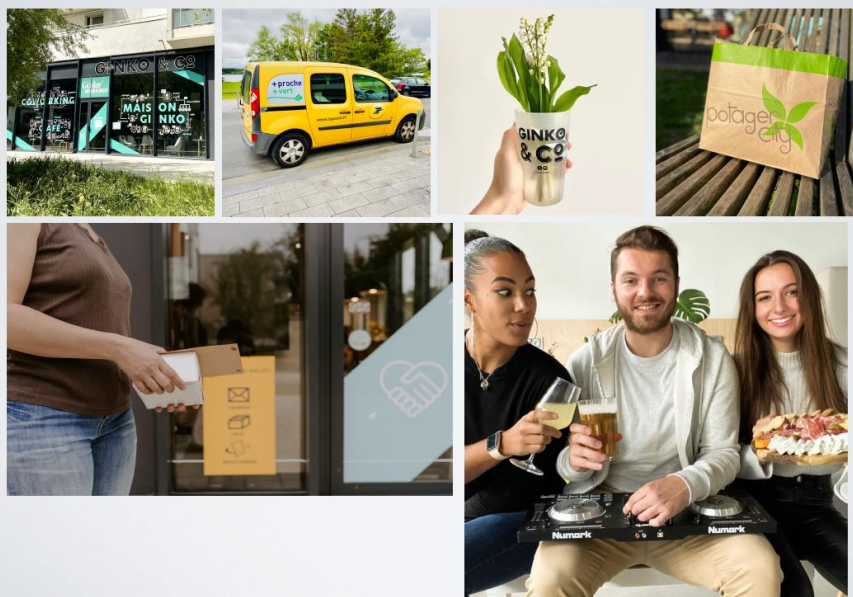
Nbre Clients	2018	2019	2020	2021
Moyenne mensuelle	499	550	Année Covid	Depuis sept 590

Des nouvelles créations à la carte chaque mois :

Nouvelles boissons



Des actions indispensables et fortement demandées par le quartier



Les Animations

- Blindtests
- Marché de Noël
- Jeux Concours
- Calendrier de l'Avent
- Soirée Hommage à Michael Jackson
- Pique-Nique de Quartier
- Afterworks
- Plusieurs types d'Ateliers (Flash Tattoo, Massage, Beauty Make-up, Création bijoux ...etc) majoritairement des personnes du quartier
- Promotion de produits d'une entreprise locale florissante: **Cidrerie HIC**
- Recyclage de vieux vêtements et bouchons plastique



Retour sur la mobilité de la salle Event Ginko&Co



Notre 1er Blind test
30 personnes



Salle de reception **Anniversaire**
35 Invites



Working Café
Modulable
Dynamique
Connecté

Team Building
entreprise
Cabinet Cantini



Salle de formation -25 étudiants
Ecole d'alternance CESI



Atelier organisation des
espaces et du quotidien
Organizen

LOCATION DE SALLE 2022-2023

2022	2023
59 réservations	28 réservations

Nos services

- Pressing : Environ 30 personnes par mois, 15 euros en moyenne
- Couture : 20 personnes par mois, 10 euros en moyenne
- Potager city: 10/15 paniers par semaine
- Service impressions: moyenne de 360 impressions/mois
- Espace coworking : En moyenne 8 clients/jour qui restent sur la journée.

Vitrine : un exposant par mois avec des artisans/créateurs locaux.



Vie de quartier

Les habitants, via notamment le groupe des jardiniers, les acteurs socio-éducatifs comme le centre d'animation Sarah Bernhardt, la ludothèque, les acteurs économiques, comme Ginko & Co, l'association des habitants de GINKO ou l'association Anim'Ginko, travaillent maintenant ensemble pour créer et monter des animations favorisant le développement de la vie et du lien social dans le quartier.

L'ouverture des commerces de Cœur GINKO au printemps 2020 ont permis d'animer la partie Est du quartier qui manquait d'animations. Les habitants soulignent qu'il y avait un vrai manque de commerces de proximité qui a été comblé avec l'ouverture du centre.

L'association des habitants du quartier Ginko a été créée courant 2020, et est régulièrement en contact avec la Mairie de quartier et l'aménageur.

Depuis le mois d'octobre 2021, un marché de producteurs locaux se tient sur la place centrale de Cœur GINKO tous les mercredis et samedis matins.



Le centre Commerçant de Cœur GINKO met en place des animations de Noël chaque fin d'année avec un sapin monumental, des décorations, une maison du père-Noël ou encore un carrousel.

Tout au long de l'année des animations sont mises en place à la fois sur la Place Jean Cayrol et sur le Centre Commerçant : Vide-greniers, marchés de Noël, Fête de la musique etc.

Bilan de l'année 2020-2021 pour l'action des Volontaires :

L'équipe des MédiaTerre sont des volontaires d'Unis-cité en service civique qui accompagnent les habitants de GINKO dans l'adoption de nouveaux éco-gestes et la sensibilisation à la préservation de l'environnement, la biodiversité etc. Ils intervenaient dans le quartier sous l'égide de la Fondation Bouygues Immobilier jusqu'en 2019 et depuis 2020 directement via Bouygues Immobilier.

L'objectif est triple : 1. Aider des familles à réduire leur empreinte écologique. 2. Créer du lien social dans le quartier. 3. Permettre aux familles les plus précaires de faire des économies.

Les équipes de volontaires sur 2020-2021 ont mené les actions suivantes :

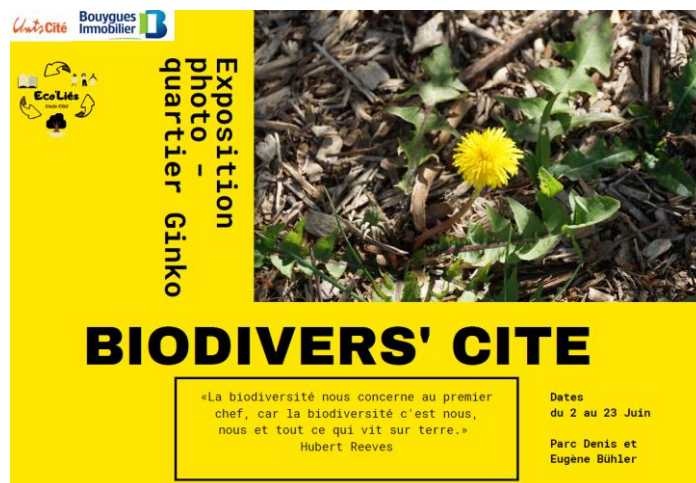
- Création d'une brigade verte dans le quartier pour sensibiliser les habitants aux problématiques locales liées aux déchets,

- Proposition aux habitants d'un accompagnement individualisé autour de l'adoption d'éco gestes en priorité axés sur la gestion des déchets,
- Participation au développement d'animations en lien avec la maison Ginko, en particulier sur les thématiques propreté et développement durable,
- Création d'une exposition sur la biodiversité
- Concours de dessins avec les élèves du groupe scolaire Vaclav Havel sur la thématique de la ville de demain. Les dessins ont par la suite été affichés dans le quartier.



Les activités confiées au volontaires sont les suivantes :

- ✓ Création / centralisation de supports pédagogiques et d'informations sur la gestion des déchets à Ginko
- ✓ Organisation et animation d'un système de maraudes sur le quartier avec pour objectifs :
 - La prévention et la lutte contre l'incivisme
 - La préservation du patrimoine naturel et urbain
 - La sensibilisation des habitants aux éco gestes (utilisation bornes enterrées, tri, compost...)
- ✓ Organisation de café stop en pied d'immeuble pour sensibiliser les habitants aux éco gestes (thème déchets)
- ✓ Animation des temps périscolaires avec le groupe scolaire Vaclav Havel : animations avec les enfants autour de jeux pour les sensibiliser au tri des déchets et à la biodiversité
- ✓ Organisation d'une exposition sur la Biodiversité présente sur le quartier et également les déchets présents au sein du quartier qui nuisent à cette Biodiversité.



- ✓ Mise en place d'une maison à insectes en partenariat avec les Compagnons Bâisseurs.
- ✓ Organisation de plusieurs marches verte avec les habitants du quartier pour ramasser les déchets dans le quartier et aux abords du lac.

2.6. Etat d'avancement des cessions et du programme de construction

Bouygues Immobilier Promoteur

Il n'y a pas eu de cession de charge foncière à Bouygues Immobilier entre 2021 et 2023.

En 2022, les travaux se sont achevés sur les îlots A7-2 (PREFACE) et C3-2 (MANDALA).
Les travaux des îlots C3.2b, B3.1b et A2.1 doivent démarrer courant 2024.

Aquitanis/Axanis

Il n'y a pas eu de cession de charge foncière à Aquitanis entre 2021 et 2023.

Le démarrage de l'opération B1.1 (Samoa) a démarré au 1^{er} trimestre 2018 (notification des entreprises en mars). La livraison initialement prévue au 1T 2020 a eu lieu au 1T 2021.

Dans le cadre de la convention signée entre Bouygues Immobilier Aménageur et Aquitanis, Bouygues Immobilier Promoteur réalise plusieurs immeubles pour le compte d'Aquitanis (VEFA) :

Îlots	Nombre de PLAI	Nombre de PLUS	Nombre de PLS
A3.1 (Saint Exupéry Nord)	0	0	30
A1.2 (Natura)	9	19	0
A1.3A (Signature)	21	11	0
A4.2 (Orion)	8	17	0
B2.1 (Elya)	8	16	0
B2.2 (Lago)	4	24	0
C3-2 (programmation qui va évoluer)	0	0	16
C2-2 (cœur Ginko)	40	67	27
SOUS-TOTAL	90	154	73
TOTAL	317 logements		

Mésolia Habitat

Il n'y a pas eu de cession de charge foncière à Mésolia entre 2021 et 2023.

Dans le cadre de la Convention signée entre Bouygues Immobilier Aménageur et Mésolia Habitat, Bouygues Immobilier Promoteur réalise plusieurs immeubles pour le compte de Mésolia Habitat (VEFA) :

Îlots	Nombre de PLAI	Nombre de PLUS	Nombre de PLS
A1.1 (Natura)	0	26	0
A1.4A (So'Lac)	10	19	0
B2.1 (Elya)	0	0	26
C2-2 (cœur Ginko)	20	32	6
SOUS-TOTAL	30	77	32
TOTAL	139 logements		

CDC Habitat social (ex-COLIGNY)

Bouygues Immobilier Promoteur réalise plusieurs immeubles pour le compte de Coligny (VEFA) :

Îlots	Nombre de PLAI	Nombre de PLUS	Nombre de PLS
B2.2 (Lago)	2	20	0
C2-2 (cœur Ginko)	10	21	0
SOUS-TOTAL	12	41	0
TOTAL	53 logements		

Equipements publics

Les architectes du 2^{ème} groupe scolaire (C1-1a) ont été désignés en décembre 2017 par le maître d'ouvrage, Bordeaux Métropole. Il s'agit de l'équipe FERRON-MONNEREAU.

La livraison du 2^{ème} groupe scolaire sur l'îlot C1-1a a pris du retard et n'a pas pu se faire pour la rentrée de septembre 2020 (retard principalement lié à la crise sanitaire Covid-19). L'ouverture du groupe scolaire a eu lieu à la rentrée scolaire 2021, et se nomme groupe scolaire Nelson Mandela.

Un collège public d'une capacité de 600 élèves, extensible à 700 élèves, a été réintégré dans la programmation des équipements publics. Le foncier de l'îlot C1-1b a été retenu. L'ouverture du collège Bordeaux-Lac a eu lieu à la rentrée 2022.

Le projet de la Maison des Danses prévue sur l'îlot B3-1b n'a plus vocation à être réalisé, suite à l'acquisition par la Ville de Bordeaux d'un bâtiment à la Manufacture Atlantique.

Une étude a été réalisée par Ville Ouverte en 2021 afin d'apporter un éclairage aux services concernés dans leur prise de décision concernant les besoins en équipement culturel sur la ZAC.

1

Proposer des lieux
de convivialité,
de solidarité et de
rencontres



2

Faire de Ginko, un
quartier de pratiques
et d'animations
culturelles



3

Accompagner le
développement du
tissu associatif



Il ressort de cette étude le besoin d'un équipement culturel autour des pratiques musicales. Cette proposition a été présentée aux élus de la Ville de Bordeaux qui ont validé cette première approche.

L'Aménageur, l'architecte de l'îlot (Agence BLP & Associés) et les services ont travaillé conjointement afin de définir une première programmation et une faisabilité.

Ces éléments ont été présentés début 2022 lors du Comité de Projet de GINKO et ont été validés par les élus.

Le permis de construire concernant cet îlot a été déposé en décembre 2022 et obtenu en juin 2023. Des échanges sont en cours avec la Direction des Affaires Culturelles concernant les modalités d'acquisition de ce rez-de-chaussée et le degré de finition des travaux.

Equipements privés d'intérêt collectif

L'église a été consacrée en présence du cardinal Jean-Pierre Ricard et du maire de Bordeaux le 4 février 2018.

Au 4^{ème} trimestre 2018, Bouygues Immobilier a déposé un permis de construire destiné à la création d'un EPA et de logements pour personnes en situation de handicap avec Logévie et Cap Solidarité et de logements en accession. Le démarrage des travaux a eu lieu sur le 1^{er} trimestre 2020 et la livraison a eu lieu en septembre 2022.

2.7. Etat comptable

La partie suivante est destinée à présenter un comparatif des recettes et des dépenses réalisées au cours des exercices 2021, 2022 et 2023 par rapport à celles estimées dans le CRAC 2020.

2.7.1. Les dépenses

Les dépenses d'aménagement se répartissent en divers postes :

- **Etudes de définition et de suivi de l'opération** : ensemble des dépenses liées aux honoraires de prestataires réalisant les études de coordination et les études préalables aux études de conception. Ce poste ne tient pas compte des frais de maîtrise d'œuvre.
- **Frais d'acquisitions foncières et de libération des sols** : frais relatifs aux acquisitions foncières réalisées par Bouygues Immobilier Aménageur auprès de la Communauté Urbaine de Bordeaux (prix du foncier et honoraires de notaire) et permettant la constitution des îlots et des espaces publics de la ZAC.
- **Frais d'aménagement** : dépenses regroupant les frais de travaux d'infrastructures, les honoraires de maîtrise d'œuvre (honoraires de l'équipe de maîtrise d'œuvre des infrastructures, des prestataires en matière d'énergie et de développement durable, du contrôleur technique, du coordonnateur Sécurité Protection Santé ainsi que les honoraires liés à la reprise de désordres), les frais liés aux assurances, les « autres frais d'aménagement » (frais de reproduction des plans et documents, frais d'établissement des cahiers des charges de cession des terrains, frais de consultation juridique et de constats d'huissiers, frais de publication et d'affichage des enquêtes publiques et charges de gestion des aménagements avant rétrocession aux collectivités) et le préfinancement des travaux ERDF (avance de l'aménageur sur les travaux d'alimentation électrique de la ZAC).
- **Participation de Bouygues Immobilier aux équipements publics** : participations financières versées par Bouygues Immobilier Aménageur pour la réalisation des équipements publics de superstructures de la ZAC.
- **Frais de communication** : ensemble des frais de marketing, de communication, de manifestations et d'informations destinés à accroître la visibilité du projet. Ils comprennent également les frais de mise en œuvre d'un plan de communication sur l'opération ainsi que les frais d'études et travaux du Pavillon Ginko, et les frais de fonctionnement de l'espace Ginko & Co.
- **Honoraires de concession** : 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 gestion des interfaces avec les projets concomitants à la ZAC, la clôture de l'opération...).
- **Frais financiers** : ensemble des intérêts financiers assumés par l'aménageur en raison des avances de trésorerie liées aux décalages entre les dépenses acquittées et les recettes escomptées. Ils comprennent également les frais financiers de la caution bancaire demandée par Bordeaux Métropole (convention de cession du foncier), la Garantie Financière d'achèvement ainsi que les frais financiers analytiques.
- **Impôts et taxes** : provisions destinées à supporter les dépenses de l'Aménageur relatives aux taxes foncières, à sa charge jusqu'à la cession du dernier foncier.
- **TVA encaissée et reversée** : solde différentiel entre la TVA perçue sur les recettes et la TVA payée sur les dépenses.

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

POSTE : Etudes de définition et de suivi de l'opération

Montant total prévisionnel (CRAC 2020) en TTC		1 994 850,25
Budget prévisionnel pour les années 2021-2022-2023	TTC	90 028,55
Montant réalisé en 2021-2022-2023	HT	46 209,85
	TTC	55 451,82
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	- 34 576,73

Les frais de suivi de l'opération se décomposent entre :

Honoraires des architectes urbanistes paysagistes coordonnateurs de la ZAC (<i>Brochet-Lajus-Pueyo, Christian Devillers et associés, Signes</i>)	19 859,85 € HT
Honoraires des bureaux d'études en charge du dossier de réalisation et des dossiers réglementaires	3 100,00 € HT
Honoraires du géotechnicien en charge des sondages et études de sol	0,00 € HT
Honoraires du géomètre	3 250,00 € HT
Concours d'architecture	20 000,00 € HT
Etudes de conception préalables	0,00 € HT
Système d'échange de documents informatiques	0,00 € HT

Entre 2021 et 2023, les frais de suivi des opérations ont été inférieurs aux prévisions 2020 en raison notamment d'une facturation inférieure aux prévisions sur les honoraires d'architectes urbanistes de la ZAC et de la prolongation de la durée de concession jusqu'à fin 2025.

Poste 2 – Dépenses : Frais d'acquisitions foncières et de libération des sols

En 2017, Bouygues Immobilier Aménageur s'est acquitté du paiement du solde pour l'achat du terrain. A noter que la totalité de la TVA lié à l'achat du terrain avait été versé à la signature de l'acte. Comme indiqué au CRAC 2017, il n'y a plus de dépenses à prévoir sur ce poste.

Frais d'acquisition à réaliser auprès de la Communauté Urbaine de Bordeaux

POSTE : Frais d'acquisition à réaliser auprès de la CUB

Montant total prévisionnel (CRAC 2020) en TTC		31 528 678,00
Budget prévisionnel pour les années 2021-2022-2023	TTC	0,00
Montant réalisé en 2021-2022-2023	HT	0,00
	TTC	0,00
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	0,00

Frais de notaire

POSTE : Frais de notaire

Montant total prévisionnel (CRAC 2020) en TTC		482 700,00
Budget prévisionnel pour les années 2021-2022-2023	TTC	0,00
Montant réalisé en 2021-2022-2023	HT	0,00
	TTC	0,00
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	0,00

La totalité des frais de notaire a été versée par Bouygues Immobilier Aménageur au moment de l'acquisition du terrain en 2010.

Poste 3 – Dépenses : Frais d'aménagement

Le montant total des dépenses de frais d'aménagement réalisés entre 2021 et 2023 est inférieur aux prévisions 2020 pour cet exercice, notamment suite au prolongement de la durée de concession de la ZAC jusqu'à fin 2025.

POSTE : Frais d'aménagement

Montant total prévisionnel (CRAC 2020) en TTC		42 874 405,00
Budget prévisionnel pour les années 2021-2022-2023	TTC	2 890 241,00
Montant réalisé en 2021-2022-2023	HT	1 129 998,32
	TTC	1 337 764,48
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	- 1 552 476,52
Sous-poste : Frais de travaux d'infrastructures		
Montant total prévisionnel (CRAC 2020) en TTC		36 905 804,00
Budget prévisionnel pour les années 2021-2022-2023	TTC	1 852 820,87
Montant réalisé en 2021-2022-2023	HT	684 070,04
	TTC	820 743,86
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	- 1 032 077,01
Sous-poste : Honoraires de maîtrise d'œuvre		
Montant total prévisionnel (CRAC 2020) en TTC		4 115 588,00
Budget prévisionnel pour les années 2021-2022-2023	TTC	371 833,43
Montant réalisé en 2021-2022-2023	HT	88 727,67
	TTC	106 473,20
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	- 265 360,23
Sous-poste : Assurances		
Montant total prévisionnel (CRAC 2020) en TTC		350 000,00
Budget prévisionnel pour les années 2021-2022-2023	TTC	53 328,97
Montant réalisé en 2021-2022-2023	HT	13 403,67
	TTC	
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	- 39 925,30
Sous-poste : Autres frais d'aménagement		
Montant total prévisionnel (CRAC 2020) en TTC		1 050 527,00
Budget prévisionnel pour les années 2021-2022-2023	TTC	612 257,73
Montant réalisé en 2021-2022-2023	HT	343 796,94
	TTC	397 143,74
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	- 215 113,99
Sous-poste : Préfinancement travaux ERDF		
Montant total prévisionnel (CRAC 2020) en TTC		452 485,00
Budget prévisionnel pour les années 2021-2022-2023	TTC	0,00
Montant réalisé en 2021-2022-2023	HT	0,00
	TTC	0,00
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	0,00

Frais de travaux d'infrastructures (poste 3.1)

Les dépenses de frais de travaux d'infrastructures réalisés entre 2021 et 2023 ont été inférieures de 55% par rapport à l'estimation.

Cela s'explique en grande partie par des avancements travaux inférieurs aux prévisions suite au retard pris sur plusieurs chantiers (logements et équipements) qui nous ont empêchés de réaliser les travaux d'aménagement aux abords de ces îlots.

Le retard pris sur ces îlots est lié à plusieurs facteurs dont la crise sanitaire de Covid-19 qui a mis à l'arrêt une partie des chantiers, la crise du logement qui n'a pas permis d'atteindre les taux de pré-commercialisation pour démarrer les chantiers et également le recours sur l'îlot A2.1.

Honoraires de maîtrise d'œuvre (poste 3.2)

Le montant des dépenses en honoraires de maîtrise d'œuvre est inférieur aux prévisions 2020. Il se décompose comme suit :

Honoraires du groupement de maîtrise d'œuvre des infrastructures de la ZAC et de l'OPC (<i>Devillers et associés, Brochet-Lajus-Pueyo, Signes, I3C, Sogreah consultants</i>)	67 745,42 € HT
Honoraires des bureaux d'études spécifiques (<i>développement durable, énergie, nouvelles technologies, bilan carbone</i>)	15 750,00 € HT
Honoraires du contrôle technique	5 232,25 € HT
Honoraires du coordonnateur SPS	0,00 € HT

Assurances (poste 3.3)

Le CRAC 2020 prévoyait des dépenses en assurance pour la clôture de certaines polices souscrites. En 2021, l'appel de fonds complémentaire a été inférieur aux provisions.

Autres frais d'aménagement (poste 3.4)

Entre 2021 et 2023, le montant des autres frais d'aménagement est inférieur de 35% aux prévisions 2020.

Les principales dépenses concernent les expertises et frais de référé préventif, les charges AFUL, les frais liés à la compensation écologique (aménagement du terrain et redevance du bail emphytéotique) et plusieurs études réalisées sur la ZAC :

- Etude Marchabilité
- Etude sur les îlots de chaleur urbain
- Etude stationnement (compléments de l'étude menée en 2020)
- Etude programmatique sur le RDC du B3.1b.

Préfinancement des travaux ERDF (désormais ENEDIS) (poste 3.5)

Le budget 2021-2023 n'intègre pas de dépenses liées au préfinancement des travaux réalisés par ERDF pour l'alimentation électrique du quartier ; la totalité du montant, soit 378 332,25€ HT, ayant été payé en 2012 à la suite de la signature de l'avenant à la convention de raccordement avec ERDF.

Nous avons reçu le remboursement définitif dans le cadre du préfinancement à l'été 2022 (voir recettes).

Poste 4 – Dépenses : Participation de Bouygues Immobilier aux équipements publics de superstructures

POSTE : Participation de Bouygues Immobilier aux équipements publics de superstructures

Montant total prévisionnel (CRAC 2020) en TTC		13 445 000,00
Budget prévisionnel pour les années 2021-2022-2023	TTC	6 350 000,00
Montant réalisé en 2021-2022-2023	HT	800 000,00
	TTC	
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	-5 550 000,00

En 2021, Bouygues Immobilier a versé 800 000 € à la Ville de Bordeaux, soit la participation due à la livraison du gymnase, il s'agit du solde de la participation pour le gymnase.

La participation correspondant à l'OS de démarrage des travaux du groupe scolaire 2 pour 1 665 000€ n'a pas été appelé par Bordeaux Métropole.

Le solde de 3 885 000 € correspondant à l'arrêté d'ouverture de ce groupe scolaire aurait dû être appelé en 2021 lors de l'ouverture du groupe scolaire (retard d'un an de l'ouverture du groupe scolaire) et n'a pas été appelé à fin 2023.

Poste 5 – Dépenses : Frais de communication

Depuis 2006, Bouygues Immobilier produit des documents de communication (plaquettes, panneaux, images de synthèse) au fur et à mesure de l'avancement de l'opération avec un certain nombre de partenaires et participe à des manifestations de promotion de l'architecture, de l'urbanisme et du développement durable.

POSTE : Frais de communication

Montant total prévisionnel (CRAC 2020) en TTC		2 457 052,00
Budget prévisionnel pour les années 2021-2022-2023	TTC	28 685,08
Montant réalisé en 2021-2022-2023	HT	479 150,44
	TTC	574 980,53
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	+ 546 295,45

Le montant des frais de communication est supérieur de 546 k€ aux prévisions 2020.

L'essentiel des dépenses de communication des exercices 2021 à 2023 porte sur :

- La poursuite des actions sociétales en partenariat avec les acteurs sociaux et les associations du quartier : essentiellement le financement de Ginko & Co animée par Have a Good Day.
- La poursuite des actions de communication à destination des habitants : Animations autour du tri des déchets, animations de Noël etc.
- La poursuite de la mise en place de la communication institutionnelle sur le quartier Ginko

La hausse des frais de communication par rapport aux prévisions est liée à la poursuite et au financement de la maison GINKO animée par Have a Good Day.

Poste 6 – Dépenses : Honoraires de concession

Les honoraires de concession sont calculés sur la base d'un prévisionnel de temps passé par les différents intervenants sur projet à savoir : le Directeur Aménagement, la Directrice de projet, le Responsable Technique Aménagement, le Responsable Communication, l'Assistante de projet.

POSTE : Honoraires de concession

Montant total prévisionnel (CRAC 2020) en TTC		4 736 617,00
Budget prévisionnel pour les années 2021-2022-2023	TTC	87 222,00
Montant réalisé en 2021-2022-2023	HT	87 222,00
	TTC	
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	0,00

Les honoraires de concession sur les 3 derniers exercices sont conformes aux prévisions 2020. Entre 2021 et 2023 ont travaillé sur le projet le directeur aménagement à 10%, une directrice de projet à 30%, et un responsable technique à 20%.

L'Aménageur s'est particulièrement investi sur les sujets liés à la programmation de la ZAC et à la vie de quartier avec notamment Ginko & Co et l'arrivée du nouveau centre commerçant.

La durée de la concession étant amenée à se prolonger jusqu'en 2025, il conviendrait de revoir ce budget en conséquence lors du futur Dossier de Réalisation Modificatif N°6.

Poste 7 – Dépenses : Frais financiers

POSTE : Frais financiers

Montant total prévisionnel (CRAC 2020) en TTC		3 099 267,00
Budget prévisionnel pour les années 2021-2022-2023	TTC	626 075,90
Montant réalisé en 2021-2022-2023	HT	68 512,50
	TTC	
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	- 557 563,40

Les frais financiers 2021 comprennent :

- Les commissions et cautions d'un montant de 5 512,50 euros HT
- Les frais financiers analytiques d'un montant de 63 000 euros HT

Poste 8 – Dépenses : Impôts et taxes

POSTE : Impôts et taxes

Montant total prévisionnel (CRAC 2020) en TTC		363 444,00
Budget prévisionnel pour les années 2021-2022-2023	TTC	187 181,00
Montant réalisé en 2021-2022-2023	HT	7 883,90
	TTC	
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	- 179 297,10

La dépense en impôts et taxes pour les années 2021 à 2023 s'élève à 8 k€.

POSTE : TVA encaissée et reversée

Montant total prévisionnel (CRAC 2020) en TTC		- 10 564 028,00
Budget prévisionnel pour les années 2021-2022-2023	TTC	- 625 208,58
Montant réalisé en 2021-2022-2023	HT	- 300 389,99
	TTC	
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	324 818,59

Il s'agit du solde du différentiel entre la TVA perçue et la TVA payée sur les dépenses.

Récapitulatif des dépenses réalisées entre 2021 et 2023

Dépenses réalisées entre 2021 et 2023

Poste	Montant €HT	TVA	Montant €TTC
1- Etudes de définition et de suivi de l'opération	46 209,85 €	9 241,97 €	55 451,82 €
2- Frais d'acquisitions foncières et de libération des sols	- €	- €	- €
3- Frais d'aménagement	1 129 998,32 €	207 766,16 €	1 337 764,48 €
4- Participation de Bouygues Immobilier aux équipements publics de superstructures	800 000,00 €		800 000,00 €
5- Frais de communication	479 150,44 €	95 830,09 €	574 980,53 €
6- Honoraires de concession	87 222,00 €		87 222,00 €
7- Frais financiers	68 512,50 €		68 512,50 €
8- Impôts et taxes	7 883,90 €		7 883,90 €
9- TVA encaissée et décaissée		- 300 389,99 €	- 300 389,99 €
TOTAL	2 618 977,01 €	12 448,22 €	2 631 425,23 €

Les tableaux qui présentent le détails des dépenses des postes ci-dessous sont joint en annexe :

- Poste 1 : Etudes de définition et de suivis de l'opération
- Poste 3 : Frais d'aménagement
- Poste 5 : Frais de communication

2.7.2. Les recettes

Les recettes perçues par Bouygues Immobilier pour la réalisation de la concession d'aménagement sont issues de :

- **Cessions de charges foncières** : recettes liées à la commercialisation de programmes de la ZAC.
- **Participations des constructeurs de la 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} phases d'aménagement** : participation des constructeurs aux dépenses communes de l'aménageur calculée au prorata de la SHON/SDP construite et en fonction des particularités de chaque projet et constructeur (localisation géographique, desserte réseaux, analyse du risque de dégradations...). Le montant des participations a été calculé en 2011 à l'issue des appels d'offres des travaux d'aménagement, actualisé annuellement et concerne la création de voies de chantier et de circulations piétonnes, la création de parkings pour le personnel du chantier, la mise en place de clôtures périphériques, la création et la viabilisation de base-vie commune, les services de gardiennage... Le loyer annuel d'ENGIE au titre du bail à construction figure également dans ce poste.

- **Participations aux équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur** : participations financières versées à Bouygues Immobilier Aménageur pour la réalisation d'équipements d'intérêt général.
- **Subventions**
- **Participation communautaire au titre du foncier et des travaux de la ZAC**
- **Participation communale au titre du foncier et des travaux de la ZAC**
- **Autres recettes** : recettes liées au remboursement par ERDF de l'avance concédée par l'Aménageur (préfinancement) concernant les travaux de desserte électrique de la ZAC et recettes liées aux remboursements dans le cadre des expertises
- **Prise en charge par l'aménageur** : prise en charge par l'Aménageur du solde entre les recettes et les dépenses afin d'équilibrer le bilan financier de l'opération.

Poste 1 – Recettes : Cessions de charges foncières

POSTE : Cessions de charges foncières		
Montant total prévisionnel (CRAC 2020) en TTC		75 971 548,00
Budget prévisionnel pour les années 2021-2022-2023	<i>TTC</i>	0,00
Montant réalisé en 2021-2022-2023	<i>HT</i>	0,00
	<i>TTC</i>	0,00
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	<i>TTC</i>	0,00

Conformément aux prévisions du CRAC 2020, aucune cession foncière n'a eu lieu en 2021.

Les cessions des îlots suivants sont prévues en 2024 :

- C3-2b : cession décalée à 2024 (928 730,80€)
- B3-1b : cession décalée à 2024 (506 250,00 €)
- A2-1 : cession décalée à 2024 (5 604 200 €)

Poste 2 – Recettes : Participations des constructeurs aux dépenses communes de la ZAC

Le principe de la participation des constructeurs aux dépenses communes de l'aménageur a été validé en 2011 à l'issue des appels d'offres des travaux d'aménagement. Destinée à mutualiser les besoins et permettre un démarrage immédiat des travaux en août 2010, des travaux d'aménagements provisoires sont réalisés par l'Aménageur au profit de l'ensemble des constructeurs des différents îlots. Pour les travaux des deuxième et troisième phases, des parking chantier ont été réalisés sur les parcelles des îlots A2.1 et C3.1/C3.2.

Ce poste regroupe donc les aménagements provisoires suivants :

- La création de voies de chantier et de circulations piétonnes
- 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 en basse-tension des chantiers des îlots

Sont également intégrés dans les participations des constructeurs des frais pour :

- La reprise des dégradations sur l'espace public
- La mise à disposition de certaines parcelles par l'Aménageur
- Le nettoyage des espaces publics mitoyens aux constructions

L'ensemble de ces ouvrages ainsi que leur entretien sont réalisés par les entreprises de l'Aménageur. Les participations des constructeurs correspondent à la répercussion de ces coûts aux acquéreurs des différents îlots. Celles-ci sont mentionnées dans les CCCT.

POSTE : Participations des constructeurs aux dépenses communes de la ZAC

Montant total prévisionnel (CRAC 2020) en TTC		4 468 600,00
Budget prévisionnel pour les années 2021-2022-2023	TTC	92 372,39
Montant réalisé en 2021-2022-2023	HT	12 982,29
	TTC	15 578,75
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	-76 793,64

Le montant des participations des constructeurs aux dépenses communes de la ZAC réalisé en 2021 est inférieur aux prévisions 2020. Cela est lié au décalage des cessions de charges foncières évoquées dans le poste précédent et à l'absence de participation pour l'îlot C1.1b (collège).

Le montant des participations des constructeurs aux dépenses communes de la ZAC regroupe :

1. Les participations des constructeurs

Aucune participation n'a été versée entre 2021 et 2023 par les constructeurs en lien avec l'absence de cession foncière sur cette période.

2. La refacturation des dépenses prorata aux autres constructeurs

Le total des recettes liées à la refacturation de certaines dépenses prorata s'élève à 482,29 € HT (578,75 € TTC). Ces recettes sont liées à la refacturation de consommations d'eau et d'électricité pendant la phase chantier.

3. Autres recettes

La redevance concernant le bail à construction avec ENGIE s'élève à 12 500 € HT pour la période allant du 30/06/2020 au 30/06/2022.

La redevance annuelle de ENGIE n'a pas été facturée en 2023. Un rattrapage sera fait sur 2024.

Poste 3 – Recettes : Participations aux équipements d'intérêt général réalisés par l'Aménageur

POSTE : Participations aux équipements d'intérêt général réalisés par l'Aménageur

Montant total prévisionnel (CRAC 2020) en TTC		4 021 685,00
Budget prévisionnel pour les années 2021-2022-2023	TTC	0,00
Montant réalisé en 2021-2022-2023	HT	0,00
	TTC	0,00
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	0,00

Entre 2021 et 2023, aucun versement n'a été reçu par Bouygues Immobilier conformément aux prévisions 2020.

La participation de Bordeaux Métropole concernant la voie verte pour un montant de 615 840 € n'a été réglée qu'à hauteur de 30%. Le solde reste en attente de versement.

Poste 4 – Recettes : Subventions

POSTE : Subventions		
Montant total prévisionnel (CRAC 2020) en TTC		15 000,00
Budget prévisionnel pour les années 2021-2022-2023	TTC	0,00
Montant réalisé en 2021-2022-2023	HT	0,00
	TTC	
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	0,00

Comme prévu en 2020, Bouygues Immobilier Aménageur n'a reçu aucune subvention sur la période 2021-2023.

Poste 5 – Recettes : Participation communautaire au titre du foncier

POSTE : Participation communautaire		
Montant total prévisionnel (CRAC 2020) en TTC		1 250 000,00
Budget prévisionnel pour les années 2021-2022-2023	TTC	0,00
Montant réalisé en 2021-2022-2023	HT	0,00
	TTC	
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	0,00

Il n'était pas prévu de participation communautaire entre 2021 et 2023.

Poste 6 – Recettes : Participations communale au titre du foncier

POSTE : Participation communale		
Montant total prévisionnel (CRAC 2020) en TTC		1 000 000,00
Budget prévisionnel pour les années 2021-2022-2023	TTC	0,00
Montant réalisé en 2021-2022-2023	HT	0,00
	TTC	
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	0,00

Il n'était pas prévu de participation communale entre 2021 et 2023 au titre du foncier.

Poste 7 – Recettes : Participation communautaire au titre des travaux de la ZAC

POSTE : Participation communautaire		
Montant total prévisionnel (CRAC 2020) en TTC		45 379,00
Budget prévisionnel pour les années 2021-2022-2023	TTC	0,00
Montant réalisé en 2021-2022-2023	HT	0,00
	TTC	
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	0,00

Il n'était pas prévu de participation communautaire entre 2021 et 2023 au titre des travaux de la ZAC.

Poste 8 – Recettes : Participations communale au titre des travaux de la ZAC

POSTE : Participation communale

Montant total prévisionnel (CRAC 2020) en TTC		44 119,00
Budget prévisionnel pour les années 2021-2022-2023	TTC	0,00
Montant réalisé en 2021-2022-2023	HT	0,00
	TTC	
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	0,00

Il n'était pas prévu de participation communale entre 2021 et 2023 au titre des travaux de la ZAC.

Poste 9 – Recettes : Autres recettes (dont remboursement préfinancement ERDF)

POSTE : Autres recettes (dont remboursement préfinancement ERDF)

Montant total prévisionnel (CRAC 2020) en TTC		600 929,00
Budget prévisionnel pour les années 2021-2022-2023	TTC	79 773,70
Montant réalisé en 2021-2022-2023	HT	49 258,83
	TTC	59 110,60
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	20 663,10

Remboursement du préfinancement ERDF

En 2022, le solde du remboursement du préfinancement ERDF a été reçu pour un montant de 49 258,83 € HT.

Remboursement dans le cadre des expertises engagées

Il n'y a pas eu de remboursement entre 2021 et 2023 dans le cadre des expertises engagées. Un remboursement est prévu en 2024 de la part de COLAS dans le cadre de l'expertise concernant la fissuration du parvis de la voie verte pour un montant de 22 676,20 € HT.

Poste 10 – Recettes : Prise en charge par l'Aménageur

POSTE : Prise en charge par l'Aménageur

Montant total prévisionnel (CRAC 2020) en TTC		3 000 726,00
Budget prévisionnel pour les années 2021-2022-2023	TTC	0,00
Montant réalisé en 2021-2022-2023	HT	0,00
	TTC	
Ecart entre le montant réalisé et le budget prévisionnel	TTC	0,00

Il n'était pas prévu une prise en charge de l'aménageur entre 2021 et 2023, mais la prise en charge est repoussée à la fin de la concession.

Récapitulatif des recettes réalisées entre 2021 et 2023

Recettes perçues entre 2021 et 2023

Poste	Montant €HT	TVA	Montant €TTC
1- Cessions de charges foncières		- €	
2- Participations des constructeurs aux dépenses communes de la ZAC	12 982,29 €	2 596,46 €	15 578,75 €
3- Participations aux équipements d'intérêt général réalisés par l'Aménageur			
4- Subventions	- €		- €
5- Participation communautaire	- €		- €
6- Participation communale	- €		- €
7- Autres recettes (remboursement préfinancement ERDF)	49 258,83 €	9 851,77 €	59 110,60 €
8- Prise en charge par l'Aménageur	- €		- €
TOTAL	62 241,12 €	12 448,22 €	74 689,34 €

3. Notice explicative des dépenses et recettes prévisionnelles actualisées 2023

La partie suivante est destinée à présenter de manière détaillée les divers postes et rubriques du bilan prévisionnel 2023 et du plan de trésorerie actualisée.

3.1. Les dépenses

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

POSTE : Etudes de définition et de suivis de l'opération

Montant total prévisionnel CRAC 2020	HT	1 666 516,80
Montant total prévisionnel CRAC 2021-2023	HT	1 616 516,80
Evolution du montant total prévisionnel entre 2020 et 2023	HT	-50 000,00

Les frais de suivi de l'opération se décomposent entre :

	Montant total prévisionnel CRAC 2020	Montant total prévisionnel CRAC 2021-2023
Honoraires des architectes urbanistes paysagistes coordonnateurs de la ZAC (<i>Brochet-Lajus-Pueyo, Christian Devillers et associés, Signes</i>)	865 924 € HT	855 924€ HT
Honoraires des bureaux d'études en charge du dossier de réalisation et des dossiers réglementaires	189 450 € HT	189 450 € HT
Honoraires du géomètre	217 354 € HT	187 354 € HT
Honoraires du géotechnicien en charge des sondages et études de sol	80 100 € HT	80 100€ HT
Concours d'architecture	217 040 € HT	207 040 € HT
Etudes de conception préalables	21 850 € HT	21 850 € HT
Système d'échange de documents informatiques (PROSYS)	74 798 € HT	74 798 € HT

Le montant prévisionnel des dépenses en études de définition et de suivi de l'opération a diminué de 50 000 € à fin 2023 car ce budget ne sera pas consommé en totalité d'ici à la fin de la concession.

Poste 2 – Dépenses : Frais d'acquisitions foncières et de libération des sols

POSTE : Frais d'acquisitions foncières et de libération des sols

Montant total prévisionnel CRAC 2020	HT	26 409 230,00
Montant total prévisionnel CRAC 2021-2023	HT	26 409 230,00
Evolution du montant total prévisionnel entre 2020 et 2023	HT	0,00

Les frais de suivi d'acquisitions foncières et de libération des sols se décomposent entre :

	Montant total prévisionnel CRAC 2020	Montant total prévisionnel CRAC 2021
Frais d'acquisition auprès de Bordeaux Métropole	26 000 000 € HT	26 000 000€ HT
Frais de notaire	409 230 € HT	409 230 € HT

Le montant prévisionnel des dépenses en études de définition et de suivi de l'opération reste inchangé à fin 2023.

Poste 3 – Dépenses : Frais d'aménagement

POSTE : Frais d'aménagement		
Montant total prévisionnel CRAC 2020	HT	35 788 264,82
Montant total prévisionnel CRAC 2021-2023	HT	35 638 264,82
Evolution du montant total prévisionnel entre 2020 et 2023	HT	-150 000,00
Sous-poste : Frais de travaux d'infrastructures		
Montant total prévisionnel CRAC 2020	HT	30 754 837,19
Montant total prévisionnel CRAC 2021-2023	HT	30 754 837,19
Evolution du montant total prévisionnel entre 2020 et 2023	HT	0,00
Sous-poste : Honoraires de maîtrise d'œuvre		
Montant total prévisionnel CRAC 2020	HT	3 429 656,82
Montant total prévisionnel CRAC 2021-2023	HT	3 429 656,82
Evolution du montant total prévisionnel entre 2020 et 2023	HT	0,00
Sous-poste : Assurances		
Montant total prévisionnel CRAC 2020	HT	350 000,00
Montant total prévisionnel CRAC 2021-2023	HT	350 000,00
Evolution du montant total prévisionnel entre 2020 et 2023	HT	0,00
Sous-poste : Autres frais d'aménagement		
Montant total prévisionnel CRAC 2020	TTC	875 438,81
Montant total prévisionnel CRAC 2021-2023	HT	725 438,81
Evolution du montant total prévisionnel entre 2020 et 2023	HT	-150 000,00
Sous-poste : Préfinancement travaux ERDF		
Montant total prévisionnel CRAC 2020	HT	378 332,00
Montant total prévisionnel CRAC 2021-2023	HT	378 332,00
Evolution du montant total prévisionnel entre 2020 et 2023	HT	0,00

Frais de travaux d'infrastructures (poste 3.1)

Les travaux d'infrastructures regroupent les éléments suivants des phases 1,2 et 3 :

- Travaux d'aménagement des espaces publics du quartier (terrassement, réseaux, voiries, canaux, espaces verts, mobilier urbain, mobilier pour la collecte des déchets)
- Travaux du busage du fossé de l'avenue des 40 Journaux – Travaux de la voie verte
- Travaux des jardins partagés
- Travaux de la venelle
- Travaux des concessionnaires
- Actualisation des prix des tranches conditionnelles des marchés signés
- Aléas travaux
- Consommations chantier

Le budget prévisionnel des travaux d'infrastructures n'a pas été actualisé depuis le CRAC 2020. Nous ne prévoyons pas d'actualisation à date pour ce budget.

Honoraires de maîtrise d'œuvre (poste 3.2)

Le budget prévisionnel du poste 3.2 Honoraires de maîtrise d'œuvre reste identique, il n'y a pas d'actualisation à prévoir sur ce poste.

Il se décompose comme suit :

	Montant total prévisionnel CRAC 2020	Montant total prévisionnel CRAC 2021-2023
Honoraires du groupement de maîtrise d'œuvre des infrastructures de la ZAC et de l'OPC (<i>Devillers et associés, Brochet-Lajus-Pueyo, Signes, I3C, Sogreah consultants</i>)	2 655 571,25 € HT	2 655 571,25 € HT
Honoraires des bureaux d'études spécifiques (<i>développement durable, énergie, nouvelles technologies, bilan carbone</i>)	546 250,57 € HT	546 250,57 € HT
Honoraires du contrôle technique	144 955,00 € HT	144 955,00 € HT
Honoraires du coordonnateur SPS	82 880,00 € HT	82 880,00 € HT

Assurances (poste 3.3)

Le montant prévisionnel correspondant aux assurances n'a pas été modifié. Les démarches administratives sont engagées pour clôturer 3 des 4 PUC de l'opération.

Autres frais d'aménagement (poste 3.4)

Le montant dédié aux autres frais d'aménagement comprend les frais d'établissement des cahiers des charges de cessions des terrains, les frais de consultations juridiques, les frais de reproduction de documents, les constats d'huissier, les frais liés à des réclamations diverses, les charges annuelles de l'AFUL, les frais de gestion de l'AFUL, les dépenses liées à la compensation de la dette écologique pour le crapaud calamite.

Le budget prévisionnel des autres frais d'aménagement a été diminué de 150 000,00 € HT par rapport au CRAC 2020. Le budget restant s'élève à 334 177,79 € HT.

Préfinancement travaux ERDF

Le budget prévisionnel correspondant aux préfinancements des travaux ERDF reste identique par rapport au CRAC 2020. Il n'est pas prévu d'autres travaux rentrant dans le cadre du préfinancement.

Poste 4 – Dépenses : Participation de Bouygues Immobilier aux équipements publics de superstructures

POSTE : Participation de Bouygues Immobilier aux équipements publics de superstructures

Montant total prévisionnel CRAC 2020	HT	13 445 000,00
Montant total prévisionnel CRAC 2021-2023	HT	13 445 000,00
Evolution du montant total prévisionnel entre 2020 et 2023	HT	0,00

Suite à la décision prise par la Ville de Bordeaux de ne pas réaliser l'équipement culturel « Maison des danses » à Ginko, le montant de 2 400 000 € prévu sur cet équipement a été réaffecté au 2ème groupe scolaire et vient s'ajouter à la participation initiale de 3 150 000 €, la portant ainsi à 5 550 000 €.

- Participations de Bouygues Immobilier en numéraire = 12 833 000 euros HT

- Deux groupes scolaires totalisant 22 classes (groupe scolaire n°1 : 4 550 000 €, groupe scolaire n°2 : 5 550 000 €)
 - 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 12 833 000 € HT

➤ Participation en nature :

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

Le montant total de la participation de Bouygues Immobilier aux équipements publics de superstructures est inchangé par rapport à 2020.

Poste 5 – Dépenses : Frais de communication

POSTE : Frais de communication

Montant total prévisionnel CRAC 2020	HT	2 136 567,00
Montant total prévisionnel CRAC 2021-2023	HT	2 736 567,00
Evolution du montant total prévisionnel entre 2020 et 2023	HT	600 000,00

Les frais de communication se composent de :

	Montant total prévisionnel CRAC 2020	Montant total prévisionnel CRAC 2021-2023
Les frais de communication et les frais marketing afin de : <ul style="list-style-type: none"> - Faire connaître l'opération sur le plan national, régional et local - Mettre au point et en œuvre une stratégie de communication - Faire découvrir et connaître ce nouveau quartier et ses spécificités en tant qu'éco-quartier 	801 567 € HT	831 567 € HT
Les participations à des manifestations et salons locaux et 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	140 000 € HT	160 000 € HT
Les frais d'études et de construction du Pavillon de la Berge du Lac, espace de communication, d'informations, de manifestations, d'expositions et de commercialisation des opérations de la ZAC	395 000 € HT	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	720 000 € HT	1 220 000 € HT

Les frais d'aménagement intérieur de la Maison Ginko Place Jean Cayrol	80 000 € HT	80 000 € HT
---	-------------	-------------

Le budget prévisionnel 2023 a été augmenté de 600 000 € HT par rapport à celui de 2020 car plusieurs actions de communication et d'animation de la vie de quartier (notamment la prolongation de la conciergerie Ginko & Co, et son financement) sont prévues d'ici à la fin de la concession et le budget restant est insuffisant. En effet il est prévu une prolongation de la Maison de quartier sur les années jusqu'au 31 mars 2024. Aujourd'hui les activités développées sur la Maison GINKO (Coworking et location de salles principalement) ne permettent pas à la structure d'exister sans financement de l'Aménageur.

Poste 6 – Dépenses : Honoraires de concession

POSTE : Frais de concession

Montant total prévisionnel CRAC 2020	HT	4 736 617,00
Montant total prévisionnel CRAC 2021-2023	HT	4 786 617,00
Evolution du montant total prévisionnel entre 2020 et 2023	HT	50 000,00

Le montant des honoraires de concession est augmenté de 50 000 € par rapport à 2020 suite à la signature de l'avenant n°7 au traité de concession prolongeant de 2 ans la durée de la concession.

Poste 7 – Dépenses : Frais financiers

POSTE : Frais financiers

Montant total prévisionnel CRAC 2020	HT	3 099 267,00
Montant total prévisionnel CRAC 2021-2023	HT	2 799 267,00
Evolution du montant total prévisionnel entre 2020 et 2023	HT	- 300 000,00

Le montant des frais financiers comprenant la Garantie Financière d'Achèvement ainsi que les frais financiers de la caution bancaire demandée par Bordeaux Métropole dans le cadre de la convention de cession du foncier ont diminué de 300 000 € par rapport à 2020.

Poste 8 – Dépenses : Impôts et taxes

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

POSTE : Impôts et taxes

Montant total prévisionnel CRAC 2020	HT	363 444,00
Montant total prévisionnel CRAC 2021-2023	HT	213 444,00
Evolution du montant total prévisionnel entre 2020 et 2023	HT	-150 000,00

Le montant prévisionnel de ce poste diminue de 150 000 € HT par rapport au CRAC 2020. Le budget restant sur ce poste s'élève à 29 297 € HT.

Poste 9 – Dépenses : TVA encaissée et reversée

Le calcul de la TVA encaissée et reversée a été actualisé de façon à intégrer le passage de la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 20% sur une partie des postes à partir du 1^{er} janvier 2014 (conformément à la loi de finances rectificatives pour 2013 publiée au Journal Officiel le 30 décembre 2013).

L'actualisation du bilan prévisionnel a entraîné une modification du poste TVA encaissée/décaissée. Ainsi, celui-ci s'élève à – 10 618 997 € TTC.

Récapitulatif des dépenses prévisionnelles actualisées

Prévisionnel Dépenses actualisées

Poste	Montant €HT	Montant €TTC
1- Etudes de définition et de suivi de l'opération	1 616 517 €	1 939 820 €
2- Frais d'acquisitions foncières et de libération des sols	26 409 230 €	32 011 378 €
3- Frais d'aménagement	35 638 265 €	42 694 405 €
4- Participation de Bouygues Immobilier aux équipements publics de superstructures	13 445 000 €	13 445 000 €
5- Frais de communication	2 736 567 €	3 147 052 €
6- Honoraires de concession	4 786 617 €	4 786 617 €
7- Frais financiers	2 799 267 €	2 799 267 €
8- Impôts et taxes	213 444 €	213 444 €
9- TVA encaissée et décaissée		- 10 618 997 €
TOTAL	87 644 907 €	90 417 986 €

3.2. Les recettes

Poste 1 – Recettes : Cessions de charges foncières

Il est par ailleurs à noter que le tableau « Détails des cessions foncières » intègre une phase 4, conformément à la programmation du Dossier de Réalisation Modificatif de Février 2014 et un taux de TVA de 20% pour les îlots non encore cédés.

Enfin, en accord avec le courrier de la Communauté Urbaine de Bordeaux datant du 14 octobre 2014, des modifications ont été apportés au tableau « Détail des Cessions Foncières » de façon à intégrer le passage de la SHON (Surface Hors Œuvre Nette) à la SDP (Surface de Plancher) :

- Pour les programmes réalisés ou en cours de réalisation : la surface considérée exprimée initialement en SHON équivaut à des SDP
- Pour les programmes en cours de conception et à venir : la surface considérée exprimée initialement en SHON a été augmentée de façon à compenser la perte de recettes liées à des cessions de charges foncières correspondantes à des surfaces réduites.

POSTE : Cessions de charges foncières

Montant total prévisionnel CRAC 2020	HT	73 361 911,74
Montant total prévisionnel CRAC 2021-2023	HT	73 361 911,74
Evolution du montant total prévisionnel entre 2020 et 2023	HT	0,00

Le montant prévisionnel n'a pas été actualisé depuis le dernier CRAC 2020 qui intégrait les évolutions de programmation détaillées dans le dossier de réalisation modificatif n°5.

Les dernières cessions de charges foncières concernent :

- Ilot C3.2 : La charge foncière correspondant à la partie logements en accession libre de cet îlot a été cédée en 2020. Il reste à céder la partie correspondant aux bureaux ainsi que les 15 logements sociaux.
 - Charges foncières : 928 731 € HT
- Ilot A2.1 : Ilot d'exception face au lac composé de 130 logements avec une grande ambition architecturale et environnementale car cet îlot vise le label « Bâtiment Frugal Bordelais ».
 - Charges foncières : 5 604 200 € HT
- Ilot B3-1b : L'Aménageur proposera une opération de 28 logements en accession libre bénéficiant de la TVA réduite (périmètre de 300m du QPV des Aubiers) avec intégration d'un rez-de-chaussée actif pour faire vivre le quartier et participer à son dynamisme
 - Charges foncières : 506 250 € HT

Les recettes prévisionnelles de cessions de l'ensemble du programme de construction (73 361 911,74 € HT) sont décomposées comme suit :

Poste	Typologie des produits	Total CRAC 2020 (€ HT)	Total CRAC 2021-2023 (€ HT)	Différence (€ HT)
1.1	Locatif social (PLUS/PLAI)	9 353 564,79	9 353 564,79	0,00
1.2	PLS	2 766 730,05	2 766 730,05	0,00
1.3	Accession modérée	5 062 208,71	5 062 208,71	0,00
1.4	Accession sociale	3 421 143,09	3 421 143,09	0,00
1.5.1	Accession libre TVA réduite	3 224 490,00	3 224 490,00	0,00
1.5.2	Accession libre	33 001 071,33	33 001 071,33	0,00
1.6	Bureaux	2 940 609,52	2 940 609,52	0,00
1.7	Commerces/Services	11 193 067,80	11 193 067,80	0,00
1.8	Autres	61 698,45	61 698,45	0,00
1.9	Résidence de service/EPHAD	2 337 328,00	2 337 328,00	0,00
TOTAL		73 361 911,74	73 361 911,74	0,00

Poste 2 – Recettes : Participation des constructeurs aux dépenses communes de la ZAC

POSTE : Participation des constructeurs aux dépenses communes de la ZAC

Montant total prévisionnel CRAC 2020	HT	4 356 822,61
Montant total prévisionnel CRAC 2021-2023	HT	4 356 822,61
Evolution du montant total prévisionnel entre 2020 et 2023	HT	0,00

Le budget prévisionnel n'a pas été actualisé par rapport au CRAC 2020.

Une actualisation sera à prévoir pour tenir compte des participations des constructeurs sur les derniers îlots.

Poste 3 – Recettes : Participations aux équipements publics d'intérêt général réalisés par l'aménageur

POSTE : Participation aux EPIG

Montant total prévisionnel CRAC 2020	HT	4 021 685,00
Montant total prévisionnel CRAC 2021-2023	HT	4 021 685,00
Evolution du montant total prévisionnel entre 2020 et 2023	HT	0,00

Le montant des participations aux équipements publics d'intérêt général réalisés par l'aménageur reste inchangé par rapport à 2020.

Poste 4 – Recettes : Subventions

POSTE : Subventions

Montant total prévisionnel CRAC 2020	HT	15 000,00
Montant total prévisionnel CRAC 2021-2023	HT	15 000,00
Evolution du montant total prévisionnel entre 2020 et 2023	HT	0,00

Aucune subvention supplémentaire n'est à prévoir. Le montant des subventions reste ainsi inchangé par rapport à 2020.

Poste 5 – Recettes : Participation communautaire au titre du foncier

POSTE : Participation communautaire

Montant total prévisionnel CRAC 2020	HT	1 250 000,00
Montant total prévisionnel CRAC 2021-2023	HT	1 250 000,00
Evolution du montant total prévisionnel entre 2020 et 2023	HT	0,00

Le montant global de la participation communautaire reste inchangé par rapport à 2020.

Poste 6 – Recettes : Participation communale au titre du foncier

POSTE : Participation communale

Montant total prévisionnel CRAC 2020	HT	1 000 000,00
Montant total prévisionnel CRAC 2021-2023	HT	1 000 000,00
Evolution du montant total prévisionnel entre 2020 et 2023	HT	0,00

Le montant global de la participation communale reste inchangé par rapport à 2020.

Poste 7 – Recettes : Participation communautaire au titre des travaux de la ZAC

POSTE : Participation communautaire

Montant total prévisionnel CRAC 2020	HT	45 379,00
Montant total prévisionnel CRAC 2021-2023	HT	45 379,00
Evolution du montant total prévisionnel entre 2020 et 2023	HT	0,00

Le montant global de la participation communautaire reste inchangé par rapport à 2020.

Poste 8 – Recettes : Participation communale au titre des travaux de la ZAC

POSTE : Participation communale

Montant total prévisionnel CRAC 2020	HT	44 119,00
Montant total prévisionnel CRAC 2021-2023	HT	44 119,00
Evolution du montant total prévisionnel entre 2020 et 2023	HT	0,00

Le montant global de la participation communautaire reste inchangé par rapport à 2020.

Poste 9 – Recettes : Autres recettes

POSTE : Autres recettes

Montant total prévisionnel CRAC 2020	HT	549 263.05
Montant total prévisionnel CRAC 2021-2023	HT	549 263.05
Evolution du montant total prévisionnel entre 2020 et 2023	HT	0.00

Ce poste comprend le remboursement par ERDF du préfinancement par l'Aménageur des travaux d'alimentation électrique de la ZAC réalisés par ERDF et les remboursements dans le cadre des expertises engagées.

Remboursement du préfinancement 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 à 120 000 euros déjà intégré dans le CRAC 2020.

Remboursement dans le cadre des expertises engagées

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

Nous avons par ailleurs 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 €, étant précisé que le calcul des intérêts légaux a été effectué au 20 juillet 2017 mais que ceux-ci continuent de courir sur le montant en principal qui n'a pas encore été réglé à la société BOUYGUES IMMOBILIER.

Les montants que les parties ont été condamnées à payer à la société BOUYGUES IMMOBILIER correspondaient aux montants de travaux HT, la Cour ayant considéré que « l'ensemble des parties étant récupératrice de la TVA, les sommes allouées seront exprimées 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 la recette de 250 000 € suite au protocole signé avec les entreprises.

Poste 10 – Recettes : Prise en charge par l'Aménageur

Du fait de l'actualisation des dépenses et des recettes, la prise en charge par l'Aménageur s'établit à 3 000 726 € à fin 2023.

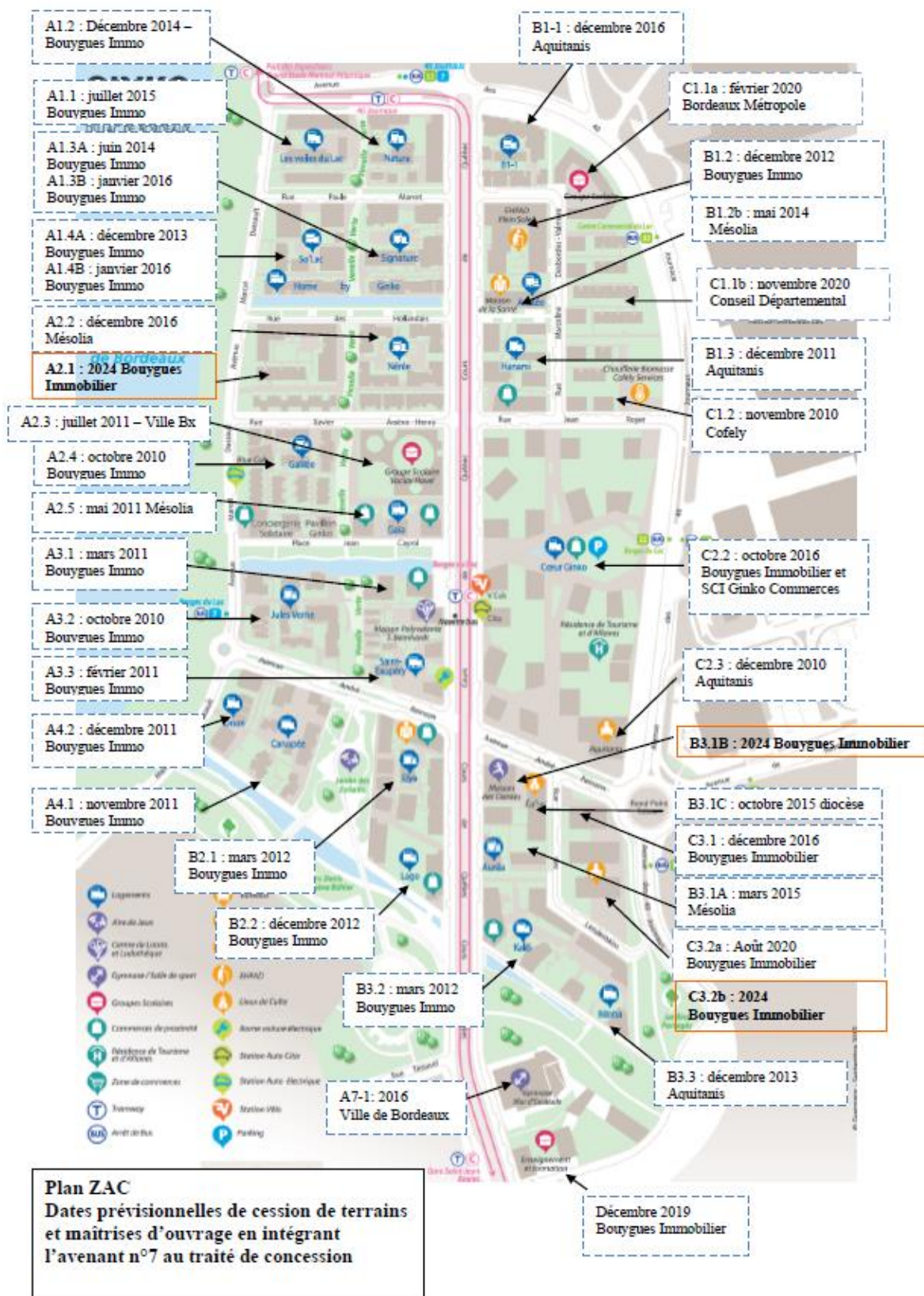
Récapitulatif des recettes prévisionnelles actualisées

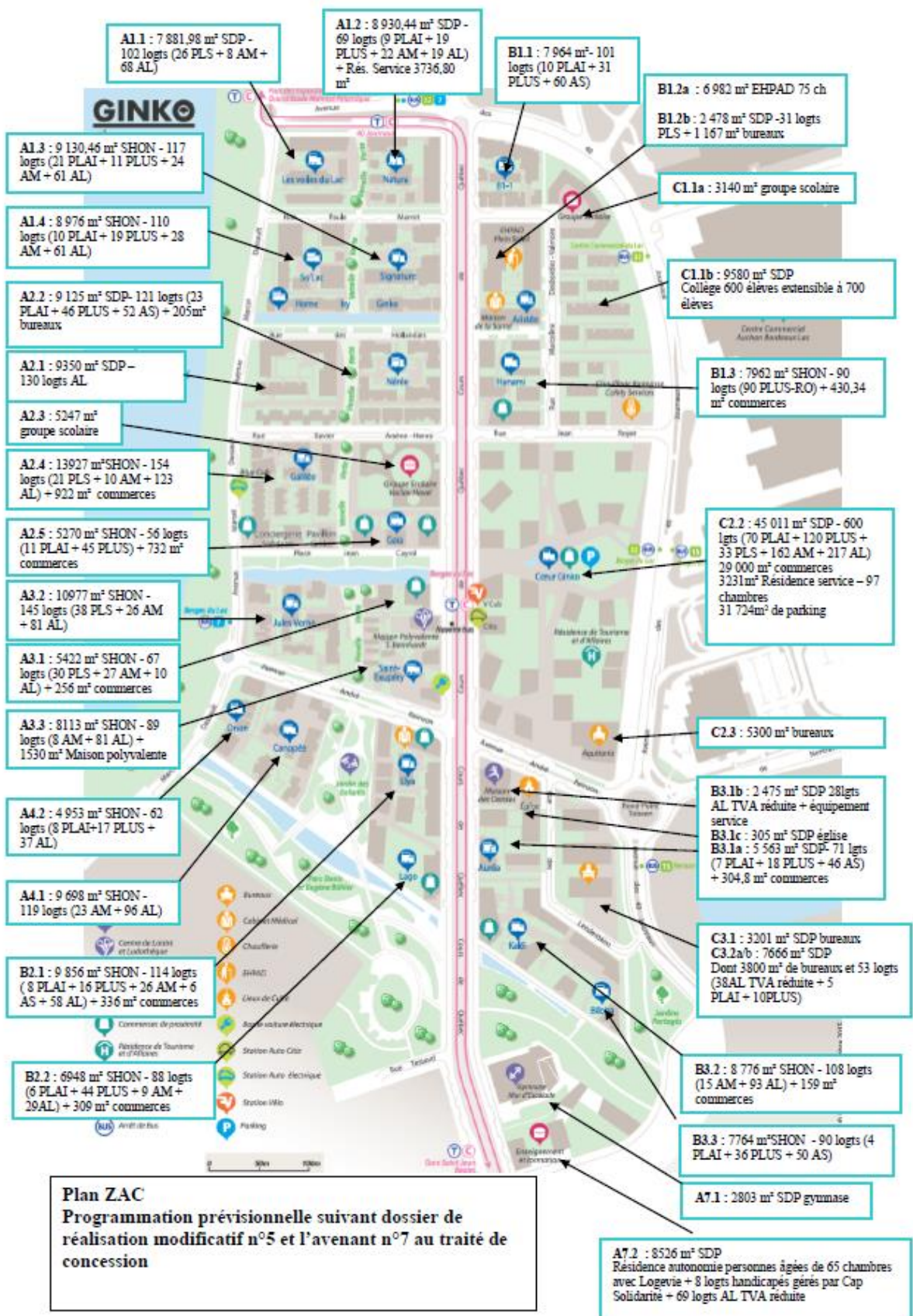
Prévisionnel Recettes actualisées

Poste	Montant €HT	Montant €TTC
1- Cessions de charges foncières	73 361 912 €	75 971 548 €
2- Participations des constructeurs aux dépenses communes de la ZAC	4 356 823 €	4 468 600 €
3- Participations aux équipements d'intérêt général réalisés par l'Aménageur	4 021 685 €	4 021 685 €
4- Subventions	15 000 €	15 000 €
5- Participation communautaire	1 295 379 €	1 295 379 €
6- Participation communale	1 044 119 €	1 044 119 €
7- Autres recettes	549 263 €	600 929 €
8- Prise en charge par l'Aménageur	3 000 726 €	3 000 726 €
TOTAL	87 644 906 €	90 417 986 €

3.3. Documents financiers actualisés

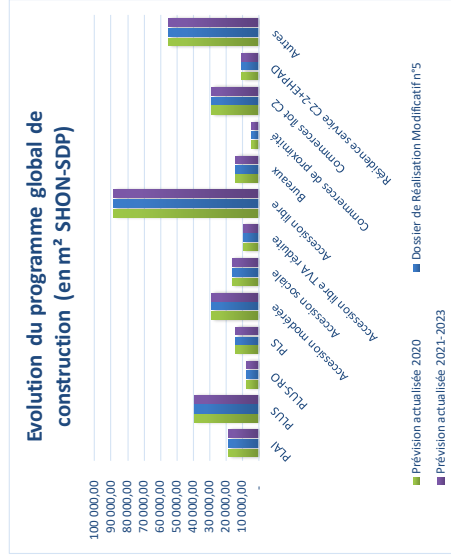
- Cartographie de la ZAC avec les dates prévisionnelles de cession de terrain et maitrises d'ouvrage
- Cartographie de la ZAC avec la programmation prévisionnelle pour chacun des îlots
- Programme global de construction actualisé
- Programme global de construction - état d'avancement
- Programme global de construction actualisé échelonné dans le temps
- Bilan ZAC actualisé TTC
- Bilan prévisionnel actualisé TTC
- Bilan prévisionnel TTC – Etat d'avancement
- Bilan prévisionnel actualisé TTC échelonné dans le temps





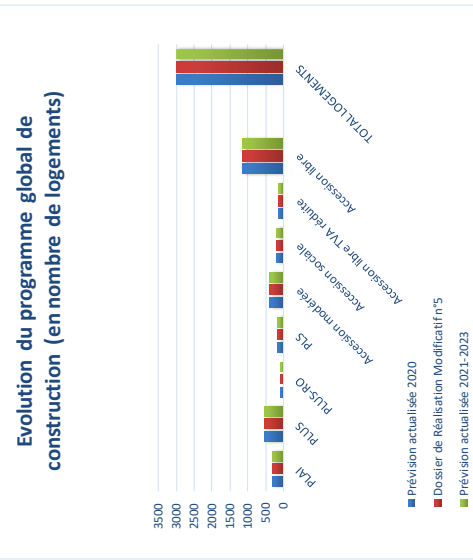
Description du programme de construction (en m² SHON-SDP et en %)

Nature du programme	Dossier de Réalisation Modificatif n°5		Prévision actualisée 2020		Prévision actualisée 2021-2023		Variation Bilan actualisé / Bilan DRM
	m ² SHON	%	m ² SHON/SDP	%	m ² SHON-SDP	%	
PLAI	18 386,68	5,49%	18 386,68	5,49%	18 386,68	5,49%	0,00%
PLUS	39 668,69	11,84%	39 668,69	11,84%	39 668,69	11,84%	0,00%
PLUS-RO	7 532,15	2,25%	7 532,15	2,25%	7 532,15	2,25%	0,00%
PLS	14 434,16	4,31%	14 434,16	4,31%	14 434,16	4,31%	0,00%
Accession modérée	28 598,33	8,53%	28 598,33	8,53%	28 598,33	8,53%	0,00%
Accession sociale	16 056,84	4,79%	16 056,84	4,79%	16 056,84	4,79%	0,00%
Accession libre TVA réduit	9 296,00	2,77%	9 296,00	2,77%	9 296,00	2,77%	0,00%
Accession libre	88 895,41	26,53%	88 895,41	26,53%	88 895,41	26,53%	0,00%
TOTAL LOGEMENTS	222 868,26	66,50%	222 868,26	66,50%	222 868,26	66,50%	0,00%
Bureaux	13 966,74	4,17%	13 966,74	4,17%	13 966,74	4,17%	0,00%
Commerces de proximité	4 049,44	1,21%	4 049,44	1,21%	4 049,44	1,21%	0,00%
Commerces flot C2	29 000,00	8,65%	29 000,00	8,65%	29 000,00	8,65%	0,00%
Résidence service C2-2-EH	10 213,00	3,05%	10 213,00	3,05%	10 213,00	3,05%	0,00%
Autres	55 029,00	16,42%	55 029,00	16,42%	55 029,00	16,42%	0,00%
TOTAL AUTRES	112 258,18	33,50%	112 258,18	33,50%	112 258,18	33,50%	0,00%
TOTAL	335 126,44	100%	335 126,44	100%	335 126,44	100%	0,00%



Détail du programme de construction (en nombre de logements)

Nature du programme	Dossier de Réalisation Modificatif n°5	Prévision actualisée 2020	Prévision actualisée 2021-2023	Variation Bilan actualisé / Bilan Dossier de réalisation
PLAI	333	333	333	0,00%
PLUS	523	523	523	0,00%
PLUS-RO	90	90	90	0,00%
PLS	179	179	179	0,00%
Accession modérée	368	368	368	0,00%
Accession sociale	208	208	208	0,00%
Accession libre TVA réduit	135	135	135	0,00%
Accession libre	1156	1156	1156	0,00%
TOTAL LOGEMENTS	2992	2992	2992	0,00%

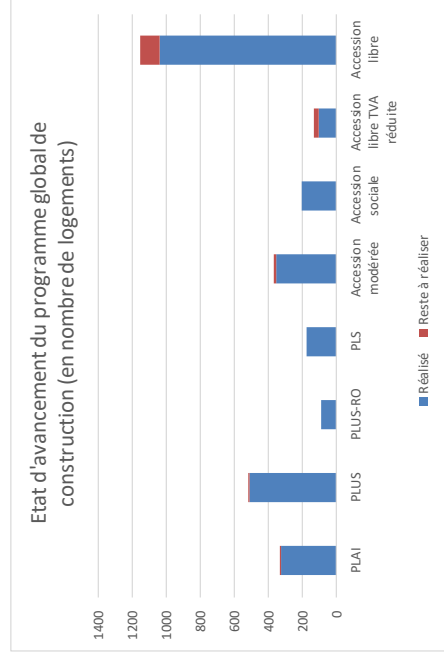
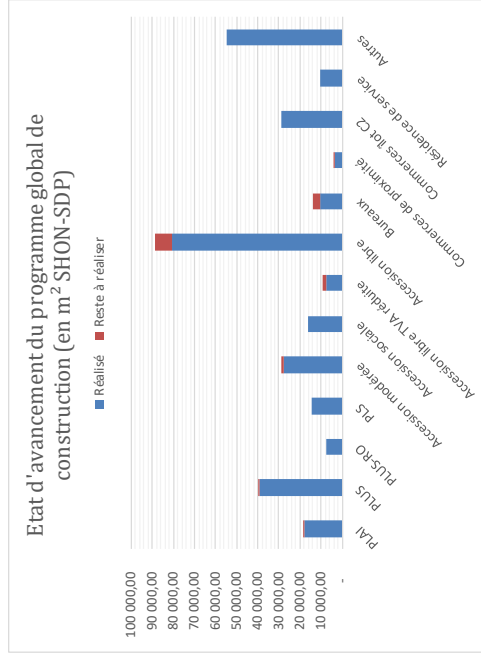


Description du programme de construction (en m² SHON-SDP et en %)

Nature du programme	Prévisions recalculées CRAC 2021-2023		Etat d'avancement		Reste à réaliser	
	m ² SHON-SDP	%	m ² SHON-SDP	%	m ² SHON-SDP	%
PLAI	18 386,68	5,49%	18 015,68	97,98%	371,00	2,02%
PLUS	39 668,69	11,84%	38 926,69	98,13%	742,00	1,87%
PLUS-RO	7 532,15	2,25%	7 532,15	100,00%	-	0,00%
PLS	14 434,16	4,31%	14 434,16	100,00%	-	0,00%
Accession modérée	28 598,33	8,53%	27 698,33	96,85%	900,00	3,15%
Accession sociale	16 056,84	4,79%	16 056,84	100,00%	-	0,00%
Accession libre TVA réduite	9 296,00	2,77%	7 421,00	79,83%	1 875,00	20,17%
Accession libre	88 895,41	26,53%	80 445,41	90,49%	8 450,00	9,51%
TOTAL LOGEMENTS	222 868,26	66,50%	210 530,26	94,46%	12 338,00	5,54%
% logements sociaux	36%		37%		9%	
Bureaux	13 966,74	4,17%	10 166,74	72,79%	3 800,00	27,21%
Commerces de proximité	4 049,44	1,21%	3 449,44	85,18%	600,00	14,82%
Commerces îlot C2	29 000,00	8,65%	29 000,00	100,00%	-	0,00%
Résidence de service	10 213,00	3,05%	10 213,00	100,00%	-	0,00%
Autres	55 029,00	16,42%	55 029,00	100,00%	-	0,00%
TOTAL AUTRES	112 258,18	33,50%	107 858,18	96,08%	4 400,00	3,92%
TOTAL	335 126,44	100,00%	318 388,44		16 738,00	

Détail du programme de construction (en nombre de logements)

Nature du programme	Prévisions recalculées CRAC 2021		Etat d'avancement	
	Réalisé	Reste à réaliser	Réalisé	Reste à réaliser
PLAI	333	5	328	5
PLUS	523	10	513	10
PLUS-RO	90	0	90	0
PLS	179	0	179	0
Accession modérée	368	15	353	15
Accession sociale	208	0	208	0
Accession libre TVA réduite	135	28	107	28
Accession libre	1156	115	1041	115
TOTAL LOGEMENTS	2992	173	2819	173
% logements sociaux	38%			



ZAC de la Berge du Lac

Programme global de construction actualisé échelonné dans le temps

Nature du programme	Prévision actualisée 2018 DRMn° 5	2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018	
		Nombre	m² SHON	Nombre	m² SHON	Nombre	m² SHON	Nombre	m² SHON	Nombre	m² SHON	Nombre	m² SHON	Nombre	m² SHON	Nombre	m² SHON	Nombre	m² SHON	Nombre	m² SHON
PLAI	18 386,68	-	-	-	-	19	1 532,88	14	1 122,59	14	1 224,04	163	6 072,94	7	525,42	103	7 182,81	-	-	-	-
PLUS	39 668,69	-	-	-	-	62	5 093,91	60	4 893,34	55	4 951,96	30	2 328,67	44	3 452,60	197	15 005,21	-	-	-	-
PLUS-RO	7 532,15	-	-	-	-	90	7 532,15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PLS	14 434,16	-	-	59	4 925,00	30	2 432,00	26	2 131,75	31	2 478,00	31	2 478,00	-	-	33	2 467,41	-	-	-	-
Accession modérée	28 598,33	-	-	36	2 788,00	58	4 668,00	30	2 725,00	13	1 035,00	34	2 502,22	8	702,36	174	13 297,75	-	-	-	-
Accession sociale	16 056,84	-	-	-	-	-	-	-	-	50	4 065,00	-	-	46	3 381,01	112	8 610,83	-	-	-	-
Accession libre TVA réduite	9 296,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Accession libre	88 895,41	-	-	204	16 288,00	224	17 212,55	180	14 203,62	51	4 169,00	80	5 972,06	68	5 078,10	234	17 521,08	-	-	-	-
TOTAL LOGEMENTS	222 868,26	-	-	299	23 982,00	483	38 471,49	310	24 776,30	183	15 445,00	338	19 353,89	173	13 139,49	853	64 085,09	-	-	-	-
% logements sociaux hors accession sociale	36%	-	-	20%	-	42%	-	32%	-	38%	-	66%	-	29%	-	39%	-	-	-	-	-
% logements sociaux y.c accession sociale	43%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bureaux	13 966,74	-	-	-	5 300,00	-	-	-	-	-	-	-	1 167,00	-	-	-	3 690,74	-	-	-	-
Charmers de proximité	4 049,44	-	-	-	922,00	-	1 418,64	-	804,00	-	-	-	-	-	304,80	-	29 000,00	-	-	-	-
Charmers lot C2	29 000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Residence de service	10 213,00	-	-	-	-	-	-	-	6 982,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	55 029,00	-	-	-	700,00	-	6 777,00	-	7 786,00	-	-	-	-	-	305,00	-	34 527,00	-	-	-	-
TOTAL AUTRES	112 238,18	-	-	299	6 922,00	-	8 195,64	-	7 786,00	-	-	-	1 167,00	-	609,80	-	70 457,74	-	-	-	-
TOTAL	335 126,44	-	-	299	30 904,00	483	46 667,13	310	32 562,30	183	15 445,00	338	20 520,89	173	13 749,29	853	134 540,83	-	-	-	-

A noter que le réalisé est comptabilisé à la date de la cession foncière et non à la livraison de l'opération

ZAC de la Berge du Lac

Programme global de construction actualisé échelonné dans le temps

Nature du programme	Prévision actualisée 2018 DRMn° 5	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		TOTAL	
		Nombre	m² SDP	Nombre	m² SDP	Nombre	m² SDP	Nombre	m² SDP	Nombre	m² SDP	Nombre	m² SDP	Nombre	m² SDP	TOTAL NOMBRE	TOTAL m² SHON-SDP
PLAI	18 386,68	8	355,00	-	-	-	-	-	-	-	-	5	371,00	-	-	333	18 386,68
PLUS	39 668,69	65	3 503,00	-	-	-	-	-	-	-	-	10	742,00	-	-	523	39 668,69
PLUS-RO	7 532,15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90	7 532,15
PLS	14 434,16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	179	14 434,16
Accession modérée	28 598,33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	900,00	-	-	368	28 598,33
Accession sociale	16 056,84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28	1 875,00	-	-	208	16 056,84
Accession libre TVA réduite	9 296,00	69	4 668,00	38	2 755,00	-	-	-	-	-	-	115	8 450,00	-	-	135	9 296,00
Accession libre	88 895,41	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	173	12 338,00	-	-	1 156	88 895,41
TOTAL LOGEMENTS	222 868,26	142	8 526,00	38	2 753,00	-	-	-	-	-	-	173	12 338,00	-	-	2 992	222 868,26
% logements sociaux hors accession sociale	36%	51%	-	0%	-	-	-	-	-	-	-	9%	-	-	-	37,6%	35,9%
% logements sociaux y.c accession sociale	43%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44,6%	43,1%
Bureaux	13 966,74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 800,00	13 966,74
Charmers de proximité	4 049,44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	600,00	4 049,44
Charmers lot C2	29 000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29 000,00	-
Residence de service	10 213,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10 213,00	-
Autres	55 029,00	-	-	-	12 720,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55 029,00
TOTAL AUTRES	112 238,18	-	-	-	12 720,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 400,00	112 238,18
TOTAL	335 126,44	142	8 526,00	38	15 473,00	-	-	-	-	-	-	173	16 738,00	-	-	2 992	335 126,44

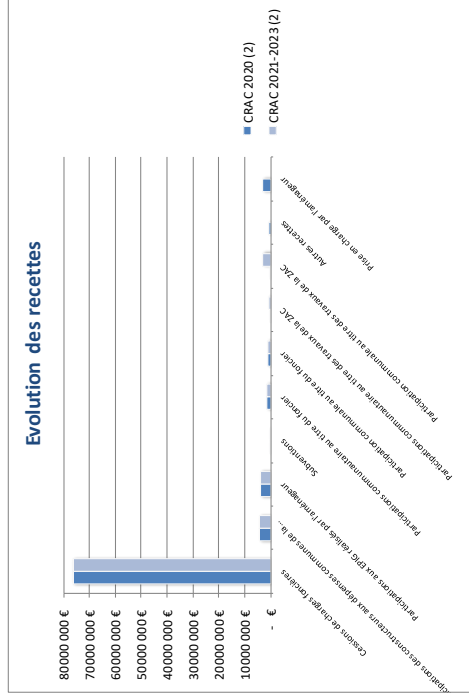
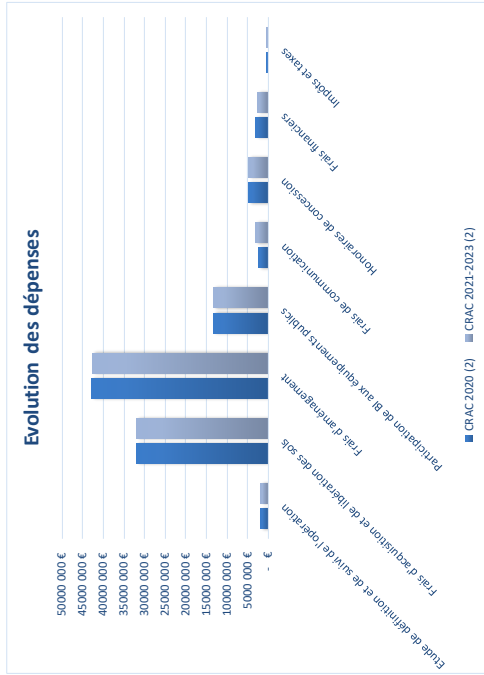
ZAC de la Berge du Lac
Bilan prévisionnel actualisé

CRAC 2021 - 2023

CRAC 2020 (2)		CRAC 2021-2023 (2)		(2) - (1)
Valeur	%	Valeur	%	Variation en %

DEPENSES en € TTC					
1- Etude de définition et de suivi de l'opération	1 994 851 €	2,21%	1 939 820 €	2,15%	-0,06%
2- Frais d'acquisition et de libération des sols	32 011 378 €	35,40%	32 011 378 €	35,40%	0,00%
2.1- Acquisitions foncières	31 528 678 €		31 528 678 €		
- Acquisition CUB	- €		- €		
- Acquisition commune	- €		- €		
- Reste à acquérir	- €		- €		
2.2- Frais de notaire	482 700 €		482 700 €		
2.3- Libération des terrains	- €		- €		
3- Frais d'aménagement	42 874 405 €	47,42%	42 694 405 €	47,22%	-0,20%
3.1- Frais de travaux d'infrastructures	36 905 804 €		36 905 804 €		
3.2- Honoraires de maîtrise d'œuvre	4 115 588 €		4 115 588 €		
3.3- Assurances	350 000 €		350 000 €		
3.4- Autres frais d'aménagement	1 090 527 €		870 527 €		
3.5- Avance préfinancement	452 485 €		452 485 €		
4- Participation de BI aux équipements publics	13 445 000 €	14,87%	13 445 000 €	14,87%	0,00%
Sous maîtrise d'ouvrage Ville	13 445 000 €		13 445 000 €		
5- Frais de communication	2 457 052 €	2,72%	3 147 052 €	3,48%	0,76%
6- Honoraires de concession	4 736 617 €	5,29%	4 786 617 €	5,29%	0,06%
7- Frais financiers	3 099 267 €	3,43%	2 799 267 €	3,10%	-0,33%
8- Impôts et taxes	363 444 €	0,40%	213 444 €	0,24%	-0,17%
9- TVA encaissée/reversée	- 10 564 028 €	-11,68%	- 10 618 997 €	-11,74%	-0,06%
TOTAL DEPENSES	90 417 986 €		90 417 986 €		

RECETTES en € TTC					
1- Cessions de charges foncières	75 971 548 €	84,99%	75 971 548 €	84,02%	-0,96%
1.1- Locatif social (PLUS/PLAI)	9 560 569 €		9 560 569 €		
1.2- PLS	2 794 135 €		2 794 135 €		
1.3- Accession modérée	5 062 209 €		5 062 209 €		
1.4- Accession sociale	3 621 562 €		3 621 562 €		
1.5- Accession libre	36 225 561 €		36 225 561 €		
1.6- Bureaux	3 025 325 €		3 025 325 €		
1.7- Commerces/Services	13 270 820 €		13 270 820 €		
1.8- Autres	74 038 €		74 038 €		
1.9- Résidence de service	2 337 328 €		2 337 328 €		
EPHAD	- €		1 837 104 €		
2- Participations des constructeurs aux dépenses communes de la ZAC	4 468 600 €	4,63%	4 468 600 €	4,94%	0,31%
3- Participations aux EPIG réalisés par l'aménageur	4 021 685 €	4,17%	4 021 685 €	4,45%	0,28%
4- Subventions	15 000 €	0,02%	15 000 €	0,02%	0,00%
5- Participations communautaires au titre du foncier	1 250 000 €	1,30%	1 250 000 €	1,38%	0,09%
6- Participation communale au titre du foncier	1 000 000 €	1,04%	1 000 000 €	1,11%	0,07%
7- Participations communales au titre des travaux de la ZAC	45 379 €	0,05%	45 379 €	0,05%	0,00%
8- Participation communale au titre des travaux de la ZAC	44 119 €	0,05%	44 119 €	0,05%	0,00%
9- Autres recettes	600 929 €	0,67%	600 929 €	0,66%	0,00%
Remboursement préfinancement	309 998 €		285 302 €		
10- Prise en charge par l'aménageur	3 000 726 €	3,11%	3 000 726 €	3,32%	0,21%
TOTAL RECETTES	90 417 986 €		90 417 986 €		



ZAC de la Berge du Lac
Bilan prévisionnel : état d'avancement

CRAC 2021 - 2023

Total CRAC 2021-2023		Etat d'avancement			
		Réalisé		Reste à réaliser	
Valeur	%	Valeur	%	Valeur	%

DEPENSES en € TTC

1- Etude de définition et de suivi de l'opération	1 939 820 €	2,15%	1 870 246 €	96,41%	69 574 €	3,59%
2- Frais d'acquisition et de libération des sols	32 011 378 €	35,40%	32 011 378 €	100,00%	- €	0,00%
2.1- Acquisitions foncières	31 528 678 €		31 528 678 €		- €	
- Acquisition CUB	31 528 678 €		31 528 678 €		- €	
- Acquisition commune	- €		- €		- €	
- Reste à acquérir	- €		- €		- €	
2.2- Frais de notaire	482 700 €		482 700 €		- €	
2.3- Libération des terrains	- €		- €		- €	
3- Frais d'aménagement	42 694 405 €	47,22%	41 321 927 €	96,79%	1 372 477 €	3,21%
3.1- Frais de travaux d'infrastructures	36 905 804 €		35 873 727 €		1 032 077 €	
3.2- Honoraires de maîtrise d'œuvre	4 115 588 €		3 850 228 €		265 361 €	
3.3- Assurances	350 000 €		310 075 €		39 925 €	
3.4- Autres frais d'aménagement	870 527 €		835 413 €		35 114 €	
3.5- Avance préfinancement	452 485 €		452 485 €		- €	
4- Participation de BI aux équipements publics	13 445 000 €	14,87%	7 895 000 €	58,72%	5 550 000 €	41,28%
Sous maîtrise d'ouvrage Ville	13 445 000 €		7 895 000 €		5 550 000 €	
5- Frais de communication	3 147 052 €	3,48%	3 003 347 €	95,43%	143 705 €	4,57%
6- Honoraires de concession	4 786 617 €	5,29%	4 736 617 €	98,96%	50 000 €	1,04%
7- Frais financiers	2 799 267 €	3,10%	2 541 704 €	90,80%	257 563 €	9,20%
8- Impôts et taxes	213 444 €	0,24%	184 147 €	86,27%	29 297 €	13,73%
9- TVA encaissée/reversée	- 10 618 997 €	-11,74%	- 10 239 209 €	96,42%	- 379 787 €	3,58%
TOTAL DEPENSES	90 417 986 €		83 325 157 €		7 092 829 €	

RECETTES en € TTC

1- Cessions de charges foncières	75 971 548 €	84,02%	68 932 335 €	90,73%	7 039 213 €	9,27%
1.1- Locatif social (PLUS/PLAI)	9 560 569 €		9 391 806 €		168 763 €	
1.2- PLS	2 794 135 €		2 794 135 €		- €	
1.3- Accession modérée	5 062 209 €		4 866 009 €		196 200 €	
1.4- Accession sociale	3 621 562 €		3 621 562 €		- €	
1.5- Accession libre	36 225 561 €		30 311 311 €		5 914 250 €	
1.6- Bureaux	3 025 325 €		2 265 325 €		760 000 €	
1.7- Commerces/Services	13 270 820 €		13 270 820 €		- €	
1.8- Autres	74 038 €		74 038 €		- €	
1.9- Résidence de service	2 337 328 €		2 337 328 €		- €	
2- Participations des constructeurs aux dépenses c	4 468 600 €	4,94%	4 391 806 €	98,28%	76 794 €	1,72%
3- Participations aux EPIG réalisés par l'aménageur	4 021 685 €	4,45%	4 021 685 €	100,00%	- €	0,00%
4- Subventions	15 000 €	0,02%	15 000 €	100,00%	- €	0,00%
5- Participations communautaire foncier	1 250 000 €	1,38%	1 250 000 €	100,00%	- €	0,00%
6- Participation communale foncier	1 000 000 €	1,11%	1 000 000 €	100,00%	- €	0,00%
7- Participations communautaire travaux	45 379 €	0,05%	45 379 €	100,00%	- €	0,00%
8- Participation communale travaux	44 119 €	0,05%	44 119 €	100,00%	- €	0,00%
9- Autres recettes	600 929 €	0,66%	580 266 €	96,56%	20 663 €	3,44%
Remboursement préfinancement	285 302 €		285 302 €		- €	
10- Prise en charge par l'aménageur	3 000 726 €	3,32%	- €	0,00%	3 000 726 €	100,00%
TOTAL RECETTES	90 417 985 €		80 280 590 €		10 137 396 €	

Bilan prévisionnel actualisé échelonné dans le temps

	Cumul au 31/12/2020	2021 - 2023	2024	2025	TOTAL
	Valeur	Valeur	Valeur	Valeur	Valeur
	%	%	%	%	%
DEPENSES en €TTC					
1- Etude de définition et de suivi de l'opération	1 814 794 €	55 451,82 €	45 223,38 €	24 351,05 €	1 939 820 €
	93,55%	2,86%	2,33%	1,26%	100,00%
2- Frais d'acquisition et de libération des sols	32 011 378 €	-	-	-	32 011 378 €
	100,00%	0,00%	-	-	100,00%
2.1- Acquisitions foncières	31 528 678 €	-	-	-	31 528 678 €
- Acquisition CUB	31 528 678 €	-	-	-	31 528 678 €
- Acquisition commune	0 €	-	-	-	0 €
- Reste à acquérir	0 €	-	-	-	0 €
2.2- Frais de notaire	482 700 €	-	-	-	482 700 €
2.3- Libération des terrains	0 €	-	-	-	0 €
3- Frais d'aménagement	39 984 163 €	1 337 764,48 €	293 495,77 €	1 078 981,35 €	42 694 405 €
	93,65%	3,13%	0,69%	2,53%	100,00%
3.1- Frais de travaux d'infrastructures	35 052 983 €	820 743,86 €	206 415,48 €	825 661,93 €	36 905 804 €
	94,98%	2,22%	0,56%	2,24%	100,54%
3.2- Honoraires de maîtrise d'œuvre	3 743 755 €	106 473,20 €	53 072,13 €	212 288,50 €	4 115 588 €
	90,97%	2,99%	1,29%	5,16%	100,54%
3.3- Assurances	296 671 €	13 403,67 €	19 962,65 €	19 962,65 €	350 000 €
	84,76%	3,83%	5,72%	5,72%	100,00%
3.4- Autres frais d'aménagement	438 269 €	397 143,74 €	14 045,52 €	21 068,27 €	870 527 €
	50,35%	45,62%	4,42%	2,42%	100,00%
3.5- Avance préfinancement ERDF	452 485 €	-	-	-	452 485 €
	100,00%	0,00%	-	-	100,00%
4- Participation de BI aux équipements publics	7 095 000 €	800 000,00 €	5 550 000,00 €	-	13 445 000 €
	52,77%	5,95%	40,77%	-	100,00%
Sous maîtrise d'aménagement Ville	7 095 000 €	800 000,00 €	5 550 000,00 €	-	13 445 000 €
5- Frais de communication	2 428 367 €	574 980,53 €	86 222,76 €	57 481,84 €	3 147 052 €
	77,16%	18,27%	2,74%	1,83%	100,00%
6- Honoraires de concession	4 649 395 €	87 222,00 €	25 000,00 €	25 000,00 €	4 786 617 €
	97,13%	1,82%	0,79%	0,79%	100,54%
7- Frais financiers	2 473 191 €	68 512,50 €	206 050,72 €	51 512,68 €	2 799 267 €
	88,35%	2,45%	6,55%	1,64%	98,98%
8- Impôts et taxes	176 263 €	7 883,90 €	14 648,55 €	14 648,55 €	213 444 €
	82,38%	3,69%	7,47%	6,47%	87,21%
9- TVA encaissée/reversée	-9 938 819 €	- 300 389,99 €	- 189 893,63 €	- 189 893,63 €	- 10 618 996,66 €
	-	-	-	-	-12,07%
TOTAL DEPENSES	80 693 731,8 €	2 631 425,2 €	6 030 747,6 €	1 062 081,8 €	90 417 986 €
RECETTES en €TTC					
1- Cessions de charges foncières	68 932 335 €	-	7 039 213,22 €	-	75 971 548 €
	90,73%	0,00%	9,27%	-	100,00%
1.1- Locatif social (PLUS/PLM)	9 391 805,78 €	-	168 763,22 €	-	9 560 569 €
1.2- PLS	2 794 135,24 €	-	-	-	2 794 135 €
1.3- Accession modérée	4 866 008,70 €	-	196 200,00 €	-	5 062 209 €
1.4- Accession sociale	3 621 562 €	-	-	-	3 621 562 €
1.5- Accession libre et accession libre TVA réduite	30 311 311 €	-	5 914 250,00 €	-	36 225 561 €
1.6- Bureaux	2 265 325,44 €	-	760 000,00 €	-	3 025 325 €
1.7- Commerces/Services	13 270 819,96 €	-	-	-	13 270 820 €
1.8- Autres	74 038 €	-	-	-	74 038 €
1.9- Résidence de service	2 337 328,00 €	-	-	-	2 337 328 €
Dont EPHAD	1 837 104 €	-	-	-	1 837 104 €
2- Participations des constructeurs aux dépenses communes de la ZAC	4 376 228 €	15 578,75 €	76 793,64 €	-	4 468 600 €
	97,93%	0,35%	1,72%	-	100,00%
3- Participations aux EPIC réalisés par l'aménageur	4 021 685 €	-	-	-	4 021 685 €
	100,00%	0,00%	-	-	100,00%
4- Subventions	15 000 €	-	-	-	15 000 €
	100,00%	-	-	-	100,00%
5- Participations communales au titre du foncier	1 250 000 €	-	-	-	1 250 000 €
	100,00%	-	-	-	100,00%
6- Participation communale au titre du foncier	1 000 000 €	-	-	-	1 000 000 €
	100,00%	-	-	-	100,00%
7- Participation communale au titre des travaux de la ZAC	45 379 €	-	-	-	45 379 €
	100,00%	-	-	-	100,00%
8- Participation communale au titre des travaux de la ZAC	44 119 €	-	-	-	44 119 €
	100,00%	-	-	-	100,00%
9- Autres recettes	521 156 €	59 110,60 €	20 663,10 €	-	600 929,40 €
	86,72%	9,84%	3,44%	-	100,00%
Remboursement préfinancement	226 191 €	59 110,60 €	-	-	285 302 €
	86,72%	20,72%	-	-	100,00%
Remboursement expertise suite décision tribunal	294 965 €	-	20 663,10 €	-	315 628 €
	86,72%	-	7,24%	-	100,00%
10- Prise en charge par l'aménageur	-	-	-	3 000 726,00 €	3 000 726 €
	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%
TOTAL RECETTES	80 205 900,8 €	74 689,3 €	7 136 670,0 €	3 000 726,0 €	90 417 985 €

4. Annexes

- Détails des cessions foncières échelonnées dans le temps

TOTAL RECETTES DU BILAN (A)							
	Nb logements	m ² SHON/SDP	HT prix/m ² SHON/SDP (a)	Total HT	TTC prix/m ² SHON/SDP (a)	Total TTC	Taux TVA
PLAI	333	18 386,68	142,82	2 625 949,30	144,48	2 656 487,79	
PLUS	523	39 668,69	143,85	5 706 331,27	146,88	5 826 626,74	
PLUS-RO	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	
Accession modérée	368	28 598,33	177,01	5 062 208,71	177,01	5 062 208,71	
Accession sociale	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	
Accession maîtrisée TVA réduite	135	9 296,00	346,87	3 224 490,00	346,87	3 224 490,00	
Bureaux	0	13 966,74	210,54	2 940 609,52	216,61	3 025 325,44	
Commerces/Services	0	33 049,44	338,68	11 193 067,80	401,54	13 270 819,96	
Autres	0	55 029,00	1,12	61 698,45	1,35	74 038,14	
Résidence Service	0	10 213,00	228,86	2 337 328,00	228,86	2 337 328,00	
TOTAL	2 992	335 126,44		73 361 911,73		75 971 548,14	

ZAC de la Berge du Lac
Détails des cessions foncières échelonnées dans le temps
CRAC 2021 - 2023

	Nb logements	m² SHON/SDP	HT prix/m² SHON/SDP (a)	Total HT	TTC prix/m² SHON/SDP (a)	Total TTC	Taux TVA	Mois vente	Année vente	Acquisiteurs & VEFA	Année livraison
PHASE 1											
DRMn° 5											
ILOT A2, 4 (Gallée)											
PLAI 154 13 927,00 SHON 4 034 693,04 4 034 693,04 BI 2012											
PLUS											
PLUS-RO											
PLS 21 1 992,00 194,62 387 683,04 194,62 387 683,04 0,0%											
Accession modérée 10 1 137,00 150,00 170 550,00 150,00 170 550,00 0,0%											
Accession sociale 123 9 876,00 310,00 3 061 560,00 310,00 3 061 560,00 0,0%											
Accession libre											
Bureaux 922,00 450,00 414 900,00 450,00 414 900,00 0,0%											
Commerces /Services											
Autres											
Résidence Service											
ILOT A3, 2 (Jules Verne)											
PLAI 145 10 977,00 SHON 2 803 500,46 2 803 500,46 BI 2012											
PLUS											
PLUS-RO											
PLS 38 2 933,00 194,62 570 820,46 194,62 570 820,46 0,0%											
Accession modérée 26 1 631,00 150,00 244 650,00 150,00 244 650,00 0,0%											
Accession sociale 81 6 413,00 310,00 1 988 030,00 310,00 1 988 030,00 0,0%											
Accession libre											
Bureaux											
Commerces /Services											
Autres											
Résidence Service											
ILOT A3, 3 (Saint Exupéry Sud + M)											
PLAI 89 8 113,00 SHON 1 885 500,00 1 885 500,00 BI 2013											
PLUS											
PLUS-RO											
PLS 8 596,00 150,00 89 400,00 150,00 89 400,00 0,0%											
Accession modérée 81 5 987,00 300,00 1 796 100,00 300,00 1 796 100,00 0,0%											
Accession sociale											
Accession libre											
Bureaux 1 530,00 0,00 - 0,00 19,6%											
Commerces /Services											
Autres											
Résidence Service											
ILOT A3, 1 (Saint Exupéry Nord)											
PLAI 67 5 422,00 SHON 1 100 849,36 1 100 849,36 BI 2013											
PLUS											
PLUS-RO											
PLS 30 2 432,00 195,23 474 799,36 195,23 474 799,36 0,0%											
Accession modérée 27 1 959,00 150,00 293 850,00 150,00 293 850,00 0,0%											
Accession sociale 10 775,00 280,00 217 000,00 280,00 217 000,00 0,0%											
Accession libre											
Bureaux 256,00 450,00 115 200,00 450,00 115 200,00 0,0%											
Commerces /Services											
Autres											
Résidence Service											
ILOT A2, 5 (Gaïa)											
PLAI 56 5 270,90 SHON 937 344,31 1 035 362,68 Mésolia 2012											
PLUS											
PLUS-RO											
PLS 11 891,99 133,92 119 455,30 141,29 126 025,34 5,5%											
Accession modérée 45 3 646,61 133,92 488 354,01 141,29 515 213,48 5,5%											
Accession sociale											
Accession libre											
Bureaux 732,30 450,00 329 535,00 538,20 394 123,86 19,6%											
Commerces /Services											
Autres											
Résidence Service											
ILOT A2, 3 (Groupe scolaire n°1)											
PLAI 0 5 247,00 SHON - - Ville de Bordeaux											
PLUS											
PLUS-RO											
PLS											
Accession modérée											
Accession sociale											
Accession libre											
Bureaux 5 247,00 - 0,00 19,6%											
Commerces /Services											
Autres											
Résidence Service											
ILOT C2, 3 (Aquitanis)											
PLAI 0 5 300,00 SHON 1 113 000,00 1 174 215,00 Aquitanis											
PLUS											
PLUS-RO											
PLS											
Accession modérée											
Accession sociale											
Accession libre											
Bureaux 5 300,00 210,00 1 113 000,00 221,55 1 174 215,00 5,5%											
Commerces /Services											
Autres											
Résidence Service											
ILOT C1, 2 (Chaufferie)											
PLAI 0 700,00 SHON - - COFELY											
PLUS											
PLUS-RO											
PLS											
Accession modérée											
Accession sociale											
Accession libre											
Bureaux 700,00 - 0,00 19,6%											
Commerces /Services											
Autres											
Résidence Service											
PHASE 1											
Nb logements 511 m² SHON/SDP 54 956,90 HT prix/m² SHON (a) 11 874 887,17 TTC prix/m² SHON/SDP (a) 12 034 120,54 Taux TVA											
PLAI 11 891,99 133,92 119 455,30 141,29 126 025,34											
PLUS 45 3 646,61 133,92 488 354,01 141,29 515 213,48											
PLUS-RO 0 0 #DIV/0! - #DIV/0!											
PLS 89 7 357 194,82 1 433 302,86 194,82 1 433 302,86											
Accession modérée 71 5 323 150,00 798 450,00 150,00 798 450,00											
Accession sociale 0 0 #DIV/0! - #DIV/0!											
Accession libre 295 2 305,1 306,39 7 062 690,00 306,39 7 062 690,00											
Bureaux 0 5 300 210,00 1 113 000,00 221,55 1 174 215,00											
Commerces /Services 0 1 910,3 450,00 859 635,00 483,81 924 223,86											
Autres 0 747,7 - -											
Résidence Service 0 0 #DIV/0! - #DIV/0!											
TOTAL											

PHASE 4	DRMn° 5										
ILOT C1,1a et b	0	12 720,00		-		-				Ville/département	
PLAI PLUS PLUS-RO PLS Accession modérée Accession sociale Accession libre Accession maîtrisée TVA réduite Bureaux Commerces/Services Autres Résidence Service		12 720,00		-	0,00	-	0,0%			Ville de Bordeaux/Département	
ILOT C3,2 (MANDALA + KARMA)	53	7 666,00	SDP	1 919 810,80		1 919 810,80				BI	2022
PLAI PLUS PLUS-RO PLS Accession modérée Accession sociale Accession libre Accession maîtrisée TVA réduite Bureaux Commerces/Services Autres Résidence Service	5 10 38	371,00 742,00 2 753,00 3 800,00	151,60 151,60 360,00 200,00	56 243,60 112 487,20 991 080,00 760 000,00	151,60 151,60 360,00 200,00	56 243,60 112 487,20 991 080,00 760 000,00	0,0% 0,0% 0,0% 0,0%				
ILOT A7,2 (enseignement-formatif)	142	8 526,00	SDP	2 312 032,80		2 312 032,80				BI	2022
PLAI PLUS PLUS-RO PLS Accession modérée Accession sociale Accession libre Accession maîtrisée TVA réduite Bureaux Commerces/Services Autres Résidence Service	8 65 69	355,00 3 503,00 4 668,00	151,60 151,60 370,00	53 818,00 531 054,80 1 727 160,00	151,60 151,60 370,00	53 818,00 531 054,80 1 727 160,00	0,0% 0,0% 0,0%				
ILOT B3,1B (Les lofts du Lac)	28	2 475,00	SDP	506 250,00		506 250,00				BI	2025
PLAI PLUS PLUS-RO PLS Accession modérée Accession sociale Accession libre Accession maîtrisée TVA réduite Bureaux Commerces/Services Autres Résidence Service	28	1 875,00 600,00	270,00 0,00	506 250,00 -	270,00 0,00	506 250,00 -	0,0% 20,0%				
ILOT A2,1 (30ème avenue)	130	9 350,00	SDP	5 604 200,00		5 604 200,00				BI	2025
PLAI PLUS PLUS-RO PLS Accession modérée Accession sociale Accession libre Accession maîtrisée TVA réduite Bureaux Commerces/Services Autres Résidence Service	15 115	900,00 8 450,00	218,00 640,00	196 200,00 5 408 000,00	218,00 640,00	196 200,00 5 408 000,00	0,0% 0,0%				
ILOT C2 (Cœur GINKO)	602	108 966,54		20 183 300,00		22 188 360,00				BI	2020
PLAI PLUS PLUS-RO PLS Accession modérée Accession sociale Accession libre Accession maîtrisée TVA réduite Bureaux Commerces/Services Autres Résidence Service	70 120 33 162 217	5 233,90 8 972,40 2 467,41 12 112,74 16 225,09	145,00 170,00 170,00 170,00 297,00	758 915,50 1 300 998,00 419 459,70 2 059 165,80 4 818 173,00	145,00 145,00 170,00 170,00 297,00	758 915,50 1 300 998,00 419 459,70 2 059 165,80 4 818 173,00	0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0%	Mai 2016 Mai 2016 Mai 2016 Mai 2016 Mai 2016	Mésolia + Aquitanis + XXX Mésolia + Aquitanis + XXX XXX VEFA		
		29 000,00 31 724,00 3 231,00	345,70 0,00 248,00	10 025 300,00 - 801 288,00	414,84 0,00 248,00	12 030 360,00 - 801 288,00	20,0% 0,0% 0,0%	Octobre 2016 Mai 2016 Mai 2016			
PHASE 4	Nb logements	m² SHON/SDP	HT prix/m² SHON/SDP (a)	Total HT	TTC prix/m² SHON/SDP (a)	Total TTC	Taux TVA				
PLAI PLUS PLUS-RO PLS Accession modérée Accession sociale Accession libre Accession maîtrisée TVA réduite Bureaux Commerces/Services Autres Résidence Service	83 195 0 33 177 0 332 135 0 0 0 0	5959,9 13217,4 0 2467,41 13012,74 0 24675,09 9296 3800 29600 44444 3231	145,80 147,12 #DIV/0! 170,00 173,32 #DIV/0! 414,43 346,87 200,00 338,69 - 248,00	868 977,10 1 944 540,00 - 419 459,70 2 255 365,80 - 10 226 173,00 3 224 490,00 760 000,00 10 025 300,00 - 801 288,00	145,80 147,12 #DIV/0! 170,00 173,32 #DIV/0! 414,43 346,87 200,00 406,43 - 248,00	868 977,10 1 944 540,00 - 419 459,70 2 255 365,80 - 10 226 173,00 3 224 490,00 760 000,00 12 030 360,00 - 801 288,00					
TOTAL	955	149 703,54		30 525 593,60		32 530 653,60					