

ZAC "CŒUR DE BASTIDE"

COMPTE RENDU D'ACTIVITE COMPTABLE 2014 ET DE CLOTURE



PIECES JUSITFCATIVES DES DEPENSES ET RECETTES



ZAC "CŒUR DE BASTIDE" EXERCICE 2014 MONTANTS TTC EN EUROS									
DEPENSES	Cumul fin2013			Exercice 2014			Cumul fin 2014		
POSTE 1 - ETUDES	429 127,25	66 063,38	495 190,63	-	-	-	429 127,25	66 063,38	495 190,63
1.1-Mandat	96 910,35	19 963,53	116 873,88				96 910,35	19 963,53	116 873,88
1.2-Etudes tiers	225 502,59	46 099,85	271 602,44				225 502,59	46 099,85	271 602,44
1.3-Etudes BMA	106 714,31	-	106 714,31				106 714,31	-	106 714,31
		-	-					-	-
POSTE 2 - ACQUISITIONS	8 179 724,23	16 211,82	8 195 936,05	48 112,39	21 129,13	69 241,52	8 227 836,62	37 340,95	8 265 177,57
2.1-ACQUISITIONS	7 917 022,18	-	7 917 022,18	46 170,00	20 814,00	66 984,00	7 963 192,18	20 814,00	7 984 006,18
2.2-FRAIS DE NOTAIRE	77 244,08	13 330,36	90 574,44	1 857,39	315,13	2 172,52	79 101,47	13 645,49	92 746,96
2.3-INDEMNITES LOCATAIRES	178 392,23	1 908,04	180 300,27	-	-	-	178 392,23	1 908,04	180 300,27
2.4-AUTRES FRAIS SUR ACQUISITIONS	7 065,74	973,42	8 039,16	85,00	-	85,00	7 150,74	973,42	8 124,16
POSTE 3 - AMENAGEMENT	19 342 874,18	3 764 427,58	23 107 301,77	184 757,91	36 951,05	221 708,96	19 527 632,09	3 801 378,63	23 329 010,74
3.1-TRAVAUX	17 183 668,34	3 354 159,65	20 537 827,99	170 413,18	34 082,11	204 495,29	17 354 081,52	3 388 241,76	20 742 323,28
3.2-HONORAIRES	2 001 121,45	393 248,67	2 394 370,13	13 885,00	2 777,00	16 662,00	2 015 006,45	396 025,67	2 411 032,13
3.3-AUTRES FRAIS SUR L'AMENAGEMENT	158 084,39	17 019,25	175 103,66	459,73	91,95	551,68	158 544,12	17 111,20	175 655,33
POSTE 4-FRAIS D'EQUIPEMENTS PUBLICS	2 818 645,85	552 454,59	3 371 100,44	-	-	-	2 818 645,85	552 454,59	3 371 100,44
POSTE 5 -COMMUNICATION	286 040,31	52 528,77	338 569,08	2 020,00	395,92	2 415,92	288 060,31	52 924,69	340 985,00
POSTE 6-FRAIS DE CONCESSION	3 136 043,96	-	3 136 043,96	108 625,77	-	108 625,77	3 244 669,73	-	3 244 669,73
5.2-Honoraires BMA sur Com	1 177 679,63	-	1 177 679,63	7 719,47	-	7 719,47	1 185 399,10	-	1 185 399,10
6.1-HONORAIRES SUR ACQUISITIONS	116 936,71	-	116 936,71	3 840,63	-	3 840,63	120 777,34	-	120 777,34
6.2-HONORAIRES DE CONDUITE D'OPERATION	1 418 381,59	-	1 418 381,59	13 559,56	-	13 559,56	1 431 941,15	-	1 431 941,15
6.3-GESTION ADMINISTRATIVE DE L'OPERATION	423 046,02	-	423 046,02	7 622,45	-	7 622,45	430 668,47	-	430 668,47
6.x - LIQUIDATION DE L'OPERATION				75 883,67	-	75 883,67		-	75 883,67
POSTE 7-FRAIS FINANCIERS	259 604,39	-	259 604,39	-	-	-	259 604,39	-	259 604,39
POSTE 8-IMPOTS ET TAXES	94 064,49	-	94 064,49	-	-	-	94 064,49	-	94 064,49
POSTE 9-PRE-FINANCEMENT EDF	716 510,00	14 043,59	730 553,59	-	-	-	716 510,00	14 043,59	730 553,59
Poste 10- Différentiel de TVA		1 568 605,11	1 568 605,11	-	32 948,76	-	32 948,76	1 535 656,35	1 535 656,35
TOTAL DEPENSES	35 262 634,67	6 034 334,83	41 296 969,52	343 516,07	25 527,34	369 043,41	35 606 150,74	6 059 862,17	41 666 012,93
RECETTES									
POSTE 1-CESSIONS	21 333 215,15	3 919 149,31	25 252 364,46	127 636,70	25 527,34	153 164,04	21 460 851,85	3 944 676,65	25 405 528,50
POSTE 2-PARTICIPATION COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX	10 646 775,17	2 114 636,73	12 761 411,89	-	-	-	10 646 775,17	2 114 636,73	12 761 411,89
POSTE 3-SUBVENTION EUROPE	2 936 122,48	-	2 936 122,48	-	-	-	2 936 122,48	-	2 936 122,48
POSTE 4-PRODUITS DE GESTION	156 174,66	548,80	156 723,46	297,29	-	297,29	156 471,95	548,80	157 020,75
POSTE 5 - REMBOURSEMENT EDF	644 859,03	-	644 859,03	-	-	-	644 859,03	-	644 859,03
TOTAL RECETTES	35 717 146,49	6 034 334,83	41 751 481,32	127 933,99	25 527,34	153 461,33	35 845 080,48	6 059 862,17	41 904 942,65
BALANCE	454 511,82		454 511,80	-	215 582,08	-	215 582,08	238 929,73	238 929,72
SOLDE PRECEDENT									
EMPLOIS									
Frais de notaire	-		-	-		-	-		-
Reste à percevoir sur Cessions	0,00		0,00	-		-	-		-
Participation à recevoir	0,00		0,00				0,00		0,00
Avances Fournisseurs et produits à recevoir	3 789,50		3 789,50	-	3 789,50	-	3 789,50	0,00	0,00
TOTAL EMPLOIS	3 789,50		3 789,50	-	3 789,50	-	3 789,50	0,00	0,00
RESSOURCES									
Indemnités d'immobilisation	0,01		0,01	-		-	0,01		0,01
Fournisseurs dus	111 000,00		111 000,00	-	111 000,00	-	111 000,00	-	-
Avances Collectivité	0,00	-	0,00				0,00	-	0,00
Rémunérations à percevoir	1 923,90		1 923,90	-	1 923,90	-	1 923,90	0,00	0,00
Compte d'attente	-		-				-		-
TOTAL RESSOURCES	112 923,91		112 923,91	-	112 923,90	-	112 923,90	0,01	0,01
TRESORERIE HORS TVA	563 646,23		563 646,23	-	324 716,48	-	324 716,48	238 929,74	238 929,74
TVA avancée	18 288,00		18 288,00	1 559,45		1 559,45	19 847,45		19 847,45
TVA due	374,11	-	374,11	374,11		374,11			-
TRESORERIE NETTE	544 984,12	-	544 984,12	-	325 901,82	-	325 901,82	219 082,29	219 082,29

ZAC "CŒUR DE BASTIDE"

COMPTE RENDU D'ACTIVITE COMPTABLE 2014 ET CLÔTURE



ZAC « CŒUR DE BASTIDE » COMPTE RENDU D'ACTIVITE COMPTABLE EXERCICE 2014 ET CLÔTURE

SOMMAIRE

<u>1-NOTE DE CONJONCTURE : EXERCICE 2014 ET CLÔTURE.....</u>	<u>2</u>
	3
1.1-L'AMENAGEMENT DE LA ZAC	4
1-2 LES CONVENTIONS FINANCIERES EN COURS SUR LA ZAC	7
1.3-SITUATION FONCIERE	8
1.4-LE DISPOSITIF DE COMMUNICATION	9
1.5-L'ETAT D'AVANCEMENT DES CESSIONS ET DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION	10
1.6-VIE ADMINISTRATIVE DE L'OPERATION EN 2014	14
1.7-ETAT COMPTABLE : COMPARAISON DES RECETTES ET DES DEPENSES PAR RAPPORT AUX PREVISIONS INITIALES POUR L'ANNEE 2014 ET LES OPERATIONS DE CLOTURE FINANCIERE	15
<u>2-DOCUMENTS FINANCIERS ACTUALISES</u>	<u>24</u>
<u>3-NOTICE EXPLICATIVE DES DEPENSES ET RECETTES ACTUALISEES.....</u>	<u>31</u>
3.1-DEPENSES	32
1-ETUDES	32
2-ACQUISITIONS ET FRAIS D'ACQUISITIONS	33
3-AMENAGEMENT	33
4-PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	35
5-FRAIS DE COMMUNICATION (POSTE 6 DE LA NOMENCLATURE BX METROPOLE)	35
6-FRAIS DE CONCESSION (POSTE 5 DE LA NOMENCLATURE BX METROPOLE)	36
8-IMPOTS ET TAXES (POSTE 7-1 DE LA NOMENCLATURE BX METROPOLE)	37
9-PREFINANCEMENT EDF (POSTE 7-1 DE LA NOMENCLATURE BX METROPOLE)	37
10-TVA REVERSEE (POSTE 7-2 DE LA NOMENCLATURE BX METROPOLE)	37
3.2-RECETTES	38
1-CESSIONS	38
2-PARTICIPATION DE BORDEAUX METROPOLE A L'EQUILIBRE FINANCIER DE L'OPERATION (POSTE 5 DE LA NOMENCLATURE BX METROPOLE)	41
3-SUBVENTION EUROPEENNE (POSTE 4 DE LA NOMENCLATURE BX METROPOLE)	42
4-PRODUITS DE GESTION (POSTE 7 DE LA NOMENCLATURE BX METROPOLE)	43
5-REMBOURSEMENT EDF (POSTE 7 DE LA NOMENCLATURE BX METROPOLE)	43
<u>4-SITUATION DE L'OPERATION.....</u>	<u>44</u>
4.1-SITUATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE DE L'OPERATION	45
4.2-PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	49
<u>ANNEXES</u>	<u>51</u>
ANNEXE 3 : TABLEAUX MODELES BX METROPOLE DIRECTION DE L'URBANISME	51
ANNEXE 1 : ETAT RECAPITULATIF DES ACQUISITIONS REALISEES PAR BMA	52
ANNEXE 2 : ETAT RECAPITULATIF DU RELOGEMENT DES OCCUPANTS	55
ANNEXE 3 : TABLEAUX MODELES BX METROPOLE DIRECTION DE L'URBANISME	56

V 1.00 -07/2019

1-NOTE DE CONJONCTURE : EXERCICE 2014 ET CLÔTURE

L'exercice 2014 a permis de faire évoluer favorablement la ZAC « Cœur de Bastide » sans pouvoir conclure les différentes opérations indispensables à la clôture technique et financière de l'opération au terme du 31 décembre 2014, notamment la maîtrise foncière.

La maîtrise foncière restant à mener auprès de Bordeaux Métropole et de la SNCF autour de l'îlot D3 a été finalisée en deux temps en novembre 2014 et février 2015. Les opérations de transfert et régularisation foncière, respectivement pour compléter l'assiette de l'îlot D3 et l'affectation aux futurs espaces publics, ont pu être menées en suivant.

L'achèvement des ultimes travaux de la ZAC « Cœur de Bastide », tributaires du calendrier d'opérations externes (Liaison Nord -Sud) ou d'impératifs de maîtrise foncière (plateforme piétonne Serr-Rotonde) restait à finaliser, au 31 décembre 2014 et ont pu être réalisés au premier semestre 2015.

En accord avec le concédant, et afin de sécuriser le bilan de la ZAC, les droits à construire de l'îlot D3 avaient été rachetés par BMA en 2012 pour compléter le programme des cessions, sans attendre que la question de la finalisation de la maîtrise foncière soit résolue dans le cadre de la ZAC. La programmation de cet îlot restait à préciser.

L'Université de Bordeaux a indiqué en 2014 qu'elle n'avait pas programmé d'extension du Pôle Universitaire de Gestion sur la Bastide.

A la demande du CCAS de Bordeaux, BMA a positionné en 2015 cet îlot pour le développement d'un programme mixte associant un EHPAD très social géré par la Croix-Rouge à une opération de logements pour étudiants, complétant ainsi l'offre intergénérationnelle de logements sur la ZAC.

Au final, ce sont plus de 190 000 m² de SHON qui auront été livrés au sein de la ZAC « Cœur de Bastide » en réalisant un programme multifonctionnel associant 1 220 logements (dont 40 % sociaux), des équipements publics et privés, activités tertiaires, services et commerces. Ce quartier mixte, attractif et vivant, est aujourd'hui intégré au quotidien des bordelais qui viennent, au-delà des habitants et usagers, profiter des équipements publics structurants qui ont été déployés, parc des berges préfigurant le parc aux Angéliques et le Jardin Botanique. La ZAC « Cœur de Bastide » a rempli son objectif premier : étendre l'offre de bureaux et de logements de qualité du centre-ville de Bordeaux sur la rive droite et assurer la recomposition d'un quartier renforçant le pôle de centralité de la place Stalingrad.

S'agissant des reliquats fonciers à intégrer au futur domaine public, pour le prolongement des allées SERR (AV 116) de 985 m² et le débouché sur la rue de la Rotonde (AV139 pour 438 m²) qui ont été intégrés au périmètre de la ZAC « Bastide Niel », BMA s'est portée acquéreur de ces emprises dans le cadre de la présente concession d'aménagement pour une cession ultérieure à la SAS d'Aménagement BASTIDE NIEL.

La réalisation de ces ultimes recettes a permis une clôture financière dans de bonnes conditions : la cession de ces emprises à BMA fait apparaître un bilan en excédent de 238 978 € qui se traduira par une diminution importante de la participation métropolitaine à l'opération dont le taux de participation passera alors de 48 % au dossier de création réalisation (18 992 068 € TTC) à 30 % au bilan de clôture (12 522 434 € TTC).



1.1-L'AMENAGEMENT DE LA ZAC

Les derniers travaux d'aménagement à réaliser dans le cadre de la ZAC « Cœur de Bastide » ont été engagés par BMA en 2014.

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

Liaison Nord Sud/Entrée Jardin Botanique rue Lavigne

Cet aménagement permet d'assurer une liaison piétonne inter-îlots entre le secteur des rues Régnier et Hortense, à travers le Jardin Botanique, vers le groupe scolaire Nuyens, la Maison Polyvalente de Quartier et la Place des Droits de l'Enfant. La mise en valeur de ce cheminement pour piétons et deux roues, qui préexistait en usage avant la création de la ZAC, avait été souhaitée par les habitants pour une meilleure intégration de leur secteur spécifique d'habitat d'échoppes. Initialement voie ouverte à la circulation ce projet a été abandonné suite à la réalisation de l'îlot Aquitanis, au profit d'une liaison douce.

BMA a étudié l'aménagement global, depuis la rue Régnier jusqu'au portail nord du Jardin Botanique, de cet espace dédié à la promenade qui a nécessité une concertation avec Aquitanis, propriétaire d'une partie des terrains, en vue de finaliser cet accès. Cet aménagement était estimé à 110 000 € HT.

Aquitanis a demandé de reporter ces travaux après la réalisation de son programme immobilier afin de ne pas endommager les aménagements qui étaient à réaliser par BMA.

L'opération « Botanica » ayant été livrée fin 2013 par AQUITANIS, les travaux d'aménagement de la liaison Nord Sud/Entrée permettant l'extension de la liaison piétonne intra quartier au sein de la ZAC ont pu être confiés à EUROVIA en 2014 et finalisés au premier trimestre 2015, pour un montant global de 69 629,64 € HT.

Étude du carrefour CARDE / LAVIGNE

De même, pour achever le traitement du carrefour CARDE / LAVIGNE suite à l'aménagement de la rue CARDE en esplanade piétonne, BMA a réalisé avec l'architecte urbaniste coordonnateur de la ZAC, Alain Charrier, une étude d'avant-projet pour ce carrefour, déterminant les nouveaux alignements à prévoir à l'angle CARDE / LAVIGNE, le repositionnement du poste de transformation électrique à intégrer dans la future opération Aquitanis (îlot Paul Boncourt), le reprofilage de la voirie et des circulations piétonnes dans la continuité de l'Avenue Abadie.

Les conséquences sur le projet d'Aquitanis étaient importantes en raison de la possibilité ouverte de bénéficier d'un foncier complémentaire intéressant. Le projet, transmis à la Ville et à BX METROPOLE pour alimenter leur réflexion, ne relevait pas du programme de la ZAC à charge de BMA mais présentait un intérêt urbain et fonctionnel certain.

Desserte des îlots D2 et D3 :

Dans le cadre de la ZAC "Cœur de Bastide" un emplacement avait été réservé au PLU pour prévoir le prolongement des Allées SERR vers le Nord. Une partie du foncier, la parcelle AY 116 (984,85 m²) avait été acquise par BMA à cet effet.



Plan d'aménagement initial avec localisation des " futures Allées SERR"

Toutefois cette réalisation ne relevait pas du programme d'équipement à charge de la ZAC et n'a donc pas été budgétée dans le bilan de la ZAC "Cœur de Bastide". Le prolongement des Allées SERR, en tant qu'équipement public d'intérêt général, étant de compétence de BX METROPOLE, au même titre que la réalisation des Allées SERR actuelles. Cependant il était vital d'assurer la desserte, et donc la constructibilité, des îlots D2 et D3.

L'emplacement réservé pour cet équipement ayant été supprimé des documents d'urbanisme par BX METROPOLE, sa programmation a été intégrée au programme des aménagements de la ZAC "Bastide Niel".



Extrait du plan masse de la ZAC "Bastide Niel" avec superposition des " futures Allées SERR"

Dans l'attente, une voie de desserte a été réalisée en 2010 par BMA pour desservir à titre provisoire la résidence « Cœur de Bastide » (D2) afin notamment d'assurer la sécurité incendie de la façade des logements. Un reliquat budgétaire disponible sur la ZAC a été affecté à titre dérogatoire à ces travaux, après validation du concédant.

Compte tenu du calendrier de développement de l'îlot D3 qui a été retardé dans l'attente d'un positionnement de l'université sur un éventuel développement sur site (*in fine non programmé*), en accord avec Bordeaux métropole, il a été acté que la voie définitive reliant l'avenue Abadie à la rue de la Rotonde en longeant l'îlot D serait réalisée dans le cadre du programme d'aménagement de la ZAC Bastide Niel.



Dans cette attente, et à la demande de la ville qui souhaitait améliorer l'accessibilité aux Archives de Bordeaux Métropole, une plate-forme piétonne a été réalisée afin de permettre le cheminement entre la voie longeant l'îlot D et la rue de la Rotonde, et ainsi créer un accès plus direct vers le tram.

Cet aménagement a été réalisé fin 2014 par C2TP pour un montant de 38 713 € HT.

La provision de 130 000 € HT constituée au CRAC 2013 par l'opération « Cœur de Bastide », pour une éventuelle prise en charge de travaux de desserte et défense incendie pour le D2, a ainsi pu être partiellement annulée dans le cadre de la clôture de la ZAC.

1-2 LES CONVENTIONS FINANCIERES EN COURS SUR LA ZAC

PREFINANCEMENT EDF

Une convention de préfinancement a été signée avec EDF le 10 décembre 2002, pour une durée maximale de huit ans, afin d'assurer la réalisation d'un nouveau réseau HTA depuis Cenon pour alimenter la Bastide.

En application de cette convention BMA a versé en 2004 les 716 510 € qui représentent le total du préfinancement assuré par l'opération. Les remboursements sont opérés par EDF par pactes annuels calculés sur la base des puissances souscrites sur la zone rapportées à la puissance totale prévisionnelle de 15 MVA pour la ZAC.

L'état définitif des puissances installées et prises en compte par ERDF a été arrêté en 2013 et a porté à 90 % le montant des sommes préfinancées dont le remboursement a pu être obtenu. Le reste à charge pour la ZAC est de 71 651 € HT.

Etat définitif des remboursements :

TIERS	Objet	Puissance	% remboursé	Montant € HT/TTC	Date paiement
EDF	Remboursement EDF 2004 (2MVA)	2 MVA	13%	95 534,66 €	déc-04
EGD Gironde	2ème remboursement (3,16 MVA)	3,16 MVA	21%	150 944,76 €	déc-05
EGD	3ème remboursement (exercice 2006) - 2,34 MVA	2,34 MVA	16%	111 775,62 €	mars-07
EGD	4ème remboursement (exercice 2007) - 2,5 MVA	2,5 MVA	17%	119 418,33 €	nov-07
ERDF	5ème remboursement (exercice 2008) - 2,0 MVA	2 MVA	13%	95 534,66 €	mars-09
ERDF	<i>Solde remboursement pour solde convention</i>	<i>Sans Objet</i>	10%	71 651,00 €	oct-13
TOTAL REMBOURSE			90%	644 859,03 €	

ZAC	<i>Reste à charge opération</i>	10%	71 651,00 € HT
-----	---------------------------------	-----	----------------

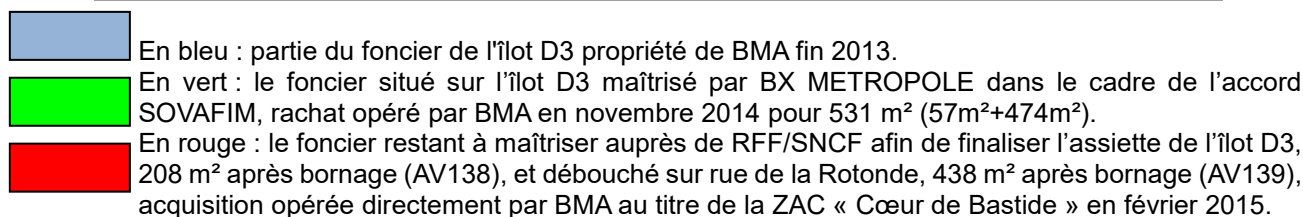
PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

BMA participe financièrement à la prise en charge des équipements publics couvrant les besoins générés par la ZAC :

- ❑ **Station de pompage et raccordement à la station Eaux Pluviales** réalisés par BX METROPOLE pour **3 079 374 € TTC (montant actualisé)**.
- ❑ **Le relais assistantes maternelles / Ludothèque**, réalisé par la Ville de Bordeaux, pour lequel l'intégralité de la participation prévue a été versée par BMA en 2005 pour **291 726 € TTC**.

Le dernier versement opéré en janvier 2007 auprès de BX METROPOLE est venu solder les participations dues par BMA dans le cadre de la ZAC.

Plan de synthèse des acquisitions foncières restant à mener sur la ZAC :



Par courrier du 17 décembre 2007, BMA a sollicité BX METROPOLE pour l'acquisition des 531 m² qu'elle détient. Par courrier du 11 janvier 2008, le Directeur de BX METROPOLE DDOA signifiait à BMA l'aboutissement des acquisitions menées auprès de la SOVAFIM et le 28 février 2008 le Secrétaire Général de BX METROPOLE notifiait à BMA les conditions économiques d'acquisition de ces emprises. Achetées à SOVAFIM pour 100 €/m² de terrain, leur revente en l'état à la ZAC sera opérée pour 150 €/ m² de terrain. Ces éléments financiers ont alors été intégrés au bilan et approuvé par le Conseil de Communauté, sans cependant que la cession soit réalisée.

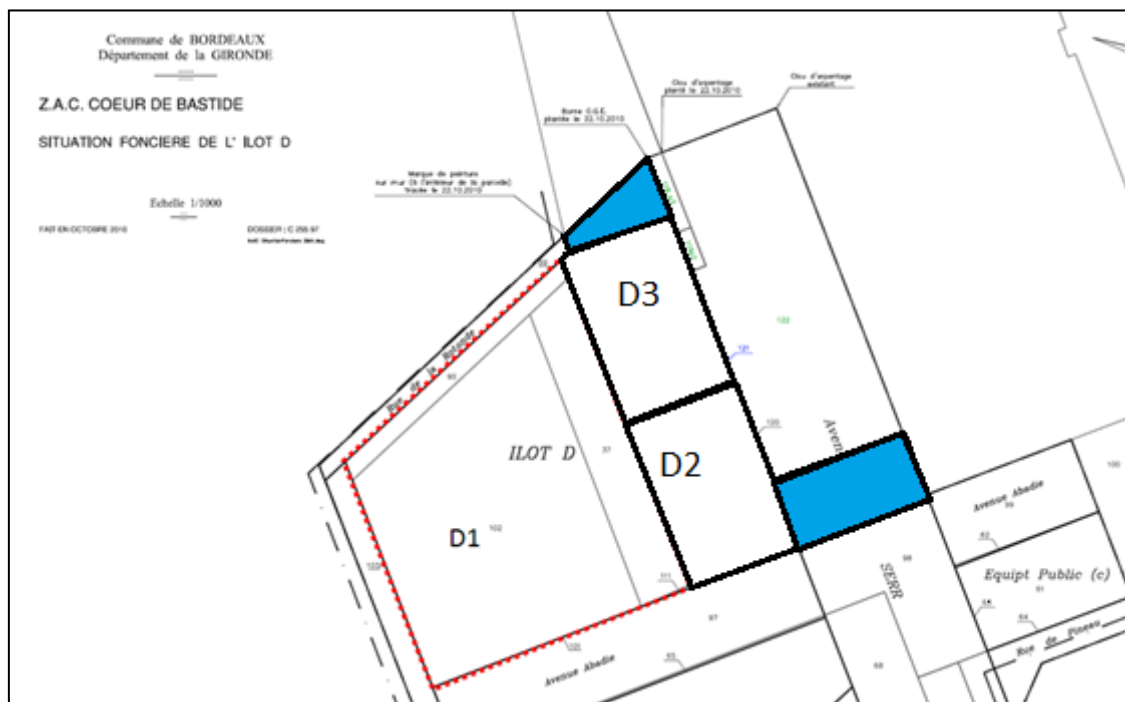
Dans le cadre de la contrepartie de la cession des droits à construire, les sommes correspondant au solde du foncier de l'îlot D3 ont été constatées en 2012 et intégrées comme "Factures Non Parvenues : 79 200 € HT s'agissant des 528m² de foncier BX METROPOLE, à concrétiser en 2014, et 31 800 € HT s'agissant des 208 m² de foncier RFF (partie entrant dans l'îlot D3).

La concrétisation du rachat du foncier communautaire a été assurée le 5 novembre 2014 dans les conditions suivantes : le montant affecté à l'acquisition BX METROPOLE a été revalorisé pour tenir compte de la surface effective mesurée (531 m² contre 528m² initialement estimés) et porté à 79 650 € (soit 3m² supplémentaires valorisés à 150€/m²), TVA sur marge de 5 310 € en sus.

Pour le foncier RFF, devenu SNCF Réseau, BMA s'est porté acquéreur des parcelles AV 138 (solde de l'ilot D3 pour 212 m² ramené à 208 m² après bornage) et AV 139 (débouché rue de la Rotonde, futurs espaces publics pour 439 m², ramenés à 438 m² après bornage) le 5 février 2015 pour un montant global de 77 520,00 € HT correspondant à une valorisation de 120 €/m² portant sur un total de 646 m². Les conditions d'acquisition du foncier RFF sont en augmentation de 45 720 € HT par rapport aux provisions antérieurement constituées.

RETROCESSIONS FONCIERES DES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC

Afin d'assurer les transferts fonciers de la ZAC « Cœur de Bastide » vers les futures emprises de la ZAC « Bastide Niel » BMA a assuré le portage foncier des reliquats issus des acquisitions à la SNCF et à RFF.



En bleu : parcelles cédées à BMA pour intégration ultérieures aux espaces publics de Bastide Niel

La cession de la parcelle AY 116 (984,85 m²) – prolongement des Allées Serr- à BMA a été opérée pour 75 076,70 € HT (valeur historique acte du 18 juillet 2015) le 17 décembre 2015. La cession de la parcelle AV 139 (438 m²) -débouché de la rue de la Rotonde- acquise auprès de SNCF Réseau (anciennement RFF) le 6 février 2015 a été opérée le 9 novembre 2016 pour 52 650 € HT (valeur historique).

Ces recettes viennent en amélioration du bilan de la ZAC « Cœur de Bastide » par rapport au CRAC 2013.

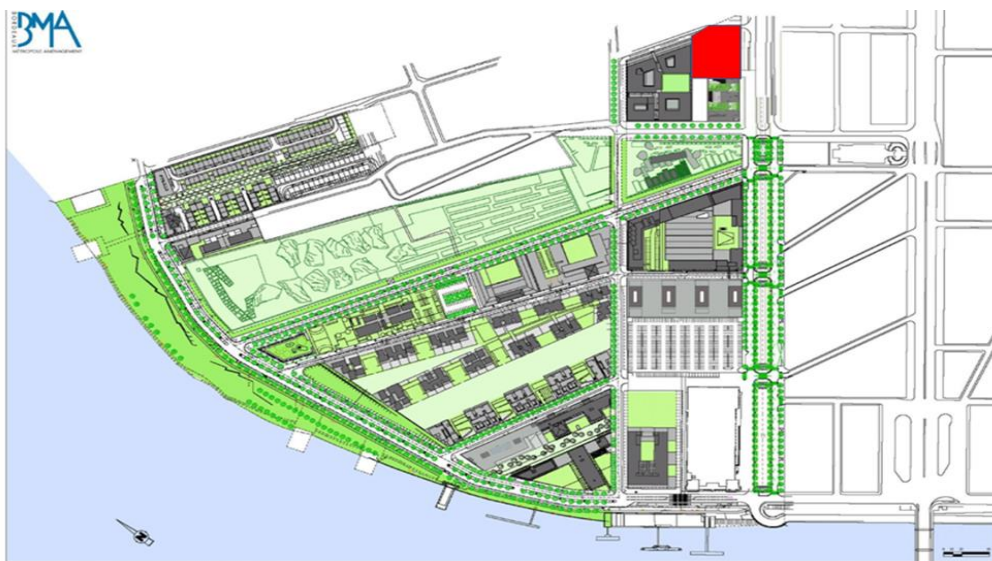
1.4-LE DISPOSITIF DE COMMUNICATION

BMA a régulièrement présenté la ZAC "Cœur de Bastide", le programme d'aménagement et de construction et les réalisations lors de plusieurs manifestations et a organisé des visites de la ZAC pour des groupes de professionnels et d'experts et participe régulièrement aux réunions de concertation ou de quartier, aux côtés de la Ville et de la Métropole, pour présenter l'opération et apporter son expertise.

En 2014, BMA a actualisé le film de présentation de la ZAC « Cœur de Bastide ». Il convient de noter le bon accueil général de cette opération tant par les habitants de la rive droite que par les nouveaux résidents et usagers du quartier.

1.5- ETAT D'AVANCEMENT DES CESSIONS ET DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Le programme mixte mis en œuvre sur la ZAC a permis de constituer un véritable quartier de centre-ville. Fin 2013, il restait un seul îlot à réaliser : le D3.



Localisation du sous-îlot D3 sur la ZAC

Face à la problématique rencontrée pour assurer la maîtrise foncière auprès de RFF/SNCF, BMA a fait valider au CRAC 2010 son positionnement en tant qu'opérateur sur cet îlot et conformément à ses engagements a procédé en 2012 à l'achat des droits à construire correspondants, sans attendre la résolution de la question foncière, afin de sécuriser la globalité des recettes du bilan de la ZAC.



La priorité à une programmation universitaire initialement envisagée restait également à confirmer par l'Université de Bordeaux ou à réorienter vers un programme alternatif d'intérêt général, en lien avec la Ville de Bordeaux et la Métropole.

Pour déterminer la programmation de cet îlot, des contacts avaient été repris fin 2013 avec la direction du Pôle Universitaire de Gestion pour qu'elle précise son intention de réaliser une extension sur cet îlot ou de localiser cette extension dans la ZAC « Bastide Niel ».

En 2014, le Président de l'Université de Bordeaux a indiqué que l'extension du Pôle Universitaire de Gestion n'était pas programmée par l'Université. BMA a donc relancé la recherche d'une programmation d'intérêt général pour cet îlot.

BMA, à la demande du CCAS de Bordeaux, s'est mobilisée dès la mi-2015 pour étudier le transfert de l'EHPAD HENRY DUNANT du Boulevard Wilson à Bordeaux géré par la Croix Rouge Française dans l'îlot D3, à l'occasion d'un appel à projet lancé par l'Agence Régionale de Santé.

Cette opération très sociale compte tenu du public accueilli, proposera 76 lits (75 % en PLS et 25 % en PLUS) plus un lit d'accueil relais. BMA assurera le portage de cet établissement.

La constructibilité de l'îlot permet d'envisager un complément de programme pour utiliser la totalité des m2 affectés au D3.

Afin d'assurer la faisabilité économique du portage de l'EHPAD, et en accord avec Bordeaux Métropole, une opération de logements étudiants privés exploitée par les Belles Années sous maîtrise d'ouvrage d'EIFFAGE IMMOBILIER, viendra compléter le programme de l'îlot.

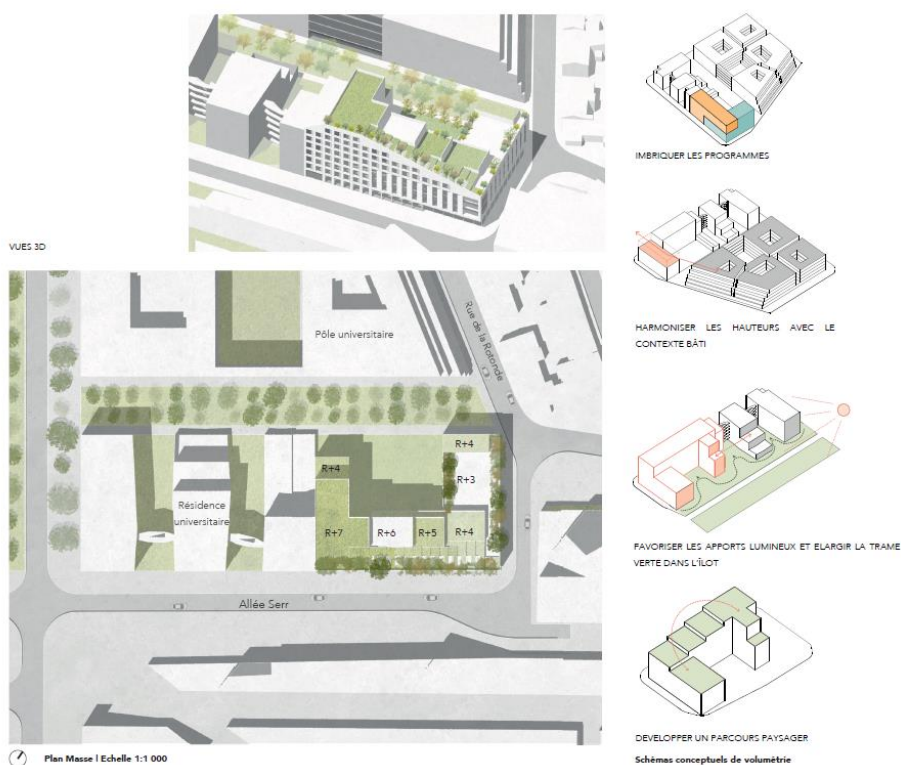
Un parking souterrain de 67 places permettra de répondre aux besoins réglementaires de cette opération et d'offrir une réserve de capacité de stationnement pour la ZAC Bastide Niel.



Image du projet PHILIPPON & KALT

Cette opération assure une heureuse transition architecturale et volumétrique entre les îlots D1, D2 de la ZAC Cœur de Bastide et les futurs programmes de Bastide Niel.

Le PC doit être obtenu en 2019 pour une ouverture au 3^{ème} trimestre 2021.



Affectation définitive du programme de construction :



- Equipements publics
- Habitat
- Enseignement
- Ilot mixte (activité, commerce, services et habitat)
- Activité

D3 **Ilot restant à réaliser** : Droits à construire acquis par BMA en 2012, la programmation définitive restait à arbitrer à l'échéance de la ZAC, fin 2014.

POURCENTAGE DE LOGEMENTS PAR FINANCEMENT :

	PCLS ou PLS et PLUS		LIBRE	
	SHON	nombre	SHON	nombre
H - CLAIRSIENNE PCLS	8 971	86		
D2 - BMA Logements étudiants PLS	6 604	234		
D3 – EHPAD social & logements étudiants libres	3 900	77	3 257	132
G- DOMOFRANCE			4 662	40
H- FRADIN			4 302	40
F- APPOLONIA			39 195	407
F- LA FONCIERE PLS	6 146	90		
C- JLG AVENTIS			8 346	114
Total	25 621	487	59 729	733
pourcentages	30,02 %	39,91%	69,98 %	60,09 %

Total SHON	85 350
Nombre total de logements	1 220

LIVRAISON DES LOGEMENTS :

LIVRAISON DECEMBRE 2001							
ÎLOTS	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +	TOTAL
G : DOMOFRANCE RESIDENCE CŒUR DE GARONNE LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESSION 4662 m² SHON		4	22	9	5		40
TOTAL 2001	0	4	22	9	5	0	40

LIVRAISON 2002							
ÎLOTS	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +	TOTAL
H : CLAIRSIENNE PCLS LOGEMENTS COLLECTIFS ET INDIVIDUELS EN LOCATION : 8971 m² SHON		4	12	4			20
			46	20			66
H : SA FRADIN LOGEMENTS COLLECTIFS ET INDIVIDUELS EN ACCESSION LIBRE 4302 m² SHON			6	32	2		40
TOTAL 2002	0	4	64	56	2	0	126

LIVRAISON 2004							
ÎLOTS	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +	TOTAL
F : APOLLONIA - PHASE 1 : 18 088 m² SHON LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESSION ET INVESTISSEURS	17	14	55	56	37		179
TOTAL 2004	17	14	55	56	37	0	179

LIVRAISON 2006							
ÎLOTS	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +	TOTAL
F : APOLLONIA - PHASE 2 : 13 382 m² SHON LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESSION ET INVESTISSEURS dont 3919m² en PLS pour la Foncière du Logement	18	10 14	37 22	24 20	10 2	1 0	158
C : FONCIERE JLG AVENTIS LOGEMENTS INVESTISSEURS 8346 m²		55 6	24 18	11			114
TOTAL 2006	18	85	101	55	12	1	272

dont
58 à
l'AFL

LIVRAISON 2008							
ÎLOTS	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +	TOTAL
F: APOLLONIA - PHASE 3 : 13 871 m² LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESSION ET INVESTISSEURS dont 2227 m² à la Foncière du Logement	13 1	32 12	33 8	34 7	16 4		160
TOTAL 2008	14	44	41	41	20	0	160

dont
32 à
l'AFL

PM : total Apollonia = 497 dont 90 à la Foncière

LIVRAISON 2010							
D2 : Logements locatifs sociaux pour les étudiants en PLS 6 604 m²	194	40					234

LIVRAISON 2021							
D3 : Programme mixte EHPAD 77 logements / Logements étudiants 132, total 7 124 m² ég. SHON	209						209
TOTAL GENERAL EN NOMBRE	452	191	283	217	76	1	1220

1.6- VIE ADMINISTRATIVE DE L'OPERATION EN 2014

CRAC 2013

Le CRAC 2013 a été approuvé par délibération du Conseil de BX METROPOLE n°2014/0734 en date du 28 novembre 2014.

1.7-ETAT COMPTABLE : COMPARAISON DES RECETTES ET DES DEPENSES PAR RAPPORT AUX PREVISIONS INITIALES POUR L'ANNEE 2014 ET LES OPERATIONS DE CLOTURE FINANCIERE

Cette partie est destinée à la présentation des dépenses et recettes réalisées sur l'exercice 2014 et à leur comparaison avec les prévisions établies en 2013 pour la même période.

Dans un souci de lisibilité et de continuité de l'information fournie, la nomenclature de présentation utilisée est celle employée par BMA dans l'ensemble des CRAC présentés à Bordeaux Métropole depuis le début de l'opération.

La correspondance avec la nomenclature communautaire notifiée en cours d'opération est précisée pour chaque poste en cas de discordance.

1.7.1-LES DEPENSES

1 : ETUDES

Ce poste regroupe les études préalables réalisées dans le cadre du mandat confié à BMA en 1996 ainsi que les études réalisées par des prestataires et par BMA pour la constitution du dossier de création-réalisation (étude d'impact, étude ingénierie, étude urbanistique, étude de marché, prestations géomètre-expert).

Il s'agit d'un montant définitif et aucune nouvelle dépense ne viendra l'abonder.

TOTAL 1 : 1997 – CLÔTURE	495 191 € TTC
---------------------------------	----------------------

2-LES ACQUISITIONS ET FRAIS D'ACQUISITIONS

L'acquisition du solde des emprises de l'îlot D3 (foncier RFF et BX METROPOLE) n'avait pu être opérée en 2012, elle avait cependant été constatée à titre de provision (sur la base des valorisations inscrites aux CRAC antérieurs) et inscrite en trésorerie comme facture non parvenues, afin d'assurer la contrepartie de la cession de l'intégralité des droits à construire de l'îlot D3 opérée par BMA en date du 31 décembre 2012.

Ces procédures, engagées de longue date, ont pu être finalisées en novembre 2014 pour la métropole et février 2015 pour le foncier SNCF Réseau (anciennement RFF).

Elles ont été réalisées dans des conditions financières supérieures aux sommes provisionnées antérieurement s'agissant de (RFF).

Montant prévisionnel :	9 081 € TTC
-------------------------------	--------------------

TOTAL 2 : 2014	5 760 € TTC
2.1-Acquisitions BX METROPOLE	
5 760 € TTC	

TOTAL 2 : CLÔTURE	63 482 € TTC
2.2-Autres acquisitions	61 224 € TTC
2.3-Frais de notaire	2 173 € TTC
2.4-Indemnités locataires	0 € TTC
2.5-Autres frais sur acquisitions	85 € TTC

Cumul antérieur	8 195 936 € TTC
------------------------	------------------------

TOTAL 2 : 1997 - CLÔTURE	8 265 178 € TTC
---------------------------------	------------------------

3-LES FRAIS D'AMENAGEMENT

En 2014, et pour la clôture, BMA a réalisé les ultimes travaux et soldé l'ensemble des marchés. Les sommes effectivement engagées sur le bilan de Cœur de Bastide sont inférieures aux provisions du CRAC 2013 car les opérations de viabilisation de la voie de desserte de l'ilot D3 ont in fine été reportées sur le programme de Bastide Niel pour une mise en œuvre ultérieure.

Montant prévisionnel :	394 139 € TTC
-------------------------------	----------------------

Montant des dépenses acquittées :

3.1-Travaux :

3.1.4- Autres travaux	82 197 € TTC
3.1.5-Travaux Concessionnaires : LYONNAISE, INOLIA	10 458 € TTC
TOTAL	93 255 € TTC

3.2-Honoraires :

Maîtrise d'œuvre Infrastructure	6 506 € TTC
Honoraire Divers (y compris Contentieux TVA)	19 170 € TTC
TOTAL	25 676 € TTC

3.3-Frais administratifs sur aménagement	520 € TTC
---	------------------

TOTAL 3 : 2014	97 339€ TTC
-----------------------	--------------------

Montant des dépenses acquittées :

3.1-Travaux :

3.1.4- Autres travaux	104 467 € TTC
TOTAL	104 467 € TTC

3.2-Honoraires :

Géomètre	2 892 € TTC
Maîtrise d'œuvre (solde ECCTA infrastructures générales ZAC et INGEROP pour voie desserte Ilot D)	11 406 € TTC
Honoraire Divers (SPS)	1 152 € TTC
TOTAL	14 298 € TTC

3.3-Frais administratifs sur aménagement	32 € TTC
---	-----------------

TOTAL 3 : CLÔTURE	124 370 € TTC
--------------------------	----------------------

Cumul antérieur	23 107 248 € TTC
------------------------	-------------------------

TOTAL 3 : 1997-CLÔTURE	23 328 957 € TTC
-------------------------------	-------------------------

4-PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

Les participations dues par la ZAC ont été intégralement versées. Ce poste n'est plus amené à évoluer.

Montant prévisionnel :	0 € TTC
-------------------------------	----------------

TOTAL 4 : 1997-CLÔTURE	3 371 100 € TTC
-------------------------------	------------------------

5-LES FRAIS DE COMMUNICATION (POSTE 6 DE LA NOMENCLATURE BILAN BORDEAUX METROPOLE)

En 2014, BMA a fait actualiser le film de présentation de la ZAC « Cœur de Bastide » en intégrant la ZAC Bastide Niel.

Montant prévisionnel :	12 289 € TTC
5-Frais de communication	2 416 € TTC
TOTAL 5 : 2014	2 416 € TTC
TOTAL 5 : CLÔTURE	0 € TTC
Cumul antérieur	338 569 € TTC
TOTAL 5 : 1997-CLÔTURE	340 985 € TTC

6-LES FRAIS DE CONCESSION (POSTE 5 DE LA NOMENCLATURE BILAN BORDEAUX METROPOLE)

Ce poste regroupe les honoraires perçus par l'aménageur sur l'opération. Ces honoraires portent sur les éléments suivants :

6.1- Rémunération sur la commercialisation : au titre de la clôture il s'agit de la rémunération sur la cession des reliquats fonciers dont le portage sera assuré par BMA avant transfert à la SAS d'Aménagement BASTIDE NIEL pour intégration au futur Domaine Public Métropolitain dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Bastide Niel.

6.2- Les honoraires liés à la maîtrise foncière au taux de 6,05% du montant TTC du poste 2-Acquisitions (hors acquisitions réalisées auprès de BX METROPOLE) : l'assiette sur 2014 et pour la clôture est notamment constituée de l'ajustement du budget des acquisitions à mener auprès de SNCF réseau (ex-RFF).

6.3- Les honoraires liés à la conduite de l'aménagement calculés à hauteur de 6,05% du montant TTC des dépenses acquittées sur les postes 3-Frais d'aménagement et 5-Frais de communication.

6.4- La rémunération forfaitaire annuelle de BMA sur 2014 est de 7 622 € TTC.

6.5 – Honoraires de clôture : il s'agit du forfait prévu pour les opérations de clôture administrative et financière, complété de son actualisation sur la base de la progression de l'indice SYNTEC (valeur 1er trimestre 1997 - indice Syntec de base : 172,2, dernier indice retenu pour le calcul de l'actualisation : 12/2013 à 244,9).

Les rémunérations perçues sont l'application conforme des dispositions de la convention de concession du 29 mai 1999 et des éléments validés par le Conseil de Bordeaux Métropole.

Montant prévisionnel :	108 323 € TTC
Montant des honoraires de BMA sur l'aménagement en 2014 :	
6.1-Honoraires de BMA sur commercialisation	0 € TTC
6.2-Honoraires sur acquisitions	0 € TTC
6.3-Honoraires de conduite d'opération	6 035 € TTC
6.4-Gestion administrative et financière de l'opération	7 622 € TTC
6.5 – Honoraires de clôture (forfait de base)	53 357 € TTC
6.5 – Honoraires de clôture (actualisation)	22 527 € TTC
TOTAL 6 : 2014	89 541 € TTC
Montant des honoraires de BMA sur les opérations menées lors de la clôture :	
6.1-Honoraires de BMA sur commercialisation	7 719 € TTC
6.2-Honoraires sur acquisitions	3 841 € TTC
6.3-Honoraires de conduite d'opération	7 524 € TTC
6.4-Gestion administrative et financière de l'opération	0 € TTC
TOTAL 6 : CLÔTURE	19 084 € TTC
Cumul antérieur	3 136 041 € TTC
TOTAL 6 : 1997-CLÔTURE	3 244 666 € TTC

7-LES FRAIS FINANCIERS (POSTE 7 – FRAIS DIVERS DE LA NOMENCLATURE BORDEAUX METROPOLE)

Les opérations de clôture ont été réglées en mobilisant la trésorerie positive disponible sur l'opération.

Montant prévisionnel :	0 € TTC
TOTAL 7 : 2014	0 € TTC
TOTAL 7 : CLÔTURE	0 € TTC
Cumul antérieur	259 604 € TTC
TOTAL 7 : 1997-CLÔTURE	259 604 € TTC

8-IMPOTS ET TAXES (POSTE 7 – FRAIS DIVERS DE LA NOMENCLATURE BORDEAUX METROPOLE)

Ce poste regroupe les taxes foncières acquittées pour les emprises acquises par BMA au titre de l'opération ainsi que les taxes nécessaires à la réalisation de l'opération (ex : taxe pour logement vacant, taxe archéologique), ainsi que la Participation à la Contribution Sociale de Solidarité et la Contribution Additionnelle qui sont des taxes directement liées aux recettes perçues par l'opération (assiette constituée des recettes de cession et des participations à l'équilibre versées par la Collectivité). En 2013 il s'agit d'un remboursement des taxes foncières sur les emprises de la ZAC pour 1 160 €.

Montant Prévisionnel	1 160 € TTC
TOTAL 8 : 2014	0 € TTC
TOTAL 8 : CLÔTURE	0 € TTC
Cumul antérieur	94 064 € TTC
TOTAL 8 : 1997-CLÔTURE	94 064 € TTC

9- PREFINANCEMENT EDF (POSTE 7 – FRAIS DIVERS DE LA NOMENCLATURE BORDEAUX METROPOLE)

Les opérations menées par BMA en 2013 pour clôturer la convention EDF avaient permis de solder les financements attachés.

Montant Prévisionnel	0 € TTC
TOTAL 9 : 2014	0 € TTC
TOTAL 9 : CLÔTURE	0 € TTC
Cumul antérieur	730 554 € TTC
TOTAL 9 : 1997-CLÔTURE	730 554 € TTC

10-TVA RESIDUELLE (POSTE 7 – 2 DE LA NOMENCLATURE BORDEAUX METROPOLE)

La TVA résiduelle, qui correspond au différentiel entre la TVA encaissée et la TVA décaissée pour l'exercice 2014 est de – 16 619 € et de – 16 330 € pour les opérations de clôture.

Montant Prévisionnel	- 70 375 € TTC
TOTAL 10 : 2014	- 16 619 € TTC
TOTAL 10 : CLÔTURE	- 16 330 € TTC
Cumul antérieur	1 568 614 € TTC
TOTAL 10 : 1997-CLÔTURE	1 535 665 € TTC

RECAPITULATIF DES DEPENSES 1997-CLÔTURE

TOTAL 1 : ETUDES	495 191 € TTC
TOTAL 2 : ACQUISITIONS ET FRAIS D'ACQUISITIONS	8 265 178 € TTC
TOTAL 3 : FRAIS D'AMENAGEMENT	23 328 957 € TTC
TOTAL 4 : PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	3 371 100 € TTC
TOTAL 5 : FRAIS DE COMMUNICATION	340 985 € TTC
TOTAL 6 : FRAIS DE CONCESSION	3 244 666 € TTC
TOTAL 7 : FRAIS FINANCIERS	259 604 € TTC
TOTAL 8 : IMPOTS ET TAXES	94 064 € TTC
TOTAL 9 : PREFINANCEMENT EDF	730 554 € TTC
TOTAL 10 : TVA RESIDUELLE	1 535 665 € TTC
TOTAL DEPENSES 1997-CLÔTURE (y compris TVA résiduelle)	41 665 965 € TTC

1.7.2-LES RECETTES

1-LES CESSIONS

La cession de l'intégralité des droits à construire du dernier îlot de la ZAC, l'îlot D3, à BMA ayant été réalisée en 2012, conformément aux éléments validés par le Conseil de Communauté aux CRAC 2010 et 2011, le poste des cessions de la ZAC n'était plus amené à évoluer au titre des droits à construire.

Toutefois, dans le cadre des opérations de clôture et de régularisations foncières afin de faciliter les transferts fonciers ultérieurs de parcelles destinées à intégrer le domaine public métropolitain, après aménagement par l'opération Bastide Niel, BMA s'est portée acquéreur auprès de la ZAC « Cœur de Bastide » de deux parcelles (à leur valeur historique).

Elle en assurera le portage avant cession à la SAS d'Aménagement BASTIDE NIEL qui procédera à leur rachat et leur aménagement dans le cadre du projet d'aménagement des espaces publics de la ZAC avant de les remettre, à titre gratuit, à Bordeaux Métropole pour intégration au domaine public métropolitain.

Montant prévisionnel :	0 € TTC
TOTAL 1 : 2014	0 € TTC
TOTAL 1 : CLÔTURE	153 164 € TTC
Cumul antérieur	25 252 364 € TTC
TOTAL 1 : 1997-CLÔTURE	25 405 529 € TTC

2-PARTICIPATION DU CONCEDANT (POSTE 5 DE LA NOMENCLATURE BORDEAUX METROPOLE)

La participation prévisionnelle de Bordeaux Métropole a été versée dans son intégralité.

Après comptabilisation des dernières dépenses et intégration des ultimes recettes, le bilan fait apparaître un excédent de trésorerie qui pourra, après approbation du présent CRAC de clôture, être imputé en diminution de la participation de Bordeaux Métropole et être reversé à Bordeaux Métropole pour un montant de 238 978 € TTC.

Montant prévisionnel :	0 € TTC
TOTAL 2 : 2014	0 € TTC
TOTAL 2 : CLÔTURE	- 238 978 € TTC
Cumul antérieur	12 761 412 € TTC
TOTAL 2 : 1997-CLÔTURE	12 522 434 € TTC

3-SUBVENTION EUROPE (POSTE 4 DE LA NOMENCLATURE BORDEAUX METROPOLE)

La subvention Objectif 2 de 2 936 122 € TTC a été intégralement perçue par l'opération.
Cette subvention, non valorisée dans le bilan initial joint à la convention, a été déduite de la participation de BX METROPOLE.

Montant prévisionnel :	0 € TTC
TOTAL 3 : 2014	0 € TTC
TOTAL 3 : CLÔTURE	0 € TTC
Cumul antérieur	2 936 122 € TTC
TOTAL 3 : 1997-CLÔTURE	2 936 122 € TTC

4-PRODUITS DE GESTION (POSTE 7 DE LA NOMENCLATURE BORDEAUX METROPOLE)

La situation positive de la trésorerie de l'opération sur l'exercice 2014 a permis de dégager 297 € HT/TTC de produits financiers.

Montant prévisionnel :	56 € TTC
Montant des recettes encaissées	
Intérêts financiers :	297 € TTC
Indemnités d'occupation :	0 € TTC
Autres produits de gestion	0 € TTC
TOTAL 4 : 2014	297 € TTC
TOTAL 4 : CLÔTURE	0 € TTC
Cumul antérieur	156 723 € TTC
TOTAL 4 : 1997-CLÔTURE	157 021 € TTC

5-REMBOURSEMENT EDF (POSTE 7 DE LA NOMENCLATURE BORDEAUX METROPOLE)

Ce poste correspond aux remboursements annuels effectués par EDF selon les termes de la convention de préfinancement signée en 2002. Le montant du remboursement annuel est calculé sur la base des puissances installées entre octobre exercice $n-1$ et octobre exercice n par rapport à la puissance totale prévisionnelle à alimenter sur la ZAC.

Fin 2009, 80% des sommes préfinancées avaient été remboursées.

Afin d'obtenir la restitution de l'intégralité des sommes versées, BMA a saisi dès 2010 la Direction d'EGD Gironde afin de lui notifier la prolongation de la Convention de Concession au 31 décembre 2014, lui indiquer les projets en cours de raccordement effectif à intégrer à la base de remboursement et lui demander de prolonger par avenant la convention BMA-EGD d'une durée initiale maximale de 8 ans, soit un terme au mois de décembre 2010.

De nouvelles relances opérées en 2011 et 2012 sont restées sans réponse. La réunion tenue fin 2012 avec les représentants d'ERDF a permis de relancer le processus de dialogue. Une nouvelle rencontre tenue en 2013 a permis de clôturer cette convention en portant le remboursement obtenu par la ZAC à 90 % des sommes préfinancées soit 644 859 € sur 761 510 € ce qui s'est traduit par une recette de 71 651 € sur 2013.

Ce montant est définitif.

Montant prévisionnel :	0 € TTC
TOTAL 5 : 2014	0 € TTC
TOTAL 5 : CLÔTURE	0 € TTC
Cumul antérieur	644 859 € TTC
TOTAL 5 : 1997-CLÔTURE	644 859 € TTC

RECAPITULATIF DES RECETTES 1997-CLÔTURE

TOTAL 1 : RECETTES DE CESSIONS	25 405 529 € TTC
TOTAL 2 : PARTICIPATION DU CONCEDANT	12 522 434 € TTC
TOTAL 3 : SUBVENTION EUROPE	2 936 122 € TTC
TOTAL 4 : PRODUITS DE GESTION	157 021 € TTC
TOTAL 5 : REMBOURSEMENT EDF	644 859 € TTC
TOTAL RECETTES 1997-CLÔTURE	41 665 965 € TTC

2-DOCUMENTS FINANCIERS ACTUALISES

En 2014, BMA a assuré la réalisation des ultimes travaux, procédé à la clôture des différents marchés en cours, et mené à bien les opérations de maîtrise foncières engagées de longue date auprès de Bordeaux Métropole et de RFF qui ont pu aboutir fin 2014 et début 2015.

A la suite, BMA a procédé aux régularisations nécessaires à la complétude de l'assiette de l'îlot D3 dont les droits à construire avaient été rachetés par BMA en 2012.

L'Université de Bordeaux n'ayant pas programmé l'extension du PUG (Pôle Universitaire de Gestion) sur le site de la Bastide, BMA, à la demande du CCAS de Bordeaux, a pu déterminer une programmation mixte sur cet îlot associant un EHPAD très social géré par la Croix-Rouge et des logements privés pour étudiants.

Le portage foncier par BMA des assiettes des futurs espaces publics qui seront intégrées au périmètre de Bastide Niel, se traduit par des recettes complémentaires pour la ZAC. L'équilibre financier final de la ZAC « Cœur de Bastide » est en amélioration par rapport au CRAC 2013 approuvé précédemment.

Le plan de financement, relatant l'exercice 2014 et les opérations de clôture, et le bilan de clôture reprenant ces différents éléments sont complétés par les annexes financières établies sur la base des modèles communiqués par la Direction de l'Urbanisme de Bordeaux Métropole.

DMA

BORDEAUX

METROPOLE AMENAGEMENT

ZAC "CŒUR DE BASTIDE"

BILAN PREVISIONNEL EN EUROS

CRAC 2014 ET EXERCICE DE CLOTURE

DEPENSES	HT	TVA	TTC	RECETTES	HT	TVA	TTC
1-ETUDES (dont mandat)	429 127	66 063	495 191				
2-ACQUISITIONS ET FRAIS D'ACQUISITIONS	8 227 837	37 341	8 265 178	1-CESSIONS	21 460 852	3 944 677	25 405 529
2.1-Acquisitions CUB	6 161 951	5 310	6 167 261				
2.2-Autres acquisitions	1 801 242	15 504	1 816 746	2-PARTICIPATION BORDEAUX METROPOLE	10 407 797	2 114 637	12 522 434
2.3-Frais de notaire	79 101	13 645	92 747				
2.4-Indemnités locataires	178 392	1 908	180 300	3-SUBVENTION EUROPE	2 936 122	-	2 936 122
2.5-Autres frais sur acquisitions	7 151	973	8 124				
3-FRAIS D'AMENAGEMENT	19 527 587	3 801 370	23 328 957	4-PRODUITS DE GESTION	156 472	549	157 021
3.1-Travaux	17 354 082	3 388 242	20 742 323	5-REMBOURSEMENT EDF	644 859	-	644 859
3.2-Honoraires	2 015 006	396 026	2 411 032				
3.3-Autres frais d'aménagement	158 499	17 103	175 602				
4-PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	2 818 646	552 455	3 371 100				
4.1-Station de pompage	2 574 727	504 647	3 079 374				
4.2-Ludothèque -Relais assistantes maternelles	243 918	47 808	291 726				
5-FRAIS DE COMMUNICATION	288 060	52 925	340 985				
6-FRAIS DE CONCESSION	3 244 666	-	3 244 666				
6.1-Honoraires BMA sur commercialisation	1 185 399	-	1 185 399				
6.2-Honoraires sur acquisitions	120 777	-	120 777				
6.3-Honoraires de conduite d'opération	1 431 938	-	1 431 938				
6.4-Gestion administrative et financière de l'opération	430 668	-	430 668				
6.5-Honoraires de clôture (forfait de base)	53 357	-	53 357				
6.5-Honoraires de clôture (actualisation)	22 527	-	22 527				
7-FRAIS FINANCIERS	259 604	-	259 604				
8-IMPOTS ET TAXES	94 064	-	94 064				
9-PREFINANCEMENT EDF	716 510	14 044	730 554				
10-TVA reversée / encaissée		1 535 665	1 535 665				
TOTAL DEPENSES	35 606 102	6 059 862	41 665 965		35 606 102	6 059 862	41 665 965



ZAC "CŒUR DE BASTIDE"
PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL - MONTANTS TTC EN EUROS
CRAC 2014 ET EXERCICE DE CLOTURE

DEPENSES	Cumul fin 2013	2014	Cumul fin 2014	EXERCICE DE CLOTURE	TOTAL	CRAC 2013	BILAN C-R
1-ETUDES (dont mandat)	495 191	-	495 191	-	495 191	495 191	545 332
2-ACQUISITIONS ET FRAIS D'ACQUISITIONS	8 195 936	5 760,00	8 201 696	63 482	8 265 178	8 205 017	9 835 396
2.1-Acquisitions CUB	6 161 501	5 760,00	6 167 261	-	6 167 261	6 167 261	6 132 498
2.2-Autres acquisitions	1 755 522	-	1 755 522	61 224	1 816 746	1 755 522	3 520 745
2.3-Frais de notaire	90 574	-	90 574	2 173	92 747	93 895	182 154
2.4-Indemnités locataires	180 300	-	180 300	-	180 300	180 300	-
2.5-Autres frais sur acquisitions	8 039	-	8 039	85	8 124	8 039	-
3-FRAIS D'AMENAGEMENT	23 107 248	97 338,97	23 204 587	124 370	23 328 957	23 501 387	19 057 270
3.1-Travaux	20 537 828	93 255,29	20 631 083	111 240	20 742 323	20 828 462	16 238 811
3.2-Honoraires	2 394 370	3 564,00	2 397 934	13 098	2 411 032	2 482 357	2 730 261
3.3-Autres frais d'aménagement	175 050	519,68	175 570	32	175 602	190 568	88 198
4-PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	3 371 100	-	3 371 100	-	3 371 100	3 371 100	2 798 987
4.1-Station de pompage	3 079 374	-	3 079 374	-	3 079 374	3 079 374	2 504 821
4.2-Ludothèque -Relais assistantes maternelles	291 726	-	291 726	-	291 726	291 726	294 166
5-FRAIS DE COMMUNICATION	338 569	2 416	340 985	-	340 985	350 858	551 561
6-FRAIS DE CONCESSION	3 136 041	89 541	3 225 582	19 084	3 244 666	3 244 364	2 663 497
6.1-Honoraires BMA sur commercialisation	1 177 680	-	1 177 680	7 719	1 185 399	1 177 680	848 203
6.2-Honoraires sur acquisitions	116 937	-	116 937	3 841	120 777	118 941	215 870
6.3-Honoraires de conduite d'opération	1 418 378	6 035,17	1 424 414	7 524	1 431 938	1 442 967	1 180 189
6.4-Gestion administrative et financière de l'opération	423 046	7 622,45	430 668	-	430 668	430 668	365 878
6.5-Honoraires de clôture (forfait de base)	-	53 357,16	53 357	-	53 357	53 357	53 357
6.5-Honoraires de clôture (actualisation)	-	22 526,51	22 527	-	22 527	20 750	-
7-FRAIS FINANCIERS	259 604	-	259 604	-	259 604	259 604	1 916 285
8-IMPOTS ET TAXES	94 064	-	94 064	-	94 064	95 224	79 113
9-PREFINANCEMENT EDF	730 554	-	730 554	-	730 554	730 554	-
10-TVA reversée / encaissée	1 568 614	-	1 546 685	-	1 535 665	1 498 239	2 259 302
TOTAL DEPENSES	41 296 921	173 127,54	41 470 049	195 916	41 665 965	41 751 538	39 706 741

RECETTES	Cumul fin 2013	2014	Cumul fin 2014	EXERCICE DE CLOTURE	TOTAL	CRAC 2013	BILAN C-R
1-CESSIONS	25 252 364	-	25 252 364	153 164	25 405 529	25 252 364	20 714 673
2-PARTICIPATION CUB	12 761 412	-	12 761 412	238 978	12 522 434	12 761 412	18 992 068
3-SUBVENTION EUROPE	2 936 122	-	2 936 122	-	2 936 122	2 936 122	-
4-PRODUITS DE GESTION	156 723	297,29	157 021	-	157 021	156 780	-
5-REMBOURSEMENT EDF	644 859	-	644 859	-	644 859	644 859	-
TOTAL RECETTES	41 751 481	297,29	41 751 779	85 814	41 665 965	41 751 538	39 706 741

	801 582				30%	31%	48%
BALANCE	454 560	-	172 830,25	-	281 730	-	281 730

SOLDE PRECEDENT				420 545
------------------------	--	--	--	----------------

EMPLOIS				
Frais de notaire	-	-	-	-
Avance Fournisseur / Produits à recevoir	3 790	3 789,50	-	-
Reste à percevoir sur cessions	-	-	-	-
Remboursement Avance Collectivité	2 650 511	-	2 650 511	-
Restitution à la CUB intérêts moratoires sur réclamation TVA 2004-2005	11 316	-	11 316	-
Produits à recevoir	-	-	-	-
Participation à recevoir	-	-	-	-
TOTAL EMPLOIS	2 665 616	-	3 789,50	2 661 826

RESSOURCES				
Indemnités d'immobilisation	-	-	-	-
FNP sur acquisitions	111 000	79 200,00	31 800	31 800
FNP sur factures 2015	-	124 370	124 370	124 370
Fournisseurs dus	-	-	-	-
Avances Collectivité	2 650 511	-	2 650 511	-
Perception intérêts moratoires sur réclamation TVA 2004-2005	11 316	-	11 316	-
FNP sur rémunération	1 924	9 448,29	11 372	11 372
Rémunérations à percevoir	-	-	-	-
TOTAL RESSOURCES	2 774 750	54 618,28	2 829 368	167 542

TRESORERIE HORS TVA	563 694	-	114 422,47	-	449 272	-	28 727
----------------------------	----------------	---	-------------------	---	----------------	---	---------------

TVA avancée	18 288	9 690,09	27 978	27 978
TVA due	374	374,33	748	748

TRESORERIE NETTE	545 032	-	124 486,89	420 545	0
-------------------------	----------------	---	-------------------	----------------	----------

v2 - 07/2019

ZAC "CŒUR DE BASTIDE"

CRAC 2014 + Exercice de clôture

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
1- Études de définition et de suivi de l'opération	429 127	66 063	495 191	1- Cessions	21 460 852	3 944 677	25 405 528
2- frais d'acquisition et de libération des sols	8 227 837	37 341	8 265 178	1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	73 105	14 329	87 434
2.1.- Acquisitions foncières	7 963 192	20 814	7 984 006	1-2. PLS	2 258 493	268 832	2 527 326
- acquisition BM	6 161 951	5 310	6 167 261	1-3. Accession aidée			
- acquisition Commune	67 917	-	67 917	1-4. Accession libre	7 396 297	1 384 367	8 780 665
- reste à acquérir	1 733 325	15 504	1 748 829	1-5. Commerces et services	1 400 300	274 459	1 674 759
				1-6. Programmes tertiaires	8 636 321	1 668 821	10 305 141
2.2.- Frais				1-7. Cessions diverses	1 481 002	290 276	1 771 278
2.3.- Libération des terrains	264 644	16 527	281 171	indemnité définitive Ilot E3	87 696	18 065	105 762
				Transferts fonciers vers esp public Bastide Niel	127 637	25 527	153 164
				2-Participation constructeurs	-	-	-
				(le cas échéant pour les terrains non maîtrisés par l'aménageur)			
3 - Frais d'aménagement	19 527 587	3 801 370	23 328 957	3- Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (< 50 %)		-	-
3.1.- Études liées aux travaux (dont maîtrise d'œuvre)	2 015 006	396 026	2 411 032				
3.2.- Travaux et aléas	17 354 082	3 388 242	20 742 323	4- Subventions	2 936 122	-	2 936 122
3.3.- Autres frais	158 499	17 103	175 602				
4- Participation équip. publics	2 818 646	552 455	3 371 100	5- Participation métropolitaine éventuelle au titre de :	10 407 797	2 114 637	12 522 434
4.1. Participation aux équipements scolaires propres à l'opération		-	-	5-1. Logement aidé		-	-
				511 logement social (PLUS et PLA)		-	-
				512 logement intermédiaire (RLS)			
				513 accession aidée (AA)			
4.2 Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage CUB (VRD)	2 574 727	504 647	3 079 374	5-2. restructuration urbaine des villes et des centres bourgs	10 407 797	2 114 637	12 522 434
4.3. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville	243 918	47 808	291 726	5-3. développement durable		-	-
				5-4. équipements scolaires		-	-
				5-5. maîtrise foncière		-	-
5 - Honoraires concession	3 244 666	-	3 244 666	6- Participation communale éventuelle	-	-	-
				6.1 maîtrise foncière		-	-
6 - Frais de communication	288 060	52 925	340 985	7 - Autres recettes y compris préfinancement	801 331	549	801 880
7- Frais divers	1 070 179	1 549 709	2 619 887				
frais financiers/impôts et préfinancements	1 070 179	14 044	1 084 222				
TVA encaissée / reversée		1 535 665	1 535 665				
			-				
TOTAL DEPENSES BILAN ZAC	35 606 102	6 059 862	41 665 965	TOTAL RECETTES BILAN ZAC	35 606 102	6 059 862	41 665 965
- dont bilan aménageur	35 606 102	6 059 862	41 665 965	- dont bilan aménageur	35 606 102	6 059 862,17	41 665 965
- dont hors aménageur (= 4.1.)	-	-	-	- dont hors aménageur (= 5.4.)	-	-	-

ZAC CŒUR DE BASTIDE

Bilan prévisionnel actualisé CRAC 2014 ET EXERCICE DE CLOTURE



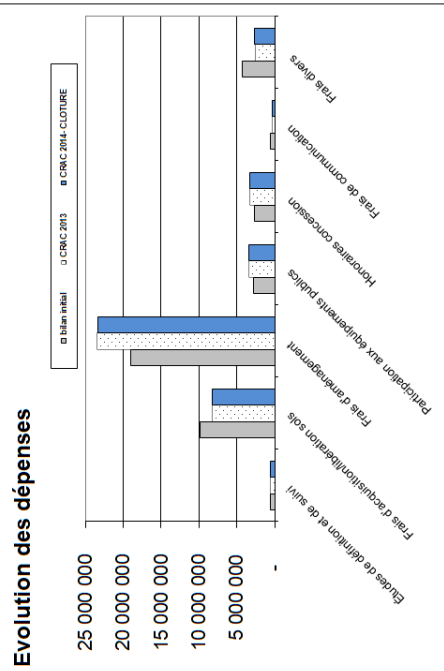
D.U.

v2-07/2019

	BILAN		(1)	(2)	(2-1)
	INITIAL		CRAC 2013	CRAC 2014 + EXERCICE DE CLOTURE	variat ^e en %
	valeur	%	valeur	valeur	%

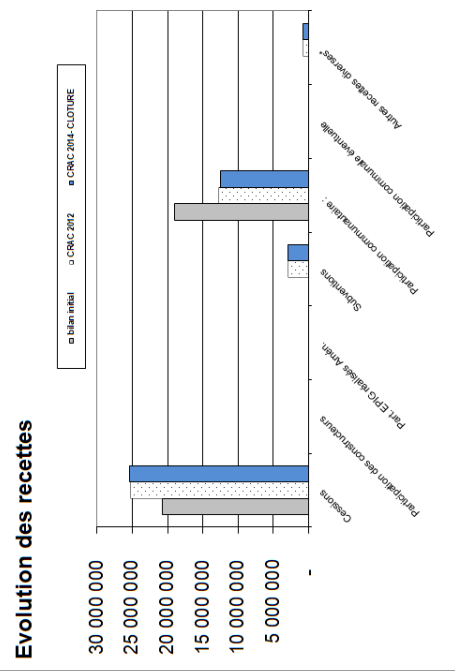
DEPENSES en € TTC

1. Études de définition et de suivi	545 332	1%	495 191	1%	0%
2. Frais d'acquisition/libération sols	9 835 397	26%	8 205 017	20%	1%
2.1- Acquisitions foncières	9 671 377	24%	7 922 782	19%	1%
- acquisition CUB (valeur vénale)	6 132 498	15%	6 167 261	15%	0%
- acquisition Commune (valeur vénale)		0%	67 917	0%	0%
- acquisitions autres propriétaires	3 538 879	8%	1 687 605	4%	4%
2.2- Frais	164 020	0%	262 235	1%	0%
2.3- Libération des terrains		0%	281 171	1%	0%
3. Frais d'aménagement	19 057 270	48%	23 501 387	56%	-1%
3.1- Études liées aux travaux	2 730 261	7%	2 482 357	6%	-3%
3.2- Travaux et allées	16 238 811	41%	20 828 462	50%	0%
3.4- Autres frais	88 198	0%	190 568	0%	-8%
4. Participation aux équipements publics	2 798 986	7%	3 371 100	8%	0%
4.1. Participation aux équipements		0%	-	-	0%
soctaires propres à l'opération		0%			0%
4.2 Participation aux équipements	2 504 820	6%	3 079 374	7%	0%
sous maîtrise ouvrage CUB (VRD)		0%			0%
4.3. Participation aux équipements	294 166	1%	291 726	1%	0%
sous maîtrise ouvrage Ville		0%			0%
5. Honoraires concession	2 663 496	7%	3 244 364	8%	0%
6. Frais de communication	551 561	1%	350 858	1%	-3%
7. Frais divers	4 254 700	11%	2 583 621	6%	1%
7.1. Frais divers	1 995 398	5%	1 085 382	3%	0%
7.2 TVA encasée/renversée	2 259 302	6%	1 498 239	4%	2%
TOTAL DEPENSES	39 706 741	100%	41 751 538	100%	0%



RECETTES en € TTC

1. Cessions	20 714 673	52%	25 252 365	60%	1%
1.1. Locatif social (PLUS-PLAI)		0%	-	0%	0%
1.2 PLS		0%	2 265 024	5%	12%
1.3. Accession aidée		0%	-	-	0%
1.4. Accession libre		0%	8 491 549	20%	3%
1.5. Commerces et services		0%	1 674 759	4%	0%
1.6. Programmes tertiaires		0%	10 305 141	25%	0%
1.7. Cessions diverses		0%	2 410 129	6%	-27%
1.8. Indemnité définitive sur lot E3		0%	105 762	0%	0%
Transfert fonciers vers esp pui BN		0%	153 164	0%	0%
2. Participation des constructeurs		0%	-	-	0%
3. Part. EPG réalisées Amin.		0%	-	-	0%
4. Subventions		0%	2 936 122	7%	0%
5. Participation communautaire :		48%	12 761 412	31%	-2%
5.1. logement social		0%	-	-	0%
5.2. restructuration urbaine des		48%	12 761 412	31%	0%
villes et des centres bourgs		0%			0%
5.3. développement durable		0%			0%
5.4. équipements scolaires		0%			0%
5.5. maîtrise foncière		0%			0%
6. Participation communale éventuelle		0%	-	-	0%
6.1 maîtrise foncière		0%			0%
7. Autres recettes diverses*		0%	801 639	2%	0%
8. Restitution participation métropolitaine		0%	-	-	0%
TOTAL RECETTES	39 706 741	100%	41 751 538	100%	0%



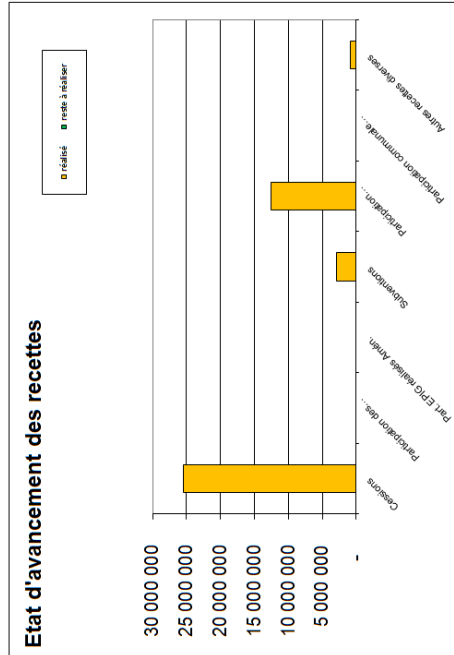
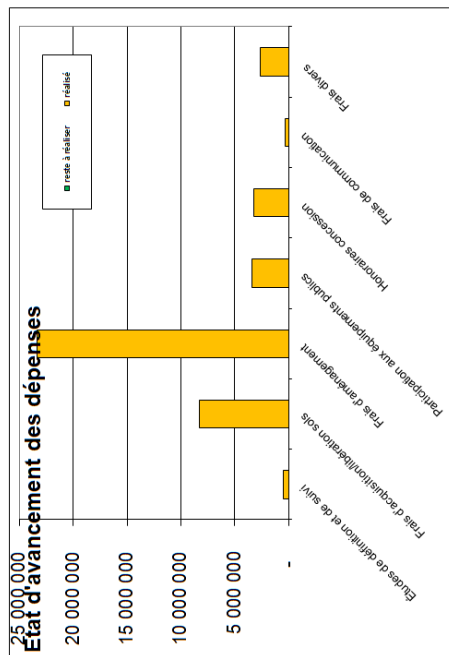
ZAC CŒUR DE BASTIDE

Bilan prévisionnel : état d'avancement



V2 -07/2019

	CRAC 2014 + EXERCICE DE CLOTURE		Etat d'avancement	
	valueur recalée	%	réalisé valueur	reste à réaliser valueur %
DEPENSES en € TTC				
1. - Etudes de définition et de suivi	495 191	1%	495 191	100%
2. - Frais d'acquisition/libération sols	8 265 178	20%	8 265 178	100%
2.1.- Acquisitions foncières	7 984 006	19%	7 984 006	100%
- acquisition CUB (valeur vénale)	6 167 261	15%	6 167 261	100%
- acquisition Commune (valeur vénale)	67 917	0%	67 917	100%
- reste à acquérir	1 748 829	4%	1 748 829	100%
2.2.- Frais	281 171	1%	281 171	100%
2.3.- Libération des terrains	-	0%	-	-
3. - Frais d'aménagement	23 328 957	66%	23 328 957	100%
3.1.- Etudes liées aux travaux	2 411 032	6%	2 411 032	100%
3.2.- Travaux et aléas	20 742 323	50%	20 742 323	100%
3.3.- Autres frais	175 602	0%	175 602	100%
4. - Participation aux équipements publics	3 371 100	8%	3 371 100	100%
4.1. Participation aux équipements scolaires propres à l'opération	-	0%	-	-
4.2. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage CUB (VRD)	3 079 374	7%	3 079 374	100%
4.3. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville	291 726	1%	291 726	100%
5. - Honoraires concession	3 244 666	8%	3 244 666	100%
6. - Frais de communication	340 985	1%	340 985	100%
7. - Frais divers	2 619 887	6%	2 619 887	100%
7.1. Frais divers	1 084 222	3%	1 084 222	100%
7.2.TVA encasée/élèverisée	1 535 665	4%	1 535 665	100%
TOTAL DEPENSES	41 665 965	100%	41 665 965	100%
RECETTES en € TTC				
1.- Cessions	25 405 528	61%	25 405 528	100%
1-1. Locatif social (PLUS-PLU)	87 434	0%	87 434	100%
1-2. PLS	2 527 326	6%	2 527 326	100%
1-3. Accession aidée	-	0%	-	-
1-4. Accession libre	8 780 665	21%	8 780 665	100%
1-5. Commerces et services	1 674 759	4%	1 674 759	100%
1-6. Programmes tertiaires	10 305 141	25%	10 305 141	100%
1-7. Cessions diverses	1 771 278	4%	1 771 278	100%
1-8. Indemnité définitive sur lot E3	105 762	0%	105 762	100%
Transfert fonciers vers esp pub BN	153 164	0%	153 164	100%
2.- Participation des constructeurs	-	0%	-	-
3.- Part. EPG réalisés Amén.	-	0%	-	-
4. Subventions	2 936 122	7%	2 936 122	100%
5. Participation communautaire :	12 522 434	30%	12 522 434	100%
5-1. Logement social	-	0%	-	-
5-2. restructuration urbaine des villes et des centres bourgs	12 522 434	30%	12 522 434	100%
5-3. développement durable	-	0%	-	-
5-4. équipements scolaires	-	0%	-	-
5-5. maîtrise foncière	-	0%	-	-
6. Participation communale éventuelle	-	0%	-	-
6.1 maîtrise foncière	-	0%	-	-
7.- Autres recettes diverses	801 880	2%	801 880	100%
8.- Restitution participation métropolitaine	-	0%	-	-
TOTAL RECETTES	41 665 965	100%	41 665 965	100%



ZAC CŒUR DE BASTIDE



Bilan prévisionnel actualisé échelonné dans le temps

D.U.

v2 -07/2019

	CUMUL FIN		EXERCICE		ECRITURES DE CLOTURE		TOTAL	
	2013		2014					
	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%

DEPENSES en € TTC

1- Études de définition et de suivi	495 191	100%	-	0%	-	0%	495 191	100%
2- Frais d'acquisition/libération sols	8 195 936	99%	5 760	0%	63 482	1%	8 265 178	100%
2.1- Acquisitions foncières	7 917 022	99%	5 760	0%	61 224	1%	7 984 006	100%
- acquisition CUB (valeur vénale)	6 161 501	100%	5 760	0%	-	0%	6 167 261	100%
- acquisition Commune (valeur vénale)	67 917	100%	-	0%	-	0%	67 917	100%
- autre acquisition	1 687 605	96%	-	0%	61 224	4%	1 748 829	100%
2.2- Frais	278 914	99%	-	0%	2 173	1%	281 086	100%
2.3- Libération des terrains	-	0%	-	0%	85	100%	85	100%
3- Frais d'aménagement	23 107 248	99%	97 339	0%	124 370	1%	23 328 957	100%
3.1.- Études liées aux travaux	2 394 370	99%	3 564	0%	13 098	1%	2 411 032	100%
3.2.- Travaux et aléas	20 537 828	99%	93 255	0%	111 240	1%	20 742 323	100%
3.3.- Autres frais	175 050	100%	520	0%	32	0%	175 602	100%
4- Participation aux équipements publics	3 371 100	100%	-	0%	-	0%	3 371 100	100%
4.1. Participation aux équipements scolaires propres à l'opération	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2 Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage CUB (VRD)	3 079 374	100%	-	0%	-	0%	3 079 374	100%
4.3. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville	291 726	100%	-	0%	-	0%	291 726	100%
5- Honoraires concession	3 136 041	97%	89 541	3%	19 084	1%	3 244 666	100%
6- Frais de communication	338 569	99%	2 416	1%	-	0%	340 985	100%
7- Frais divers	2 652 836	101%	21 929	-1%	11 020	0%	2 619 887	100%
7.1. Frais divers	1 084 222	100%	-	0%	-	0%	1 084 222	100%
7.2.TVA encaissée/reversée	1 568 614	102%	21 929	-1%	11 020	-1%	1 535 665	100%
TOTAL DEPENSES	41 296 921		173 128		195 916		41 665 965	

RECETTES en € TTC

1- Cessions	25 252 364	99%	-	0%	153 164	1%	25 405 528	100%
1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	87 434	100%	-	0%	-	0%	87 434	100%
1-2. PLS	2 527 326	100%	-	0%	-	0%	2 527 326	100%
1-3. Accession aidée	-	-	-	-	-	-	-	-
1-4. Accession libre	8 780 665	100%	-	0%	-	0%	8 780 665	100%
1-5. Commerces et services	1 674 759	100%	-	0%	-	0%	1 674 759	100%
1-6. Programmes tertiaires	10 305 141	100%	-	0%	-	0%	10 305 141	100%
1-7. Cessions diverses	1 771 278	100%	-	0%	-	0%	1 771 278	100%
1-8. Indemnité définitive sur Ilot E3	105 762	100%	-	0%	-	0%	105 762	100%
Transfert fonciers vers esp pub BN	-	-	-	-	153 164	-	153 164	-
2- Participation des constructeurs	-	-	-	-	-	-	-	-
3- Part. EPIG réalisés Amén.	-	-	-	-	-	-	-	-
4- Subventions	2 936 122	100%	-	0%	-	0%	2 936 122	100%
5- Participation communautaire :	12 761 412	102%	-	0%	238 978	-2%	12 522 434	100%
5-1. logement social	-	-	-	-	-	-	-	-
5-2. restructuration urbaine des villes et des centres bourgs	12 761 412	102%	-	0%	238 978	-2%	12 522 434	100%
5-3. développement durable	-	-	-	-	-	-	-	-
5-4. équipements scolaires	-	-	-	-	-	-	-	-
5-5. maîtrise foncière	-	-	-	-	-	-	-	-
6- Participation communale éventuelle	-	-	-	-	-	-	-	-
6.1 maîtrise foncière	-	-	-	-	-	-	-	-
7- Autres recettes diverses	801 583	100%	297	0%	-	0%	801 880	100%
TOTAL RECETTES	41 751 481		297		153 164		41 665 965	

RECETTES - DEPENSES	454 560	-	172 830	-	42 752
Balance cumulée	454 560		281 730		238 978

avance versée par la CUB					2 650 511
remboursement de l'avance					2 650 511

3-NOTICE EXPLICATIVE DES DEPENSES ET RECETTES ACTUALISEES

Cette partie a pour objet la définition des postes et des rubriques du bilan prévisionnel et du plan de trésorerie actualisés.

3.1-DEPENSES	32
1-ETUDES	32
2-ACQUISITIONS ET FRAIS D'ACQUISITIONS	33
3-AMENAGEMENT	33
4-PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	35
5-FRAIS COMMERCIAUX	35
6-FRAIS DE CONCESSION	36
7-FRAIS FINANCIERS	37
8-IMPOTS ET TAXES	37
9-PREFINANCEMENT EDF	37
10-TVA REVERSEE	37
3.2-RECETTES	38
1-CESSIONS	38
2-PARTICIPATION DE BORDEAUX METROPOLE A L'EQUILIBRE FINANCIER DE L'OPERATION	41
3-SUBVENTION EUROPEENNE	42
4-PRODUITS DE GESTION	43
5-REMBOURSEMENT EDF	43

Dans un souci de lisibilité et de continuité de l'information fournie, la nomenclature de présentation utilisée est celle employée par BMA dans l'ensemble des CRAC présentés à Bordeaux Métropole depuis le début de l'opération.

La correspondance avec la nomenclature métropolitaine notifiée en cours d'opération est précisée pour chaque poste en cas de discordance.

3.1-DEPENSES

1-ETUDES

Les études regroupent :

- **Les études préalables** réalisées dans le cadre du mandat confié à BMA en 1996.
- **Les études réalisées par des prestataires** pour la constitution du dossier de création-réalisation (étude d'impact, étude ingénierie, étude urbanistique, étude de marché, prestations géomètre-expert).
- **Les études réalisées par BMA** pour la constitution du dossier de création-réalisation (constitution des dossiers administratifs, coordination technique, suivi général et analyse des études, étude de faisabilité économique), la TVA restant neutre.

Le montant des études se décompose de la façon suivante :

Etudes préalables	116 874 € TTC
Etudes confiées à des tiers	271 602 € TTC
Etudes BMA	106 714 € TTC
TOTAL	495 191 € TTC

2-ACQUISITIONS ET FRAIS D'ACQUISITIONS

Ce poste regroupe les acquisitions, les frais de notaires et les autres frais sur acquisitions, son montant prévisionnel est de 8 265 178 € TTC. Ce montant correspond à la somme des acquisitions et frais sur acquisitions réalisés par BMA et de l'estimation des acquisitions restant à réaliser. Les acquisitions concernent des propriétés de BX METROPOLE, de la Ville de Bordeaux, de la SA HLM Aquitanis, de RFF et de propriétaires privés. Elles ont été réalisées hors TVA, en vertu de l'article 1042 du code général des impôts.

Ce poste comprend également les indemnités versées aux locataires occupant les immeubles achetés, ainsi qu'une rubrique « Frais sur acquisitions » correspondant aux frais de notaire pour la rédaction des actes et aux frais annexes d'acquisitions (certificats parasitaires, diagnostic amiante).

Le détail des coûts d'acquisition est communiqué en annexe 03 - Programme des acquisitions. Les sommes inscrites au bilan avaient été constatées sur 2012 et inscrites à titre de provision comme "factures non parvenues" (en contrepartie de la cession des droits à construire attachés à l'îlot D3). Le poste acquisitions a évolué selon les conditions effectives des acquisitions BX METROPOLE et RFF lors de leur conclusion : ainsi le montant relatif aux acquisitions BX METROPOLE a été actualisé au CRAC 2013, la surface à acquérir étant de 531 m² et non 528 m².

Pour le foncier RFF, les emprises acquises ont été complétées du débouché de la rue de la Rotonde (AV139, 438 m² initialement non valorisées) qui viennent en supplément du solde du D3 AV138, 208 m². Le coût d'acquisition des emprises RFF a augmenté au CRAC 2014 de 45 720 € par rapport au montant antérieurement provisionné.

Le contenu du poste 2 peut être détaillé de la façon suivante :

2.1-Les acquisitions réalisées et à réaliser auprès de Bordeaux Métropole pour une superficie de 81 864 m².

2.2-Les acquisitions réalisées et à réaliser auprès des autres propriétaires (les propriétaires privés, la Ville de Bordeaux, EDF, la SNCF/RFF) pour une surface de 11 679 m².

2.3-Les frais sur acquisitions correspondant aux frais de notaire.

2.4-Les indemnités des locataires (8 foyers et 2 commerces) composées des indemnités d'éviction pour cessation de l'activité commerciale, des indemnités pour différentiel de loyers, des frais de déménagement.

2.5-Les autres frais sur acquisitions correspondant aux frais annexes (ex : consultation des hypothèques...).

Le montant actualisé du poste 2-Acquisitions et frais d'acquisitions est donc de :

2.1-Acquisitions BX METROPOLE

6 167 261 € TTC

2.2-Autres acquisitions

1 816 746 € TTC

2.3-Frais sur acquisitions (notaire)

92 747 € TTC

2.4-Indemnités locataires

180 300 € TTC

2.5-Autres frais sur acquisitions

8 124 € TTC

TOTAL

8 265 178 € TTC

3-AMENAGEMENT

Ce poste regroupe les travaux à la charge de l'aménageur (premiers équipements du Jardin Botanique, infrastructures et aménagement des espaces publics, équipements de quartier), les honoraires des prestataires nécessaires à la réalisation de l'opération et les frais annexes d'aménagement (frais de reprographie, parutions légales, assurances).

La rubrique 3.1-Travaux d'un montant de **20 742 323 € TTC** correspond au programme des équipements publics à la charge de l'aménageur contenu dans le dossier de création-réalisation.

- Mise au propre des terrains (démolitions, nivellement),
- Voirie : voirie lourde, stationnement, trottoir, piste cyclable, allée piétonne,
- Assainissement eaux pluviales, eaux usées, avec dispositif visant à réduire l'impact des inondations par débordement de la Garonne,
- Réseaux divers : électricité, éclairage public, télécommunication, gaz, incendie, eau potable,
- Espaces verts, mobilier urbain, aménagement du parc des Berges.

Ce poste comprend également les travaux de premiers équipements du Jardin Botanique (mise au propre et préparation des terrains constituant l'assiette du Jardin Botanique, clôture en bois) ainsi que la construction de la maison polyvalente de quartier et des équipements sportifs de proximité situés dans l'îlot I.

Le programme de travaux et le budget correspondant intègrent les marchés passés pour l'aménagement de l'Esplanade E. GERAUD, de l'Esplanade LINNE, du Jardin des Droits de l'Enfant et de la mise au propre de l'îlot B, les déconstructions de l'îlot D, la réalisation de la voie d'accès provisoire le long de l'îlot D (dans l'attente du prolongement définitif de la rue Serr par la ZAC BASTIDE NIEL) qui a été complétée d'une plate-forme piétonne vers la rue de la Rotonde, la liaison Nord Sud (réalisée fin 2014), les travaux concessionnaires et d'accompagnement des îlots.

Le poste **3.2-Honoraires**, d'un montant de **2 411 032 € TTC**, regroupe l'ensemble des honoraires des prestataires nécessaires à la réalisation de l'aménagement de la ZAC « Cœur de Bastide » : les honoraires de maîtrise d'œuvre des premiers équipements du Jardin Botanique, des infrastructures, de la maison polyvalente de quartier et des équipements sportifs de proximité, les honoraires des SPS des mêmes opérations, des contrôleurs techniques, du géomètre-expert, du programmiste de la maison de quartier, des honoraires des concessionnaires, des sondages et de l'architecte urbaniste coordonnateur de la ZAC. Ce poste comprend également tous les honoraires des prestataires auxquels il est fait appel de manière ponctuelle (expertises parasitaires, constats d'huissiers, études géotechniques particulières...).

Le poste **3.3-Autres frais sur l'aménagement**, d'un montant de **175 602 € TTC**, regroupe les frais de reprographie, les frais de parutions légales, les frais de concours et l'assurance dommages ouvrage de la maison polyvalente de quartier. Les frais qui avaient été engagés par BMA au titre de l'ASL dans l'attente de la première assemblée générale (notamment entretien des espaces verts gérés par l'ASL) ont été refacturés par l'opération à l'ASL en 2007. Le montant définitif du poste 3-Aménagement et frais d'aménagement s'élève donc à :

3.1-Travaux d'infrastructures	20 742 323 € TTC
3.2-Honoraires	2 411 032 € TTC
3.3-Autres frais d'aménagement	<u>175 602 € TTC</u>
TOTAL	23 328 957 € TTC

4-PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

Il s'agit de la participation de l'aménageur à la prise en charge des équipements publics réalisés par BX METROPOLE et la Ville de Bordeaux, couvrant les besoins générés par la ZAC.

4.1-La participation de l'opération au financement **de la station de pompage** et le **raccordement à la station Eaux Pluviales** réalisés par BX METROPOLE a été actualisé au CRAC 2005 à 3 079 374 € TTC. Ce montant a été intégralement réglé (premier paiement opéré le 10 avril 2006 pour 2 000 000 € TTC, le solde 1 079 374 € TTC en début d'année 2007 après présentation du titre de recettes correspondant par BX METROPOLE).

4.2-Le relais assistantes maternelles/Ludothèque, réalisé par la Ville de Bordeaux, pour lequel BMA a versé une participation de **291 726 € TTC** en 2005.

Le montant définitif du poste 4-participation aux équipements publics est donc de :

4.1 -Station de pompage et raccordement à la station Eaux Pluviales	3 079 374 € TTC
4.2 -Le relais assistantes maternelles/ Ludothèque	<u>291 726 € TTC</u>
TOTAL	3 371 100 € TTC

5-FRAIS DE COMMUNICATION (POSTE 6 DE LA NOMENCLATURE BORDEAUX METROPOLE)

Ce poste regroupe les dépenses liées à la promotion de l'opération (publications, participation à des salons professionnels, organisation de manifestations sur la ZAC, réalisation d'une maquette de l'opération) pour un montant de **340 985 € TTC**.

6-FRAIS DE CONCESSION (POSTE 5 DE LA NOMENCLATURE BORDEAUX METROPOLE)

Les frais de concession, non soumis à TVA, regroupent les honoraires perçus par BMA sur cette opération. En application de la convention de concession, ils se composent d'une partie variable et d'une partie fixe :

6.1- Honoraires de BMA sur la commercialisation des îlots cessibles :

BMA n'a pas perçu de rémunération pour la cession des droits à construire des îlots B et D2 qu'elle a réalisée en opération propre.

Les honoraires de commercialisation, calculés à hauteur de 5,04 % du montant TTC des cessions depuis avril 2000. Leur montant est de **1 185 399 € HT/TTC** après prise en compte des cessions pour les futures assiettes d'espaces publics (opérées à la valeur historique) à BMA qui en assurera le portage avant cession à la SAS d'Aménagement BASTIDE NIEL pour intégration, après aménagement, à titre gratuit au foncier du domaine public métropolitain.

6.2-Honoraires sur acquisitions : il s'agit des honoraires de BMA, calculés à hauteur de 6% jusqu'à mars 2000, puis 6,05% sur le montant des acquisitions nécessaires à l'opération (hors acquisitions BX METROPOLE et frais de notaire sur acquisitions BX METROPOLE) et sur le montant des frais de notaire et frais annexes liés aux acquisitions. Le montant prévisionnel de ce poste est de **120 777 € HT/TTC** après prise en compte des ultimes acquisitions menées en 2015 auprès de RFF.

6.3-Honoraires sur conduite d'opération : il s'agit des honoraires calculés à hauteur de 6% jusqu'à mars 2000, puis 6,05% sur les dépenses engagées pour l'aménagement (poste 3) et sur les frais de commercialisation (poste 5), d'un montant prévisionnel de **1 431 938 € HT/TTC** en tenant compte du montant définitif de l'assiette éligible.

6.4-Gestion administrative et financière de l'opération : il s'agit d'un forfait annuel correspondant à la mobilisation des moyens nécessaires à la permanence de sa gestion administrative et financière.

En application des dispositions de la convention en vigueur modifiée par avenants de juillet 1999 et 25 juillet 2002, le montant de cette rémunération forfaitaire pour les huit ans initiaux de réalisation de la ZAC (durée initiale jusqu'en juin 2007) est de **45 735 € annuels**, soit **365 878 € HT/TTC**.

Pour les deux années de prolongation prévues au titre du CRAC 2005 et de l'avenant n°3 correspondants, de juin 2007 à juin 2009, et compte tenu de l'avancement de l'opération, le forfait annuel perçu par BMA au titre de la mobilisation de moyens nécessaires à la bonne gestion administrative de l'opération est de **11 433,68€ HT/TTC annuels**, soit **22 867,35 € HT/TTC**.

Pour la période de prolongation proposée au CRAC 2007 ce forfait a été ramené à **7 622 € HT/TTC par an**, soit un total de 19 056,13 € pour les six derniers mois de 2009 et les années 2010 et 2011. Ce dispositif est repris pour la prolongation de trois années, proposée au CRAC 2009 pour 2012, 2013 et 2014.

Le montant total de ce poste est porté à 430 668 € HT/TTC.

6.5-Clôture de l'opération : il s'agit d'un forfait de 53 357,16 € HT/TTC (valeur 1^{er} trimestre 1997 - indice Syntec de base : 172,2) correspondant à la mobilisation des moyens nécessaires à la clôture de l'opération. Cette rémunération est actualisée selon l'évolution de l'indice Ingénierie Syntec, ce qui porte son montant prévisionnel total à **75 884 € HT/TTC**.

Le montant prévisionnel des frais de concession s'élève donc à :

6.1- Honoraires sur commercialisation	1 185 399 € TTC
6.2-Honoraires sur acquisitions	120 777 € TTC
6.3-Honoraires sur conduite d'opération	1 431 938 € TTC
6.4-Gestion administrative et financière de l'opération	430 668 € TTC
6.5-Clôture de l'opération (base+actualisation)	75 884 € TTC
TOTAL	3 244 666 € TTC

7-FRAIS FINANCIERS (poste 7-1 de la nomenclature Bordeaux Métropole)

Ce poste correspond :

- au coût du préfinancement de la phase étude,
- aux intérêts financiers payés auprès de la Caisse des Dépôts & Consignations relatifs aux avances ponctuelles de trésorerie, nécessaires en raison de décalages entre les dépenses acquittées et les recettes escomptées.

Les frais financiers acquittés par l'opération s'élèvent à **259 604 € TTC** et ne devraient plus évoluer, la trésorerie permettant de couvrir les derniers besoins de l'opération.

8-IMPOTS ET TAXES (POSTE 7-1 DE LA NOMENCLATURE BORDEAUX METROPOLE)

Ce poste d'un montant prévisionnel de **94 064 € TTC** correspond à une provision pour les impôts et taxes de l'opération portant sur :

- les impôts locaux issus du portage foncier des acquisitions, d'une part jusqu'à la cession des îlots, et d'autre part, jusqu'à la remise des ouvrages et de leur assiette foncière à BX METROPOLE, à la Ville de Bordeaux et aux concessionnaires,
- l'indemnité accordée à Clairsienne dans le cadre du protocole d'accord sur l'îlot F.
- les taxes liées au permis de construire de la maison polyvalente de quartier y compris la taxe archéologique,
- la participation à la Contribution Sociale de Solidarité et de la Contribution Additionnelle qui sont des taxes directement liées aux recettes perçues par l'opération (assiette constituée des recettes de cession et des participations à l'équilibre versées par la Collectivité).

9-PREFINANCEMENT EDF (POSTE 7-1 DE LA NOMENCLATURE BORDEAUX METROPOLE)

Pour l'alimentation électrique de la ZAC, EDF doit réaliser un réseau haute tension depuis le poste de transformation situé à Floirac. Ces travaux seront réalisés dans le cadre de la convention signée entre EDF et BMA le 10 décembre 2002. Selon cette convention, l'aménageur devait préfinancer cet équipement, EDF lui remboursant le montant versé au prorata des puissances installées sur la ZAC, à la fin de chaque année civile. Cette convention s'achèvera à la fin de la concession liant BMA à Bordeaux Métropole.

Cette dépense de 716 510 € HT a été inscrite au bilan de la ZAC en 2003 et réalisée en 2004. Un supplément correspondant à la TVA sur les sommes non remboursées par ERDF (71 650 € suite à la conclusion de l'accord soldant la convention de préfinancement) a été inscrit au bilan en 2013 pour 14 044 €, portant le montant global à **730 554 € HT/TTC**.

10-TVA REVERSEE (POSTE 7-2 DE LA NOMENCLATURE BORDEAUX METROPOLE)

Ce poste d'un montant prévisionnel de **1 535 665 € TTC** correspond au différentiel entre la TVA collectée et la TVA déductible pendant la durée de la concession.

3.2-RECETTES

1-CESSIONS

Le montant total des recettes de cessions de SHON s'établit à **21 333 215 € HT**, soit **25 252 364 € TTC**.

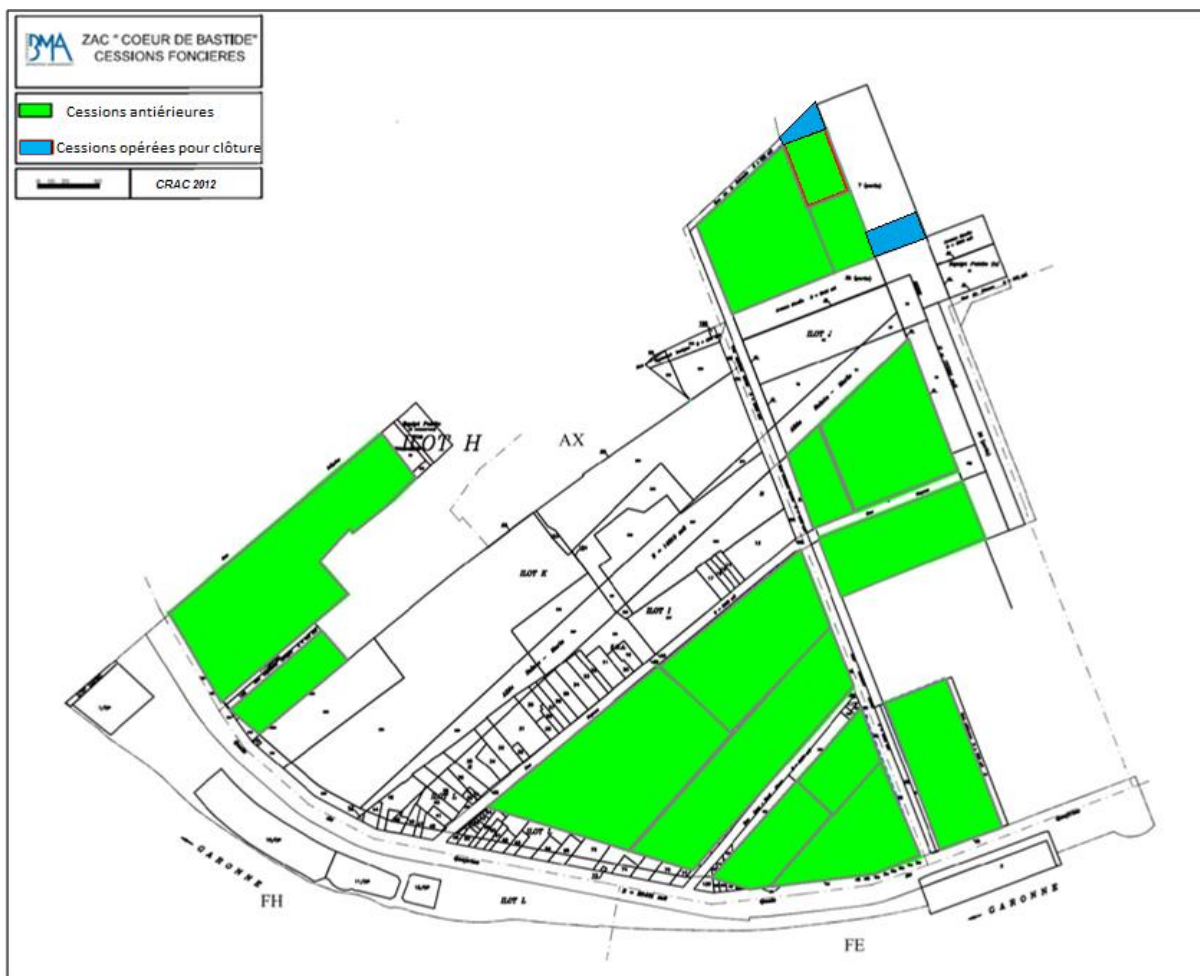
Il convient de rappeler que si le rachat par BMA des charges foncières de l'îlot D3 a été opéré et intégré au CRAC 2012, la maîtrise foncière de cet îlot n'ayant pu être achevée par BX METROPOLE auprès de la SOVAFIM.

Les négociations réamorçées par BMA, aménageur, auprès de RFF et de la SNCF n'ont pas permis d'aboutir pour ces dernières acquisitions en 2012. Il en va de même pour les parcelles appartenant à Bordeaux Métropole qui restent à céder à la ZAC par le concédant pour compléter l'assiette de l'îlot D3.

Le tableau ci-après présente l'échéancier prévisionnel des cessions par îlot.

ZAC "CŒUR DE BASTIDE"
ECHEANCIER PREVISIONNEL DES CESSIONS - MONTANT HT EN EUROS
CRAC 2014 - CLOTURE

ILOTS	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	CLOTURE
lot A : 23 000 m²	-		-	2 439 184	-	-	-	-	-			-	-	-	-	-
lot B : 12 000 m²	-		-	-	-	-	1 104 000	-	-			-	-	-	-	-
lot C1 : 5 000 m²	-			-	495 459	-	-	-	-			-	-	-	-	-
lot C2 : 17 704 m²	-		-		2 439 185			-	-			-	-	-	-	-
lot D1 : 19 752 m²	-		-			1 481 002	-	-	-			-	-	-	-	-
lot D2 : 7 124 m²							-		534 156							
lot D3 : 7 124 m²							-						534 156			
lot E1 : 7 407 m²	890 302		-	-	-	-	-	-	-			-	-	-	-	-
lot E2 : 8 715 m²	-			-	-	-	-	-	-			-	-	-	-	-
lot E3 : 10 022 m²	-		-	-				2 684 400	-			-	-	-	-	-
lot F1 : 18 088 m²	-		-	2 500 986				-	-			-	-	-	-	-
lot F2 : 13 382 m²	-		-	-	1 850 299			-	-			-	-	-	-	-
lot F3 : 13 871 m²	-		-	-	-	1 647 162		-	-			-	-	-	-	-
lot G : 6 380 m²	632 663		-	-	-	-	-	-	-			-	-	-	-	-
lot H1 : 8 971 m²	698 697		-	-	-	-	-	-	-			-	-	-	-	-
lot H2 : 4 302 m²	349 390		-	-	-	-	-	-	-			-	-	-	-	-
Portage foncier futurs epsaces publics Bastide Niel			-	-	-	-	-	-	-			-	-	-	-	127 637
Indemnités définitives	87 696		-	-	-	-	-	-	-			-	-	-	-	-
TOTAL CESSIONS	21 460 852	-	964 476	4 940 171	4 784 943	3 128 164	1 104 000	2 684 400	534 156	-	-	-	534 156	-	-	127 637



2-PARTICIPATION BORDEAUX METROPOLE A L'EQUILIBRE FINANCIER DE L'OPERATION (POSTE 5 DE LA NOMENCLATURE BORDEAUX METROPOLE)

La participation communautaire à l'équilibre de l'opération était fixée à 18 992 068 € TTC au Dossier de Création-Réalisation (48 % du bilan).

Fin 2006, avec la prise en compte successive de la subvention européenne de 2 936 122 € obtenue par BMA, des bonnes conditions de déroulement de l'opération puis de la suppression de l'assujettissement à la TVA des participations à l'équilibre, le montant de la participation communautaire avait été réajusté par BMA à 13 926 085 € TTC.

Conformément à l'échéancier de versement approuvé aux CRAC, BX METROPOLE a procédé en début d'exercice 2007 au versement du solde de participation et aucun versement complémentaire ne restait à mobiliser.

Fin 2007, la concrétisation des actions de commercialisation de BMA a permis d'envisager au CRAC 2007, approuvé en 2008, une amélioration exceptionnelle du bilan de l'ordre de 1 164 673 €, qui ramènerait la participation finale de BX METROPOLE à **10 646 775 € HT / 12 761 412 € TTC** (31 % du bilan). Ce montant prévisionnel est maintenu au CRAC 2011 mais reste lié aux conditions de finalisation de la ZAC.

Cette amélioration du bilan se traduit par un versement opéré par l'opération au profit de la Métropole dont le montant prévisionnel total est de 1 164 673 € (valeur CRAC 2007).

En accord avec la Métropole et en dérogation avec les termes de la convention de concession qui prévoit que l'excédent n'est constaté pour reversement qu'à la clôture de l'opération, BMA a opéré le reversement de ces sommes en cours d'opération.

Ainsi un premier versement, correspondant à la part « acquise » de l'amélioration du bilan, a été effectué par BMA en 2009 après approbation du CRAC 2008 pour 582 337 €, correspondant à la partie « certaine » de l'excédent prévisionnel.

A la demande de BX METROPOLE, le CRAC 2009 a prévu que le reversement du solde de l'excédent prévisionnel estimé alors à 582 336 €, dont le montant n'était pas définitif, soit opéré en deux versements égaux fin 2011 et fin 2012.

BMA a procédé aux versements correspondants sur 2011 et 2012. Ces sommes sont imputées au bilan en diminution de la participation.

Dans le cadre de la clôture financière, suite aux dernières dépenses et recettes, une nouvelle amélioration permet d'envisager un reversement complémentaire de 238 978 € TTC qui ramènera le montant de la participation globale à **10 407 797 € HT / 12 522 434 € TTC, soit 30 % du bilan.**

3-SUBVENTION EUROPEENNE (POSTE 4 DE LA NOMENCLATURE BORDEAUX METROPOLE)

Suite à la validation par le Conseil de Communauté du dossier de création-réalisation et de la confirmation de sa mission en tant qu'aménageur de la ZAC, BMA a présenté à la Préfecture de Gironde une demande de subvention européenne qui a été attribuée selon les modalités suivantes :

- Notification le 14 décembre 1999 d'une subvention de **575 495 € HT/TTC** pour une assiette éligible de **2 292 833 € HT** au titre de l'aménagement de parcs et d'espaces verts et qualité paysagère des voies de communication.
- Notification le 31 décembre 1999 d'une subvention de **2 484 919 € HT/TTC** pour une assiette éligible de **6 555 308 € HT** au titre de l'aménagement de zones d'activités.

Lors de la présentation du dossier de soumission aux fonds structurels – Objectif 2 en 1999, le calendrier prévisionnel des travaux, prévoyait qu'une enveloppe du montant correspondant à l'assiette retenue par la Préfecture serait effectivement acquittée au 31 décembre 2001, les travaux devant démarrer au plus tard en novembre 1999.

Cependant, des retards indépendants de la volonté de BMA, liés à la mise au point définitive du projet des infrastructures qui a dû faire l'objet d'adaptations pour validation par les services communautaires n'ont pas permis de lancer les appels d'offres dans les délais prévus initialement.

BMA a adressé à la Préfecture de la Gironde un premier dossier de demande de versement de la subvention concernant la mesure " Zone d'Activités " le 20 novembre 2001 sur la base des dépenses éligibles acquittées au 15 novembre 2001 de **1 810 405,14 € HT** sur une assiette potentielle de **6 555 308 € HT**.

L'approximation de l'enveloppe de travaux acquittée au 31 décembre 2001 présentée dans le CRAC 2001 permettait d'estimer à **2 343 813 € HT / TTC**, le montant de subvention qui pourrait être accordé à l'opération, toutes choses étant égales par ailleurs.

Le 15 janvier 2002 BMA s'est vue notifier par la Préfecture de la Gironde la prolongation de la période de prise en compte des dépenses éligibles au 30 juin 2002.

Suite à cette modification BMA a transmis le 31 juillet 2002 les dossiers de demande de subventions reprenant la totalité des dépenses acquittées au 30 juin 2002 pour chacune des deux mesures.

- Sur la mesure « Zone d'Activités » les dépenses présentées s'élèvent à **6 557 723 € HT**, soit un volume légèrement supérieur à l'assiette prévue initialement. Le versement d'un premier acompte est intervenu le 19 juin 2002 pour **686 325 € HT/TTC**. Compte tenu du volume de dépenses présenté et des dispositions de la convention, le solde de subvention est estimé à **1 798 594 € HT/TTC**, son versement est intervenu au mois de mai 2004.
- Sur la mesure « Aménagement de Parcs et d'espaces verts et qualité paysagère des voies de communication » le montant des dépenses présentées dans le dossier est de **1 797 623 €**, la totalité des travaux prévus sur cette mesure n'ayant pu être réalisée au 30 juin 2002. Le versement de la subvention au titre de cette mesure est intervenu le 19 novembre 2002 pour **451 203 € HT/TTC**.

Le montant total des subventions FEDER Objectif 2 perçues sur l'opération est de **2 936 122 € HT/TTC**.

4-PRODUITS DE GESTION (POSTE 7 DE LA NOMENCLATURE BORDEAUX METROPOLE)

Ce poste regroupe les différents produits perçus par BMA au cours de la réalisation de l'opération.

Il comporte essentiellement des intérêts financiers générés par le pool de trésorerie de l'opération.

Il intègre également dans la durée de vie de la ZAC, les indemnités d'occupation précaires perçues auprès des locataires restant temporairement dans les immeubles acquis par BMA avant leur relogement ainsi que des produits de gestions divers (récupération de taxes foncières auprès des acquéreurs d'îlots, transfert de charges).

Le montant prévisionnel des produits de gestion est évalué à **157 021 € TTC**.

5-REMBOURSEMENT EDF (POSTE 7 DE LA NOMENCLATURE BORDEAUX METROPOLE)

Ce poste correspond au remboursement par EDF du préfinancement réalisé par BMA pour la réalisation du réseau haute tension, qui s'élève à **644 859 € HT/TTC**.

En application de la convention signée en décembre 2002 pour l'alimentation électrique de la ZAC les remboursements sont opérés annuellement par EDF sur la base des puissances installées dans les immeubles construits sur la ZAC.

BMA a notifié en 2010 à EDF la prolongation de la Convention de Concession intervenue suite au CRAC 2009, la prise en compte de cette nouvelle échéance dans la mise en œuvre du remboursement des sommes préfinancées reste à confirmer par EDF.

En 2013 BMA et ERDF sont parvenus à un accord qui a permis de solder la convention de préfinancement en atteignant un taux de remboursement de 90 %, soit 644 589 € restitués sur 716 510 €.

4-SITUATION DE L'OPERATION

4.1-SITUATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE DE L'OPERATION

Après avoir connu une période de fort développement lié à la construction du chemin de fer d'Orléans, le quartier de la Bastide a subi depuis la fin des années 70 les conséquences de la disparition des grandes implantations industrielles liées à la désaffectation des installations ferroviaires et portuaires.

Dès 1979, Bordeaux Métropole a procédé à de nombreuses acquisitions immobilières dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Différé, puis à partir de 1993, par exercice du droit de préemption renforcé en vue d'anticiper la reconversion de ce quartier situé au cœur de la Ville.

L'OUVERTURE DE LA CONCERTATION

Conformément à l'article L 300.2 du Code de l'Urbanisme, le Conseil de Communauté, par la délibération N° 94/870 en date du 28 novembre 1994, a lancé la procédure de Concertation en étroite association avec le Maire de Bordeaux.

Le périmètre initial faisant l'objet de cette procédure était délimité par :

- au sud et à l'ouest, la courbe du quai de Queyries,
- à l'est, la rue Serr,
- au nord, le mur de clôture de l'ensemble d'habitation bordant la rue Raymond Lavigne, cette limite étant ensuite prolongée parallèlement à la rue jusqu'au quai de Queyries.

LES ETUDES PREALABLES

Pour prolonger la démarche entreprise, Bordeaux Métropole (aujourd'hui Bordeaux Métropole), par délibération N° 96/105 du 23 février 1996, a chargé la société Bordeaux Métropole Aménagement (BMA) de réaliser des études préalables à la création de la ZAC. En prolongement de cette décision, l'étude d'impact qui en est issue, a été versée le 6 décembre 1996 au dossier de concertation.

LA MODIFICATION DU PERIMETRE DE CONCERTATION

Les conclusions issues de cette démarche ainsi que l'avancement de la réflexion sur le devenir de ce secteur ont conduit, par la délibération N°97/255 du Conseil de Communauté en date du 28 mars 1997, à modifier le périmètre de concertation, représentant une superficie d'environ 29 hectares, en vue de :

- exclure les terrains correspondant à l'ancienne Gare d'Orléans,
- inclure en partie nord, les parcelles déjà maîtrisées par la collectivité,
- incorporer les berges de la Garonne sur l'ensemble du linéaire confortant le projet.

Pour parvenir à un développement équilibré de la rive droite de Bordeaux, un périmètre d'étude a été créé, en application de l'article L 111-10 alinéa 2 du code de l'urbanisme, sur un secteur circonscrit :

- au sud et à l'ouest, par la courbe des quais en incluant les berges,
- à l'est par l'avenue Thiers,
- au nord par la rue Bouthier.

LA DEFINITION DU PROJET

Afin de poursuivre l'avancement de ce dossier, Bordeaux Métropole a confié à Bordeaux Métropole Aménagement la préparation de la phase opérationnelle du projet de ZAC « Cœur de Bastide » dans le cadre d'une convention de concession Etudes/Réalisation, approuvée par délibération N° 97/377 en date du 25 avril 1997, signée le 26 mai 1997.

Les grandes orientations du projet de ZAC ont été approuvées par une délibération du conseil de la Communauté Urbaine en date du 24 juillet 1998 (N° 98/584).

L'ENQUETE PUBLIQUE

En application des dispositions de l'article L 5215-20-1° du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal de Bordeaux, par délibération en date du 30 novembre 1998, a émis un avis favorable sur le projet du Plan d'Aménagement de Zone et de son Règlement et a pris acte de la liste des équipements publics.

Par suite, le Conseil de Communauté, par délibération N° 98/1021 du 18 décembre 1998, a approuvé le bilan de la concertation et a autorisé M. Le Président, conformément à l'article R 311-16-1 du Code de l'Urbanisme, à organiser trois enquêtes publiques concernant respectivement :

- le projet de ZAC
- l'Enquête Préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)
- les déclassements de voies

Au terme de ces trois enquêtes qui se sont déroulées du 25 janvier au 26 février 1999, un avis favorable a été émis par le commissaire enquêteur pour ces trois dossiers, à l'exception d'un avis défavorable sur le Règlement d'Aménagement de Zone pour le sous-secteur E1 dont la hauteur initialement prévue à 38 mètres a été ramenée à 24 mètres en valeur NGF.

LA CREATION DE LA ZAC

Par la suite, BMA, en collaboration avec les services de Bordeaux Métropole a constitué le dossier de création-réalisation de la ZAC approuvé par délibération N° 99/509 en date du 28 mai 1999, reçu en Préfecture le 11 juin 1999, et exécutoire, en application de l'article R 311.6 du Code de l'Urbanisme, à compter du 3 juillet 1999.

L'approbation du dossier de création-réalisation de la ZAC a confirmé la seconde partie de la mission confiée à BMA (phase réalisation) par la convention de concession signée le 26 mai 1997 et son avenant signé le 5 juillet 1999.

LE REGIME FINANCIER DE LA ZAC

La Prime de Raccordement à l'Egout (PRE) et la Taxe Locale d'Equipement (TLE) ne sont pas appliquées sur la ZAC.

Par ailleurs, parallèlement au montage financier propre à l'opération, dans le souci de faire participer financièrement les futurs constructeurs des îlots M (estacades) pour lesquels aucune recette de cession de SHON n'est prévue au bilan de la ZAC, un Programme d'Aménagement d'Ensemble a été instauré par la Communauté Urbaine.

LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Les acquisitions des terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC ont été déclarées d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 21 février 2000.

La déclaration d'utilité publique a pris fin le 21 février 2005.

LE PORTER A CONNAISSANCE – RISQUES D'INONDATIONS

Par courrier en date du 13 octobre 1999, Bordeaux Métropole a transmis à BMA le Porter à Connaissance des risques d'inondations par débordement de la Garonne réalisé par la Direction Départementale de l'Équipement de la Gironde sur l'aire du Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.

LE COFINANCEMENT EUROPEEN

Dans le cadre de la convention de concession de la ZAC « Cœur de Bastide », BMA a présenté un dossier de demande de subvention européenne-Objectif 2, qui a permis d'obtenir un cofinancement de la Commission Européenne, notifié par courrier de la Préfecture de la Région Aquitaine en date du 14 décembre 1999.

Le montant total des subventions FEDER Objectif 2 perçues sur l'opération est de **2 936 122 € HT/TTC**, selon les éléments détaillés précédemment en page 43.

L'ENQUETE PARCELLAIRE

Prescrite par arrêté préfectoral en date du 18 septembre 2000, après remise du dossier par BMA le 28 juillet 2000, l'enquête parcellaire, permettant, si cela s'avérait nécessaire, de poursuivre les acquisitions par voie d'expropriation, s'est déroulée du 16 octobre au 3 novembre 2000.

Le commissaire enquêteur, Mme Luce Jacqueline Beaudiment, a émis un avis favorable, aucune observation n'ayant été enregistrée au cours de l'enquête.

L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Publication des statuts de l'Association Syndicale libre des propriétaires de la ZAC « Cœur de Bastide », ayant pour objet la gestion des coulées vertes privatives, dans les « Echos Judiciaires Girondins » du vendredi 4 octobre 2002.

L'avis de constitution des statuts de l'ASL a été adressé à la Préfecture de Gironde le 29 octobre 2002.

Notification a été faite à BMA le 10 janvier 2003, de l'insertion des statuts de l'association au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de la Gironde N°16 du 1^{er} au 15 novembre 2002.

La première réunion de l'Assemblée Générale de l'association a été organisée par BMA en septembre 2007 permettant la refacturation par l'opération des dépenses prises en charge à titre provisoire sur le bilan de la concession.

La seconde assemblée générale tenue en 2008 a permis la désignation d'un Président et d'un secrétaire par les syndicataires.

REMUNERATION DE BMA

Suite à la diminution du taux de TVA de 20,6% à 19,6% en avril 2000, BMA avait sollicité BX METROPOLE pour une adaptation des taux de rémunération de la société conformément aux dispositions de l'article 35 de la convention de concession.

Après approbation en Conseil de BX METROPOLE par la délibération N°2002/0379 en date du 31 mai 2002, l'avenant N°2 à la convention de concession études/réalisation modifiant les modalités de rémunération de BMA a été notifié le 30 août 2002 : la rémunération sera prélevée à hauteur de 6,05% sur les dépenses TTC (hors acquisitions des terrains auprès de BX METROPOLE), et au titre de la commercialisation, à hauteur 5,04% sur les recettes de cession TTC, la TVA restant neutre sur les montants de rémunération.

BMA se portant acquéreur des îlots B et D2, aucune rémunération ne sera perçue pour la commercialisation de ces deux îlots.

La convention de concession études/réalisation modifiée par avenant n°1 de juillet 1999 et n°2 du 25 juillet 2002 prévoit une rémunération forfaitaire annuelle pour la gestion administrative et financière de l'opération correspondant à la mobilisation des moyens nécessaires à la permanence de sa gestion. Le montant de cette rémunération forfaitaire est de 45 735 € annuels, soit 365 878 € HT/TTC pour les huit ans de réalisation de la ZAC (durée initiale jusqu'en juin 2007).

Pour les deux années de prolongation sollicitées par BMA au titre du CRAC 2005, de juin 2007 à juin 2009, et compte tenu de l'avancement de l'opération, le forfait annuel demandé par BMA au titre de la mobilisation de moyens nécessaires à la bonne gestion administrative de l'opération est ramené à 11 433,68 € HT/TTC annuels, soit 22 867,35 € HT/TTC pour deux ans. Le montant total de ce poste de rémunération a alors été porté à 388 745 € HT/TTC.

La prolongation jusqu'au 31 décembre 2011 approuvée au CRAC 2007 prévoit une rémunération forfaitaire annuelle de BMA ramenée à 7 622 € HT/TTC pour les 6 derniers mois de 2009 et les exercices 2010 et 2011.

Ce dispositif est reconduit pour la période de prolongation intégrée au CRAC 2009 (période 2012-2014)

La clôture d'opération fait l'objet d'une rémunération forfaitaire de 53 357,16 € HT/TTC (valeur 1er trimestre 1999) actualisable annuellement selon l'évolution de l'indice Ingénierie SYNTEC.

DUREE DE LA CONCESSION

L'actualisation du planning de réalisation de l'opération effectuée dans le cadre du CRAC 2005 a conduit BMA à proposer à Bordeaux Métropole une prorogation de deux ans soit jusqu'au 12 juin 2009 ce qui portera la durée globale de la réalisation de la ZAC à 10 ans contre 8 ans initialement.

Le CRAC 2005 a fait l'objet d'une validation par le Conseil de Communauté par délibération en date du 27 octobre 2006 et l'avenant n°3 de prolongation a été notifié à BMA le 29 janvier 2007.

Le CRAC 2007 intégrant la prolongation de délai au 31 décembre 2011 a été approuvé par délibération n°2008/561 du 3 octobre 2008, l'avenant n°5 à la Convention de Concession a été signé le 27 novembre 2008 et notifié à BMA le 5 janvier 2009.

Une nouvelle proposition de prolongation pour trois ans a été intégrée au CRAC 2009 afin de permettre à BMA d'assurer le suivi complet des travaux menés par l'opérateur de l'îlot B, d'achever la maîtrise foncière de l'îlot D3 et en relancer la programmation.

Le terme de la ZAC a été fixé au 31 décembre 2014.

4.2-PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

SITUATION GEOGRAPHIQUE ET INTEGRATION AU PROJET D'AGGLOMERATION

L'opération, située dans la partie ouest des quartiers Rive Droite de la commune de Bordeaux, est délimitée :

- Au sud, par la rue Serr (parallèle à l'avenue Thiers), excluant l'ancienne gare d'Orléans et les terrains situés en arrière de la Gare jusqu'au niveau de la rue Nuyens ;
- A l'ouest, par les berges de la Garonne, le long du quai des Queyries, jusqu'au droit de la rue Reigner ;
- Au nord, par une partie de la rue Reigner, puis en prolongement vers la rue Raymond Lavigne et le long de l'actuelle coulée verte bordant la résidence Raymond Lavigne ;
- A l'est, par la rue de la Rotonde, en englobant les terrains de la SNCF jusqu'à la rue Carde.

Cette zone occupe environ 29 hectares.

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

- Renforcement des centres-villes et redynamisation des tissus existants
- Rééquilibrage du développement urbain sur la rive droite
- Mise en valeur des territoires riverains du fleuve
- Structuration des déplacements autour des transports collectifs et du projet de tramway.

LES VOCATIONS ET LE PROGRAMME INITIAL DE CONSTRUCTION

Le projet, qui se développe sur une surface globale de 29 hectares articule, autour d'un parc urbain de 10 hectares environ, des îlots à vocation mixte d'habitat et de services publics et privés. L'entrée principale de la ZAC par l'église Sainte Marie relie l'opération à l'avenue Thiers et la met en relation directe avec les transports en commun existants et futurs. La ligne A du tramway, desservira la ZAC « Cœur de Bastide » à partir de 2 stations, Sainte Marie et Place Stalingrad.

Le plan de vocation des îlots indique les dominantes attribuées à chaque secteur :

1. Les commerces, services et équipements publics ou privés : depuis la façade est rue Serr jusqu'à la rue Carde et le quai de Queyries, directement en relation avec l'avenue Thiers par l'esplanade Sainte Marie. Sur le quai, la vocation de services et commerces se prolonge jusqu'à la rue Jean Paul Alaux, en vis à vis de la place de la Bourse.
2. L'habitat : au cœur de la ZAC, de part et d'autre du parc urbain, les îlots à vocation principale d'habitat sont délimités par la rue Gustave Carde, la rue Nuyens, le quai de Queyries et la rue Alaux, d'une part et la rue Reigner, le quai de Queyries, la rue Lavigne et le parc urbain d'autre part.
3. L'îlot destiné à recevoir les premières implantations universitaires est situé en articulation entre la ZAC, pour laquelle il représente un atout indispensable de développement, et le reste du quartier, hors ZAC, où l'Université pourrait se développer vers le nord au fur et à mesure de la libération des territoires aujourd'hui exploités par la SNCF ou l'Armée (caserne Niel). Cette implantation est en relation directe avec l'avenue Thiers et la ligne A

du tramway qui transportera les étudiants au centre ville et au campus universitaire de Talence.

4. Le parc urbain, est composé d'un jardin botanique, d'espaces libres de promenade sur les berges de la Garonne, de jardins de proximité et des équipements publics répondant à son fonctionnement ou à celui du quartier. Les constructions de ces îlots concernent le groupe scolaire, le centre scientifique et d'animation lié au Jardin Botanique, le pôle d'accueil de la petite enfance et la maison de quartier.
5. Les estacades font partie intégrante du parc urbain. Ces 5 emplacements sont destinés à des équipements d'animation et de loisirs.

Répartition en grandes masses du programme global de construction :

- Services (1 et 5)	82 100
- Logements (2)	61 300
- Equipements et université (3 et 4)	<u>49 000</u>

Programme maximum 192 400 m² SHON

Rappel du programme initial et des vocations envisagées par îlots :

ÎLOTS	SURFACE DE L'ÎLOT	SHON RECOMMANDEE EN M2 ± 10 %	VOCATION PRINCIPALE
A	7 018 m2	23 000 m2	Services
B	6 316 m2	11 000 m2	Services
C	11 411 m2	21 000 m2	Services
D	12 948 m2	34 000 m2	Implantations universitaires
E	12 497 m2	25 000 m2	Services
F	35 351 m2	43 000 m2	Logements
G	2 960 m2	5 800 m2	Logements
H	15 600 m2	12 500 m2	Logements
I	16 242 m2	9 000 m2	Equipements publics
J	6 270 m2	6 000 m2	Jardin Botanique
K	41 445 m2	Sans objet	Jardin Botanique
L	33 488 m2	Sans objet	Parc des Berges
M	5 emplacements 3 500 m2	2 100 m2	Estacades

ANNEXES

ANNEXE 1 : ETAT RECAPITULATIF DES ACQUISITIONS REALISEES PAR BMA

ANNEXE 2 : ETAT RECAPITULATIF DU RELOGEMENT DES OCCUPANTS

**ANNEXE 3 : TABLEAUX MODELES BORDEAUX METROPOLE DIRECTION DE
L'URBANISME**

ANNEXE 1 : ETAT RECAPITULATIF DES ACQUISITIONS REALISEES PAR BMA

Acquisitions Exercice 2000					
Propriétaires	N° parcelle	Surface en m²	Statut d'occupation	Date de l'acte authentique	Prix d'acquisition
BX METROPOLE	AY 174,176,120,121,122,123,178,179,181,182,186,194,188,197,133,134,135,136,137,138,139,140,141,142,213,144,211,209,207,148,205,203,201,199,191,163,164,172,4,217,219,215,AW 13,14,15,16,17,121,124,125,126,127,20,132,133	14 343	Terrain nu	28/07/2000	1 449 088,90 €
M. CONSTANT Georges	AY 101, 102	627	1 logement	03/11/2000	91 469,41 €
M. TROLLIET Gilles	AY 47	131	1 commerce 1 logement	07/12/2000	83 846,96 €

Acquisitions Exercice 2001					
Propriétaires privés	N° parcelles	Surface en m²	Statut d'occupation	Date de l'acte authentique	Prix d'acquisition
SARL BARBEILLON	AW 81	1923	libre	09/02/2001	137 204,12 €
Mme DUPLAA Jacqueline	AY 21	495	libre	03/07/2001	238 582,71 €
M. DUPEYRON Guy	AY 47	420	5 logements	04/04/2001	274 408,23 €
Propriétaire publics	N° parcelles	Surface en m²	Statut d'occupation	Date de l'acte authentique	Prix d'acquisition
BX METROPOLE	A Y 47	123	libre	31/05/2001	45 734,70 €
Aquitanis	AX 187	409	libre	14/05/2001	14 482,66 €

Acquisitions en 2002 imputées à l'exercice 2001					
Propriétaires	N° parcelle	Surface en m²	Statut d'occupation	Date de l'accord	Prix d'acquisition
M. CAMPOY Diego	AY 103	190	1 logement	08/10/2001	121 959,21 €
M. VILLIERS Michel	AY 17	324	2 logements	27/09/2001	132 630,64 €
Indivision Manoir de Surville (Charriaud)	AY 89	354	libre	Accord verbal	94 518,39 €
SCI Jean Paul ALAUX	AY 112,113	715	1 entrepôt commercial 1 logement	05/06/2001	121 959,21 €

Acquisitions Exercice 2002					
Propriétaires	N° parcelle	Surface en m²	Statut d'occupation	Date de l'accord	Prix d'acquisition
BX METROPOLE	AV 84, AV 86, AV 80, AV 79, AV 82, AV 71 , AV 73, AV 90, AV 96, AV 102, AV 37	26 304	libre	10/07/2002	2 004 890,88 €
Ville de Bordeaux	AX 185,208 ; AV 62,64,65,67,69 ; AY 248	891	libre	18/04/2002	67 916,04 €

Acquisitions en 2003					
Propriétaires	N° parcelles	Surface en m²	Statut d'occupation	Date de l'acte authentique	Prix d'acquisition
Bordeaux Métropole	AV 58	7 018	Libre	7/04/2003	534 943,60 €
Bordeaux Métropole	AY 88, 90, 94, 95, 97, 98, 107, 108, 109, 110, 111, 114, 115, 116, 245, 246, 291, 293, 295, 297, 299, 301, 303, 305, 307, 309, 312, 314, 315, 317, 320, 321, 323, 327, 329, 332, 334, 337, 339, 341, 343, 344, 347, 349, 352, 353, 355, 357, 359, 361	33 518	Libre	28/07/2003	2 043 592,46 €

Acquisitions en 2005					
Propriétaires	N° parcelles	Surface en m²	Statut d'occupation	Date de l'acte authentique	Prix d'acquisition
RFF	AV 108 et AV 109	4 523 m²	Libre	19/07/2005	344 743,06 €

Acquisitions en 2007					
Propriétaires	N° parcelles	Surface en m²	Statut d'occupation	Date de l'acte authentique	Prix d'acquisition
Ville de Bordeaux	AV 112	31m²	Libre	02/05/2007	1 €

Acquisitions en 2008					
Propriétaires	N° parcelles	Surface en m²	Statut d'occupation	Date de l'acte authentique	Prix d'acquisition
BX METROPOLE (ex SOVAFIM)	AV 120 et 121	27m²	Libre	20,21 et 27/08/2008	4 050 €

Acquisitions en 2014					
Propriétaires	N° parcelles	Surface en m²	Statut d'occupation	Date de l'acte authentique	Prix d'acquisition
BX METROPOLE (ex SOVAFIM)	AV 127 et AV 129	531 m²	Libre	Les 5,14 et 18/11/2014	79 650 €

Acquisitions en 2015					
Propriétaires	N° parcelles	Surface en m²	Statut d'occupation	Date de l'acte authentique	Prix d'acquisition
SNJCF Réseau (RFF)	AV 138 (solde D3) et AV 139 (futur espace public vers Rondo)	646 m²	Libre	06/02/2015	77 520 €

ANNEXE 2 : ETAT RECAPITULATIF DU RELOGEMENT DES OCCUPANTS

Nom de l'occupant	Indemnités en F	Indemnités en €
Jean BARRAO (logement)	12 291,26 F	1 873,79 €
Valérie LACHAUD (logement)	25 532,00 F	3 892,33 €
Aline CARASCO (logement)	83 134,80 F	12 673,82 €
Christian DULAS (logement)	40 000,00 F	6 097,96 €
Michel ARROYO (logement)	47 564,70 F	7 251,19 €
Christiane LABELLE (logement)	10 195,90 F	1 554,35 €
Jules KOI (commerce)	411 936,80 F	62 799,36 €
M. ET MME GAYE (logement)	54 083,06 F	8 244,91 €
M. BELGOUIZA (logement)	20 630,83 F	3 145,15 €
SARL SOGIBI (commerce)	477 322,85 F	72 767,40 €
TOTAL	630 655,46 F	180 300,26 €

ANNEXE 3 : TABLEAUX MODELES BX METROPOLE DIRECTION DE L'URBANISME

Actu 07/2019

CRAC 2014 et CLOTURE

ZAC CŒUR DE BASTIDE

années	Acquéreurs
2003	BPSO
2006	BMA
2004	JLG AVANTIS
2005	Ville de Bordeaux POLE UNIVERSTAIRE
2008	BMA
2012	BMA
2000	SCI Bordeaux Bastide 1
2002	SCI Bordeaux Bastide 1
2007	SCI BASTIDE MEDIA SUD OUEST
2003	APPOLONIA
2004	APPOLONIA
2005	APPOLONIA
2000	DOMOFRANCE
2000	CLAIR LOGIS
2000	SA FRADIN

	Nb	m² SHON	HT prix/m² SHON (a)	total HT	TTC prix/m² SHON (a)	total TTC	pm TVA
ILLOT A		23 000,00	106	2 439 184	127	2 917 264	19,6%
Bureaux		23 000,00		2 439 184		2 917 264	19,6%
ILLOT B		12 095,00	91	1 104 000	109	1 320 384	19,6%
Bureaux		10 879,00		993 007		1 187 636	19,6%
Commerces/services		1 216,00		110 993		132 748	19,6%
ILLOT C1		5 000,00	99	495 459	119	592 569	19,6%
Bureaux		5 000,00		495 459		592 569	19,6%
ILLOT C2		17 704,00	138	2 439 185	165	2 917 265	19,6%
Accession libre	114	8 345,00		1 149 878		1 376 254	19,6%
Commerces/services		9 359,00		1 289 307		1 542 011	19,6%
ILLOT D1		19 752,00	75	1 481 002	90	1 771 278	19,6%
Autres		19 752,00		1 481 002		1 771 278	19,6%
ILLOT D2		7 124,00	75	534 156	79	563 535	5,5%
PLS	234	7 124,00		534 156		563 535	5,5%
ILLOT D3		7 124,00	75	534 156	90	638 851	19,6%
PLUS	19	975,00		73 105		87 434	19,6%
PLUS	58	2 925,00		219 316		262 302	19,6%
Accession libre	132	3 224,00		241 735		289 115	19,6%
ILLOT E1		7 407,00	120	890 302	144	1 064 802	19,6%
Bureaux		7 407,00		890 302		1 064 802	19,6%
ILLOT E2		8 715,00	111	964 476	132	1 153 514	19,6%
Bureaux		8 715,00		964 476		1 153 514	19,6%
ILLOT E3		10 022,00	268	2 684 400	320	3 210 542	19,6%
Bureaux		10 022,00		2 684 400		3 210 542	19,6%
ILLOT F1		18 068,00	138	2 500 866	165	2 991 180	19,6%
Accession libre	179	18 068,00		2 500 866		2 991 180	19,6%
ILLOT F2		13 382,00	138	1 850 299	165	2 212 357	19,6%
PLUS	58	3 915,00		541 871		648 078	19,6%
Accession libre	100	9 467,00		1 308 427		1 564 879	19,6%
ILLOT F3		13 871,00	119	1 647 462	142	1 970 006	19,6%
PLUS	32	2 227,00		264 453		316 286	19,6%
Accession libre	128	11 644,00		1 382 709		1 653 720	19,6%
ILLOT G		6 368,00	99	632 663	105	667 460	5,5%
Accession libre	40	4 662,00		463 172		488 646	5,5%
ILLOT H1		8 971,00	78	698 697	82	737 125	5,5%
PLUS	86	8 971,00		698 697		737 125	5,5%
ILLOT H2		4 302,00	81	349 390	97	417 871	19,6%
Accession libre	40	4 302,00		349 390		417 871	19,6%
ILLOT non commercialisé		7 941,00	-	-	-	-	-
Bureaux		500,00		-		-	-
Commerces/services		771,00		-		-	-
Autres		6 670,00		-		-	-
Indemnité définitive E3				87 696		105 762	20,6%
transferts fonciers vers Espaces publics Bastide Niel				127 637		153 164	20,6%
A TOTAL RECETTES DU BILAN	1 220	190 866,00		21 460 852		25 405 528	
PLAI							
PLUS	19	975,00	75	73 105	90	87 434	19,6%
PLUS,RO							
PLUS	468	25 166,00	90	2 258 493	100	2 527 326	11,9%
Accession aidée							
Accession libre	733	59 725,00	124	7 396 297	147	8 780 665	18,7%
Bureaux		67 225,00		8 636 321		10 305 141	19,3%
Commerces/services		11 345,00		1 400 300		1 674 759	19,6%
Autres		26 422,00	56	1 481 002	67	1 771 278	19,6%
Indemnité définitive E3				87 696		105 762	20,6%
transferts fonciers vers Esp				127 637		153 164	20,6%
logements	1 220	85 870,00			133	11 395 424	

(a) le prix moyen est le prix qui, appliqué à la SHON, donne le produit des cessions par catégorie de construction
Ce prix moyen consolide les prix effectivement pratiqués sur toute la durée de l'opération

Droits à construire cédés :

	SHON		NOMBRE	
PLAI	0%	-	0%	-
PLUS	1%	975	2%	19
PLUS-RO	0%	-	0%	-
PLS	29%	25 166	38%	468
Accession aidée	0%	-	0%	-
Accession libre	70%	59 762	60%	733
TOTAL	100%	85 903	100%	1 220

Part sociale (surface)
30,43%
Part sociale (nombre)
39,92%
Avec EHPAD pris en compte dans surfaces et nombre logements sociaux selon agrément
NOTA détail des surfaces mentionnées dans la catégorie "Ilot non commercialisé" :

ILOT	MAÎTRE D'OURVAGE	Objet	SHON CEDEE ou PREVUE	Observation
I1	BX METROPOLE	Groupe scolaire Nuyens	2 150 m²	
I2	Ville	pôle petite enfance	850 m²	
I3	BMA (Equipement ZAC)	maison polyvalente	1295	
J	Ville	jardin botanique	2 375 m²	
M1	ESPOSITO	restaurant	290 m²	
M3	Estacade sur parc	restaurant	481 m²	NON REALISE
M5	Estacade sur parc	bureaux	500 m²	NON REALISE
TOTAL			7 941 m²	

1. Marchés notifiés travaux terminés - en cours - devant commencer

N° de marché	Libellés	Titulaires	Dates		Montants € HT - M° (Ml et avenants)	mois réf. des prix M°	durée en mois	Observations
			pub.	notif.				
00540/99	Moe 1ers équipts Ilots Jardin	SECOTRAP Ingénierie Inte	août-99	sept-99	130 567,71	août-99	soldé	marché négocié
00758/99	Architecte Coordonnateur	CHARRIER Alain	août-99	oct-99	456 432,36	sept-99	en cours	marché négocié
00761/99	Mo Partielle/implantation	ACHR	août-99	oct-99	181 570,42	sept-99	soldé	marché négocié
00830/99	Maîtrise d'Œuvre Infrastructures	ECCTA Ingénierie	août-99	nov-99	524 239,15	sept-99	en cours	marché négocié
00538/00	SPS Jardin Botanique	GM Qualité	avr-00	mai-00	2 073,30	avr-00	soldé	CS
01115/00	Mission programme	GUILLLOT Pierre	oct-00	oct-00	10 976,33	oct-00	soldé	CS
01419/00	SPS Travaux Infrastructures	JEAN Patric	nov-00	déc-00	26 266,15	déc-00	soldé	CS
00258/03	Moe partielle des ouvrages infrastructures	ACHR	sans objet	mai-03	51 300,00	mai-03	en cours	Mé Complémentaire
00566/03	CT Maison Polyvalente	SOCOTEC	juin-03	août-03	5 700,00	juin-03	soldé	CS
00567/03	SPS Maison Polyvalente	Qualiconsult Sécurité	juin-03	août-03	5 248,00	juin-03	soldé	CS
00065/04	Moe Maison Polyvalente	ESCANDE Sté d'Architecture	mars-03	mars-04	198 680,84	juil-03	soldé	concours
00528/05	Moe Infrastructures	ECCTA Ingénierie	juin-05	oct-05	97 510,00	juil-05	en cours	marché négocié
00341/06	M d'Œe Conception Rue Carde	MOSBACH	juil-06	août-06	22 478,00	août-06	soldé	PA
00555/06	SPS Jardin Enfant et Garde Corps	PATRIC JEAN	nov-06	janv-07	8 068,00	déc-06	en cours	PA
00098/07	Maîtrise d'Œuvre Infrastructures Espl. LINNE	MOSBACH Catherine	mars-07	avr-07	21 010,00	avr-07	en cours	PA
00108/07	SPS Esplanade LINNE (rue Carde)	PATRIC JEAN	juil-07	juil-07	2 550,00	juin-07	en cours	PA
00060/07	CT Esplanade E GERAUD	BUREAU ALPES CONTROLES	févr-07	mars-07	870,00	mars-07	en cours	PA
00120/07	CT Jardin des Droits de l'Enfant - HAND	BUREAU ALPES CONTROLES	août-07	août-07	1 300,00	août-07	soldé	PA
00121/07	CT Jardin des Droits de l'Enfant - Jeux	BUREAU ALPES CONTROLES	août-07	août-07	650,00	août-07	soldé	PA
00014/08	Géomètre relevé Espaces Publics selon nomenclature CUB	SCP MENAERT ET DAURE			29 970,00		soldé	PA
00026/09	Maîtrise d'œuvre prolongement rue Serr (desserte ilot D)	INGEROP	juin-09	juil-09	13 500,00	juil-09	soldé	PA
00035/09	Evaluation environnementale	GLOBAL INGENIERIE	oct-09	oct-09	12 025,00	oct-09	soldé	PA
00029/09	Architecte coordonnateur (prolongation deux ans)	ALAIN CHARRIER		sept-09	10 000,00	sept-09	soldé	sans objet
00539/00	VRD	MOTER	févr-00	mai-00	902 085,13	mars-00	soldé	AOR
00063/01	VRD et Aménag. Paysagers-Lot 03	Gpt Routière Morin-Guintoli	déc-00	mars-01	1 168 102,46	janv-01	soldé	AOO
00060/01	VRD et Aménag. Paysagers-Lot 00	Delair Navarra	déc-00	mars-01	534 152,42	janv-01	soldé	AOO
00061/01	VRD et Aménag. Paysagers-Lot 01	Gpt Routière Morin-Guintoli	déc-00	mars-01	3 003 678,90	janv-01	soldé	AOO
00062/01	VRD et Aménag. Paysagers-Lot 02	Gpt Routière Morin-Guintoli	déc-00	mars-01	2 280 576,36	janv-01	soldé	AOO
00065/01	VRD et Aménag. Paysagers-Lot 05	Sport Environnement	déc-00	mars-01	1 202 411,58	janv-01	soldé	AOO
00064/01	VRD et Aménag. Paysagers-Lot 04	Electrification Générale	déc-00	mars-01	1 478 269,46	janv-01	soldé	AOO
00727/01	Voie d'accès Port Autonome	Routière Morin	sept-01	sept-01	65 645,25	sept-01	soldé (RG)	CS
00884/01	1ers équip jardin botanique	Delord & Fils	juin-01	oct-01	269 608,83	juil-01	soldé	AOO
00431/03	Démolition immeubles Nuyens Ilot D	Delair Navarra	juil-03	juil-03	238 239,72	mai-03	soldé	AOO
00563/03	Déconstruction Ilot C	Delair Navarra	juil-03	août-03	21 800,00	juil-03	soldé	AOO
00840/03	Esplanade Edmond Géraud Quai de Queyries	Porte Entreprise TP	sept-03	nov-03	1 097 340,61	oct-03	soldé	AOO
00264/04	Raccords immeubles réseaux concés.	Aquitaine TP	juin-04	juil-04	113 908,08	juil-04	soldé	AOO
00022/05	Réalisation d'une allée piétonne	Porte Entreprise TP	nov-04	janv-05	174 479,08	déc-04	soldé	AOO
00144/05	Asphaltes rue Carde/Nuyens/Queyries	PEPERIOT	mars-05	avr-05	32 641,20	avr-05	soldé	PA
00190/05	Travaux MPQ	JSD	mars-05	juin-05	1 999 953,90	avr-05	soldé	AOO
00065/06	Raccordement EP rue Nuyens	SOBEBO PEPERIOT	janv-06	mars-06	24 097,60	févr-06	soldé	AOO
00154/06	Coulées Vertes et Allée Piétonne	BERTRAND EDPACES VERTS	mars-06	avr-06	28 397,92	avr-06	soldé	PA
00533/06	Sondages réseaux rue Carde	SOBEBO PEPERIOT	nov-06	déc-06	5 610,00	déc-06	soldé	PA
	Hydrant supplémentaire Pôle Universitaire de Gestion	CUB	Sans objet	avr-07	60 179,57	Sans objet	soldé	Sans objet
00033/07	Garde corps Esplanade Edmond Géraud et menuiseries - Lot 1	Aquitaine TP	déc-06	févr-07	29 540,43	janv-07	soldé	AOO
00048/07	Garde corps Esplanade Edmond Géraud et menuiseries - Lot 2	AZM	déc-06	mars-07	48 520,00	janv-07	soldé	AOO
00047/07	Jardin des Droits de l'Enfant	AZS	déc-06	mars-07	397 324,10	janv-07	Soldé en attente DOE	AOO
00111/07	Aménagement Esplanade LINNE (rue Carde)	SOTRAP TP	mai-07	juil-07	212 955,75	juin-07	soldé	AOO
00040/07	Sondages Ilots B et D	DILMEX	janv-07	févr-07	19 320,00	févr-07	soldé	PA
00139/07	Déconstruction Ilot B	DILMEX	sept-07	sept-07	28 000,00	sept-07	soldé	PA
00025/07	Entretien coulées vertes Ilot E et H pour un an	ALPHA EPSACES	janv-07	févr-07	13 162,80	févr-07	soldé mis à charge ASL	PA
00056/08	terrassement et déconstruct.de l'Ilot D y c avenants	FAYAT ENTREPRISE TP	oct-08	déc-08	156 783,00	oct-08	en cours	PA
00057/08	mis en souterrain armoire sous réparti	FRANCE TELECOM	-	déc-08	54 144,00	déc-08	en cours	Sans objet
00055/08	Reprise trottoirs raccords HTA	PEPERIOT SOBEBO Voie	oct-08	nov-08	67 238,00	oct-08	en cours	PA
00003/09	Aménagement d'un parc de stationnement provisoire	CHATAURET	janv-09	févr-09	26 076,92	janv-09	soldé	PA
00002/09	Aménagement d'un parc de stationnement provisoire	FAYAT ENTREPRISE TP	janv-09	févr-09	39 578,00	janv-09	soldé	PA
00029/10	Voie de dessert provisoire Ilot D, accès véhicules de secours et rés	FAYAT ENTREPRISE TP	mars-10	mai-10	195 232,00	avr-10	soldé	PA
2014.0035	Liaison Nord Sud/Entrée Jardin Bot Lavigne	EUROVIA	sept-14	déc-14	69 629,64	déc-14	soldé	PA

2. Marchés restant à lancer et notifier

N° de marché	Libellés	trimestres		estimations € HT	mois de l'estimation	durée en mois	Observations
		pub. prévues	notif. prévues				

ZAC BASTIDE



ANNEXE N° 03
CRAC 2014 - CLOTURE

Etat des acquisitions foncières

D.U.

Parcelles			Acquisitions réalisés		Acquisitions restant à réaliser		
réf. cadastre	Noms prop.	m² surface	en (années)	pour en € HT	prévues en (années)	pour en € HT (estimations)	Commentaires éventuels (type procédures ...)
1. Parcelles propriétés de la CUB							
AY 174,176,120,121,122,123,178,179,181,182,186,194,188,197,133,134,135,136,137,138,139,140,141,142,213,144,211,209,207,148,205,203,201,199,191,163,164,172,4,217,219,215,AW 3,14,15,16,17,121,124,125,126,127,20,132,133		14 343,00	2000	1 449 088,90			
A Y 47		123,00	2001	45 734,70			
AV 84, AV 86, AV 80, AV 79, AV 82,AV 71, AV 73, AV 90, AV 96, AV 102, AV 37		26 304,00	2002	2 004 890,88			
AV 58		7 018,00	2003	534 943,60			
AY 88, 90, 94, 95, 97, 98, 107, 108, 109, 110, 111, 114, 115, 116, 245, 246, 291, 293, 295, 297, 299, 301, 303, 305, 307, 309, 312, 314, 315, 317, 320, 321, 323, 327, 329, 332, 334, 337, 339, 341, 343, 344, 347, 349, 352, 353, 355, 357, 359, 361		33 518,00	2003	2 043 592,46			
AV 120, 121 (ex AV 107p)	CUB (SOVAFIM)	27,00	2008	4 050,00			
AV 106	CUB (SOVAFIM)	-				-	639,30m² d'assiette EPIG acquise par la CUB
AV119p	CUB (SOVAFIM)	474,00	2014	71 100,00			anciennement regroupées par BMA en 106p3
AV 110p1	CUB (SOVAFIM)	57,00	2014	8 550,00			
AV 107	CUB (SOVAFIM)	-				-	4859 m² d'assiette EPIG acquise par la CUB
sous total 1		81 864,00		6 161 950,54		-	
2. Parcelles propriétés de la Commune							
AX 185,208 ; AV 62,64,65,67,69 ;AY 248		891,00	2002	67 916,04			
AV112		31,00	2007	1,00			
sous total 2		922,00		67 917,04		-	
3. Parcelles propriétés d'autres tiers privés							
AY 101, 102	CONSTANT	627,00	2000	91 469,41			(bâti)
AY 47	TRIOLLET	131,00	2000	83 846,96			(bâti)
AW 81	BARBELLION	1 923,00	2001	137 204,12			
AY 21	DUPLOA	495,00	2001	238 582,71			
AY 47	DUPEYRON	420,00	2001	274 408,23			(bâti)
AX187	AQUITANIS	409,00	2001	14 482,66			
AY 103	CAMPOY	190,00	2001	121 959,21			(bâti)
AY 17	VILLIERS	324,00	2001	132 630,64			(bâti)
AY 89	CHARRIAUD	354,00	2001	94 518,39			
AY 112, 113	SCI JP ALAUX	715,00	2001	121 959,21			(bâti)
AV 108, 109	RFF	4 523,00	2005	344 743,06			
AV138	SNCF RESEAU ("RFF")	208,00	2015	31 800,00			
AV139	SNCF RESEAU ("RFF")	438,00	2015	45 720,00			
sous total 3		10 757,00		1 733 324,60		-	
TOTAL parcelles ZAC (1+2+3)		93 543,00		7 963 192,18		-	-

ZAC BASTIDE



D.U.

ANNEXE N° 04

Etat des autres cessions hors charges foncières

CRAC 2014 - CLOTURE

Parcelles			Cessions réalisées		Cessions restant à réaliser		Commentaires éventuels (type procédures ...)
réf. cadastre	Noms prop.	m² surface	en (années)	pour en € HT	prévues en (années)	pour en € HT (estimations)	
1. Parcelles à céder à la CUB							
AY 208, 281, 282		253,00	2004	-			
AV 69		1,00	2006	-			
AY 21		495,00	2006	-			
AV 62, 64, 65, 67, AW 131, AX185, 208, 211, 212, 213, AY17, 47, 248, 286, 288, 290		2 495,00	2007			-	
sous total 1		3 244,00		-		-	
2. Parcelles à céder à la Commune							
sous total 2		-		-		-	
3. Parcelles à céder à d'autres tiers privés							
AY 116	BMA	984,85	2015	75 076,70	Assiette future Allées Serr, issue de AV 108 acquisition RFF 2005 Cession à BMA à valeur historique pour future intégration à la ZAC "Bastide Niel"		
AV139	BMA	438,00	2016	52 650,00	AV 139 (438 m²) -débouché de la rue de la Rotonde- acquise auprès de RFF le 6 février 2015. Cession à BMA pour future intégration à la ZAC "Bastide Niel" a été opérée le 9 novembre 2016.		
sous total 3		1 422,85		127 726,70			
TOTAL parcelles à céder (1+2+3)		4 666,85		127 726,70			-

ZAC CŒUR DE BASTIDE

Programme global de construction actualisé - CRAC 2014



D.U.

Etat d'avancement : 3

Date d'actualisation : 26/02/2016

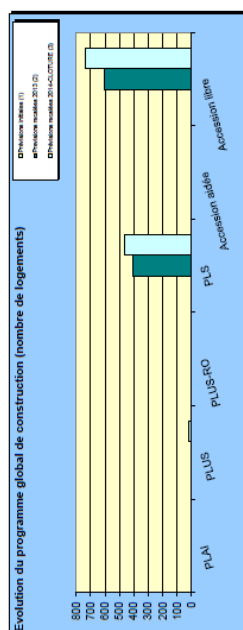
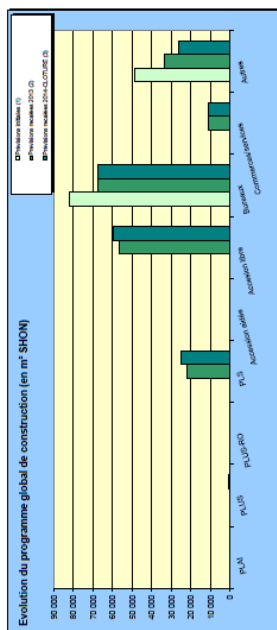
Description du programme de construction (en m² SHON et %)									
Nature du programme	Prévisions initiales (1)		Prévisions recalculées 2013 (2)		Prévisions recalculées 2014- CLOTURE (3)		Variation (2/1)%	Variation (3/2)%	Variation (3/2)%
	m² SHON	%	m² SHON	%	m² SHON	%			
PLA	0	0%	0	0,0%	0	0,0%			
PLUS	0	0%	0	0,0%	975,00	1,1%			
PLUS-RO	0	0%	22 241,00	28,2%	25 166,00	29,3%			13,2%
PLS	0	0%	0	0,0%	0	0,0%			
Accession aidée	0	0%	58 555,00	71,8%	59 720,00	69,6%			5,7%
Accession libre	0	0%	0	0,0%	0	0,0%			
Total logement	61 300,00	32%	78 746,00	41%	85 870,00	45%			9,0%
Bureaux	61 300,00	32%	78 746,00	41%	85 870,00	45%			9,0%
Commerces	82 100,00	43%	67 225,00	35%	67 225,00	35%			-16,1%
Services	0	0%	11 345,00	6%	11 345,00	6%			0,0%
Autres	49 500,00	25%	53 545,00	15%	25 422,00	14%			-31,5%
Total	132 400,00	100%	139 866,00	100%	139 866,00	100%			-0,8%

Il est C1 : CNPPT affecté au CRAC 2007 de "Autres" vers "Bureaux" pour 5 000 m² de SHON potentielle commercialisée
Il est C3 affecté au CRAC 2014 de "Autres" vers "Logements PLUS et PLS" pour 77 lits de l'HEAD et Logements accession libre pour les 132 logements étudiants

Détail du programme de construction (en nombre de logements)

Nature du programme	Prévisions initiales (1)	Prévisions recalculées 2013 (2)	Prévisions recalculées 2014- CLOTURE (3)	Variation (2/1)%	Variation (3/2)%
PLA					
PLUS			15,00		
PLUS-RO					
PLS		410,00	465,00		14%
Accession aidée		601,00	733,00		22%
Accession libre					
Total logement		1 011,00	1 220,00		21%

* Mise sur le marché des charges foncières
** Dossier de création/réalisation de la ZAC



NOTA : Les 981 m² de SHON restant en bureaux, commerces et services correspondent à la SHON (hors commercialisation ZAC) qui avait été affectée aux estacades initialement prévues sur le Parc des Berges. Ces programmes ne seront pas réalisés dans le cadre de la ZAC.

ZAC CŒUR DE BASTIDE

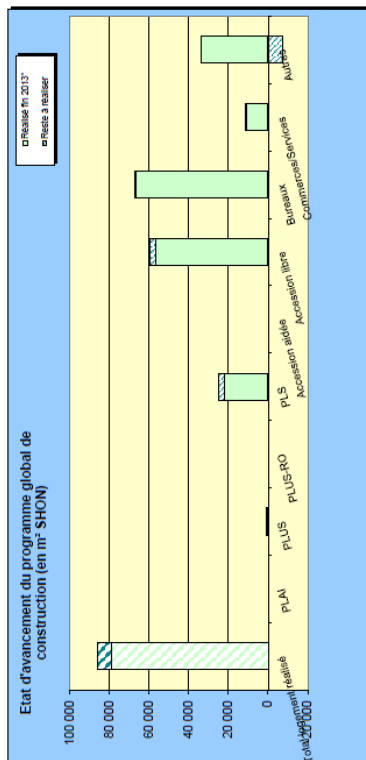
Programme global de construction - Etat d'avancement *



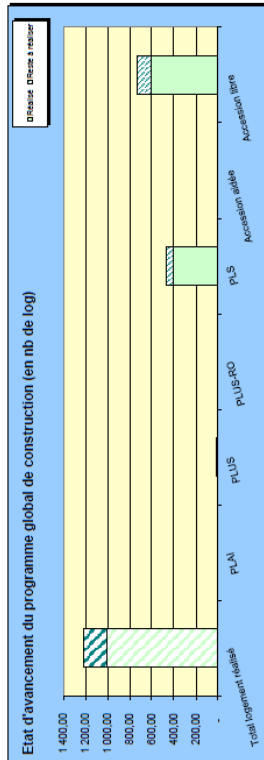
D.U.

Etat d'avancement : 3
Date d'actualisation : 26/02/2016

Description du programme de construction (en m² SHON et %)					
Nature du programme	Prévisions recalculées 2014 - CLOTURE		Etat d'avancement		
	m² SHON	%	Réalisé fin 2013*	Reste à réaliser	%
PLAI	-	0%	-	-	0%
PLUS	975,00	1%	-	975,00	0%
PLUS-RO	-	0%	-	-	0%
PLS	25 166,00	13%	22 241,00	2 925,00	0%
Accession aidée	-	0%	-	-	0%
Accession libre	59 729,00	31%	56 505,00	3 224,00	0%
Total logements réalisés	85 870,00	45%	78 746,00	7 124,00	8%
Logements	85 870,00	45%	78 746,00	7 124,00	8%
Bureaux	67 229,00	35%	66 729,00	500,00	1%
Commerces/Services	11 345,00	6%	10 864,00	481,00	4%
Autres	26 422,00	14%	33 546,00	- 7 124,00	-27%
Total	190 866,00	100%	189 885,00	981,00	1%



Détail du programme de construction (en nombre de logements)				
Nature du programme	Prévisions recalculées 2014 - CLOTURE	Etat d'avancement		
		Réalisé fin 2013 * (en nb log)	Reste à réaliser (en nb log)	
PLAI	-	-	-	
PLUS	19,00	-	19,00	
PLUS-RO	-	-	-	
PLS	468,00	410,00	58,00	
Accession aidée	-	-	-	
Accession libre	733,00	601,00	132,00	
Total logements réalisés	1 220,00	1 011,00	209,00	



* Etat de la commercialisation des charges foncières

ZAC CŒUR DE BASTIDE

Programme global de construction échelonné dans le temps *



D.U.

Etat d'avancement : 3
Date d'actualisation : 01/07/2019

Détail des produits "logements"

Nature du programme	Prév. Rév. 2013 par m² SHON	Echelonnement prévisionnel																	Verification total m² SHON logements
		IS	CUMUL FN 2008 : m² SHON	CUMUL FN 2009 : Nb de log	2007 : m² SHON	2007 : Nb de log	2008 : m² SHON	2008 : Nb de log	2009 : m² SHON	2010 : m² SHON	2010 : Nb de log	2011 : m² SHON	2011 : Nb de log	2012 : m² SHON	2012 : Nb de log	2013 : m² SHON	2013 : Nb de log	2014 : m² SHON	
PLAI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PLUS	876,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	975,00	19,00	19,00
PLUS-HO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PLB	25 188,00	-	15 117,00	175,00	-	-	7 134,00	234,00	-	-	-	-	-	-	-	-	2 925,00	86,00	468,00
Accessoirs extérie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Accessoirs Intérie	68 729,00	-	56 925,00	601,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 324,00	132,00	733,00
Total Logement	86 870,00	-	71 822,00	777,00	-	-	7 134,00	234,00	-	-	-	-	-	-	-	-	7 124,00	200,00	1 230,00

Détail des autres produits

Prév. Logement	86 870,00	-	71 822,00	777,00	-	-	7 134,00	234,00	-	-	-	-	-	-	-	7 134,00	200,00	7 134,00	200,00	86 870,00
Bureaux	67 229,00	-	56 707,00	-	10 022,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500,00	67 229,00	67 229,00
Commerces/Services	11 346,00	-	10 864,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	481,00	11 346,00	11 346,00
Autres	28 422,00	-	25 422,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26 422,00	26 422,00
Total	180 888,00	-	188 816,00	777,00	10 022,00	-	7 134,00	234,00	-	-	-	-	-	-	-	7 134,00	200,00	7 134,00	200,00	180 888,00

* Commercialisation et mise sur le marché des charges foncières