

AMBARES et LAGRAVE - ZAC
CENTRE VILLE
Concession d'aménagement
(Comptes arrêtés à fin décembre 2025)



Concession d'aménagement
AMBARES et LAGRAVE - ZAC CENTRE VILLE CRAC 2025
(Comptes arrêtés à fin Décembre 2025)

1. INTRODUCTION	3
1.1. HISTORIQUE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	3
1.1.1. Rappel :	3
1.1.2. Le projet, ses objectifs, ses évolutions :	3
1.1.3. Le programme de construction :	4
1.1.4. Le programme des équipements publics	4
1.2. PRESENTATION DU CRAC 2025	6
1.3. REALISATION DE LA CONCESSION ET CONJONCTURE	11
2. AVANCEMENT OPERATIONNEL ET FINANCIER DE L'ANNEE 2025.....	13
2.1. DEPENSES 2025 (608 338 EUROS TTC)	13
2.1.1. Etudes de définition et de suivi : (51 589 Euros TTC)	13
2.1.2. Frais d'acquisitions / libérations des sols (511 008 € TTC)	13
2.1.3. Frais d'aménagement (23 808 € TTC)	14
2.1.4. Participation aux équipements publics : sans objet	14
2.1.5. Honoraires du concessionnaire (26 315,4 € TTC)	14
2.1.6. Frais de communication (1 959 € TTC)	15
2.1.7. Frais divers (69 750 € TTC)	15
2.1.8. TVA (- 76 091 €)	16
2.2. RECETTES 2025 : 420 245 € TTC	16
2.2.1 Cession foncière (7 990€TTC)	16
2.2.2. Participation constructeurs (0€ TTC)	16
3. DEROULEMENT OPERATIONNEL PREVISIONNEL 2026.....	17
3.1. DEPENSES 2026 (2 163 734 € TTC)	18
3.1.1. Études de définition et suivi (8100 € TTC)	18
3.1.2. Frais d'acquisitions / libérations des sols (626 621€ TTC)	18
3.1.3. Frais d'aménagement : (895 399€ TTC)	19
• Etudes et honoraires travaux (98 209TTC)	19
• Travaux et aléas (797 190€ TTC)	19
3.1.4. Participation aux équipements publics (869 635 € TTC)	19
3.1.5. Honoraires aménageur (36 624 € TTC)	19
3.1.6. Frais de communication (5 400€ TTC)	19
3.1.7. Frais divers (52 505 € TTC)	19
• Frais financiers (36 514€ TTC)	19
• Impôts locaux et taxes (14 991€ TTC)	19
• Autres frais divers (1 000 € TTC)	19
3.1.8. TVA (- 343 750 € TTC)	19
3.2. RECETTES 2026 (2 836 275€ TTC)	20
3.2.1. Cessions charges foncières et cessions diverses (2 183 012 € TTC)	20
3.2.2. Participations constructeurs : (0€ TTC)	20
Sans objet	20
3.2.3. Participations aux équipements publics : (53 263€TTC)	20
L'aménageur appellera Bordeaux Métropole en participation dès le début du lancement de la phase opérationnelle sur l'allée du Guâ.	20
3.2.4. Participation de Bordeaux Métropole (600 000€)	20
3.2.5. Autres recettes diverses : (0€TTC)	20
4. ACTUALISATION DU BILAN FINANCIER	21
5. PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL	21
ANNEXES.....	22
ANNEXE 1 : BILAN CRAC 2025.....	22
ANNEXE N°2 : DEPENSES ET RECETTES REALISEES ET RESTANTES A REALISER	22
ANNEXE N°3 : DEPENSES ET RECETTES ECHELONNEES PAR ANNEE	22

1. Introduction

1.1. Historique de la concession d'aménagement

1.1.1. Rappel :

Par délibération en date du 14 octobre 2005, le Conseil Communautaire de Bordeaux Métropole approuvait le dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Centre-Ville d'AMBARÈS & LAGRAVE.

Par délibération en date du 22 décembre 2006, le Conseil Communautaire de Bordeaux Métropole en approuvait le dossier de réalisation.

Par délibération en date du 23 novembre 2007, la CUB confiait l'aménagement de cette zone à AQUITANIS par le biais d'un traité de Concession d'Aménagement. Le traité de concession a été signé le 20 février 2008 pour une durée de 8 ans à partir de sa notification le 5 mars 2008 au concessionnaire.

Par délibération en date du 30 octobre 2015, Bordeaux Métropole a prolongé la durée du traité de concession de 6 ans, soit jusqu'au 5 mars 2022.

Par une nouvelle délibération en date du 28 janvier 2022 Bordeaux Métropole a prolongé la durée du traité pour une nouvelle période de 5 ans soit jusqu'au 5 mars 2027 pour tenir compte de la démarche de concertation engagée ainsi que des délais nécessaires à l'obtention des dossiers environnementaux.

La prise en compte de nombreuses contraintes réglementaires, tant d'un point de vue environnemental qu'archéologique est venue impacter le calendrier révisé par l'avenant n°2 et a conduit à approuver le vote d'un avenant n°3 reportant la fin prévisionnelle de la concession au 31 décembre 2030 (cf. 1.3 Réalisation de la concession et conjoncture).

1.1.2. Le projet, ses objectifs, ses évolutions :

Le projet se développe autour de 5 axes principaux :

- Proposer sur l'ensemble des sites une offre résidentielle diversifiée tant en termes de produits qu'en terme de forme urbaine,
- Tisser des liens entre les nouveaux et anciens quartiers en privilégiant, sur un plan fonctionnel, les modes de déplacement doux, et, sur un plan architectural, les adaptations d'échelle,
- Renforcer le pôle d'équipements et de services,
- Aménager l'entrée de ville,
- Rendre possible l'aménagement du futur Parc du Guâ.

Ces axes se déclinent de manière diversifiée sur une opération d'aménagement multi-sites composée de 5 secteurs. Chacun a connu un rythme de réalisation distinct, selon le poids des enjeux fonciers, des enjeux de programmation, des modes de commercialisation, mais également de la ré-interrogation de certains partis d'intervention, du fait de considérations urbaines et environnementales.

Les secteurs B, C, D et E sont aujourd'hui tous achevés, ne restent à réaliser que les dernières opérations de rétrocessions foncières sur les secteurs B et E qui sont prévues dans le courant de l'année 2026.

Au regard du projet initial, les secteurs A et E ont fait l'objet d'évolutions programmatiques visant à optimiser leur insertion dans le tissu existant, stimuler de nouveaux modes de composition urbaine et accroître la qualité d'usage et du cadre de vie. Ils ont également fait l'objet de stratégies foncières visant à acquérir au plus juste périmètre (A) et à aboutir à des accords dans les meilleurs délais (E).

De plus, les études réglementaires sur le secteur A ont connu des avancées significatives avec la sécurisation de l'ensemble des dossiers réglementaires sollicités auprès des différents guichets préfectoraux :

- L'obtention de l'autorisation de défrichement dès 2024,
- L'obtention du dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau également en 2024
- L'obtention du dossier de dérogation à la législation sur les espèces protégées dont l'arrêté préfectoral du mois de juin 2025 a conditionné le lancement de la phase opérationnelle sur le secteur A (cf. 1.2 Présentation du CRAC 2025)

1.1.3. Le programme de construction :

Le dossier de réalisation modificatif n°2 approuvé le 1^{er} décembre 2023 par Bordeaux Métropole prévoit un programme global de construction comprenant au total 390 logements sur un foncier maîtrisé et cédé par l'aménageur pour une Surface de Plancher prévisionnelle (SdP - habitat et commerces) de 32 742 m².

A date du 31/12/2025, le nombre de logements total de la ZAC prévu s'établit à 403, témoignant d'une stabilité par rapport au CRAC 2024 qui avait entériné une légère évolution depuis le dossier de réalisation n°2.

Les chiffres du programme global de construction sont solidifiés en 2025 par l'obtention et la purge des trois permis de construire du projet « Arborescence » portant sur l'édification de 176 logements dont 126 logements libres, 38 locatifs publics et 12 en accession sociale. Pour rappel ces permis de construire ont mis en avant une légère augmentation de la SdP produite en locatif public et en accession libre, à nombre de logements équivalent, entérinée au CRAC 2024. Auparavant, le CRAC 2023 avait approuvé une modification de la granulométrie des logements en accession libre du secteur A pour tenir compte des facteurs financiers conjoncturels.

En nombre de logements la ZAC Centre-Ville d'Ambarès-et-Lagrave propose une majorité de logements aidés (53,6% de logements locatifs sociaux et en accession sociale) contre un peu moins de 47% de logements libres.

En revanche la répartition en SdP est légèrement plus favorable à l'accession libre avec 51,47% de la SdP correspondant à ce produit.

La répartition de la SP globale s'établit comme suit :

Logements locatif social	12 154 m²
Logements accession aidée	2 494 m²
Logements accession libre	15 533 m²
Commerces	3 050 m²
TOTAL	33 231 m²

1.1.4. Le programme des équipements publics

• Secteur A

Une voie nouvelle, l'allée du Guâ, assurera une fonction de desserte résidentielle complémentaire aux voiries réalisées par l'aménageur. Son positionnement à l'interface du Parc des Rives du Guâ désormais livré n'est pas sans incidence sur son aménagement. En effet, elle devra jouer le rôle de transition entre ville et espace naturel du Guâ. D'autres voies transversales reliant cet axe et le centre du bourg seront créées et permettront d'ouvrir ce centre-ville sur la vallée du Guâ (allée de la mairie, passage Albert et rue de la Poste). Les espaces publics sont conçus en zone de rencontre donnant la priorité aux mobilités actives tout en laissant le passage aux véhicules motorisés.

A la demande du concédant, l'allée du Guâ, dont la maîtrise d'ouvrage était jusqu'à maintenant assurée par Bordeaux Métropole, sera reprise en maîtrise d'ouvrage par aquitanis qui assurera ainsi l'ensemble des aménagements viaires du secteur A, à l'exception du réaménagement de la Place de la Poste restant dévolu à Bordeaux Métropole. Ce changement répond à un souhait de garantir une cohérence d'aménagement d'ensemble et de limiter les interfaces techniques entre différentes entreprises de VRD. Cette bascule devra être entérinée administrativement par Bordeaux Métropole et aquitanis dans leur instance respective. Le CRAC 2025 traduit comptablement la prise en charge de l'allée du Guâ par l'aménageur (cf. 1.3 Réalisation de la concession et conjoncture).

Le programme des équipements publics envisage de développer une meilleure hiérarchisation des usages. Le passage Albert jouera ce rôle en particulier. En complément du cheminement doux aménagé sous MOA aménageur, la Ville d'Ambarès-et-Lagrave a souhaité porter un projet d'équipement public complémentaire, consistant à la mise hors d'eau /hors d'air du bâtiment conservé et l'aménagement d'un « espace des possibles » sur l'entrepôt Albert. La phase d'urbanisme tactique sur cet entrepôt permettra d'en préciser les usages définitifs. Considérant l'imbrication spatio-temporel entre l'aménagement du passage et le projet d'équipement public, la Ville a souhaité déléguer à aquitanis la maîtrise d'ouvrage de l'entrepôt. Une délibération municipale est prévue en ce sens en 2026.

Par ailleurs, l'évolution de la programmation, supprimant les ilots 1 et 2 au nord du périmètre du secteur A, a été intégrée dans les dossiers environnementaux obtenus dans leur totalité pour l'aménagement du secteur A de la ZAC. Ces évolutions programmatiques avaient engendré des impacts sur le bilan financier aménageur dès le CRAC 2013 : baisse de recettes de cession dans un contexte de marché immobilier atone, adaptation des coûts d'aménagement du secteur A (périmètre foncier et Voirie et Réseaux Divers (VRD) sous maîtrise d'ouvrage aménageur).

Le bilan aménageur du CRAC 2025 reprend en compte l'actualisation des charges foncières prévues pour les constructions fléchées en accession libre sur le secteur A, déjà intégrée depuis le bilan du CRAC 2020 et vient préciser les actualisations des coûts d'aménagement déjà mis en avant lors des deux précédents CRAC.

Le paragraphe 1.3 « réalisation de la concession et conjoncture » met en exergue les évolutions et impacts financiers du programme des équipements publics.

• Secteur B

Ce secteur, qui bénéficie d'un environnement naturel remarquable, est doté de voies nouvelles, d'une placette avec containers enterrés et d'un cheminement piéton. Ces espaces publics permettent son urbanisation tout en assurant la préservation du site et la liaison aux quartiers environnants. Les espaces publics réalisés sous la maîtrise d'ouvrage d'Aquitannis sont réceptionnés et leur rétrocession à Bordeaux Métropole est enclenchée. Le réaménagement de la rue Joseph Cabane (financements CODEV et FIC Ambarès) a été réalisé par Bordeaux métropole à la suite de l'obtention de l'autorisation de la loi sur l'eau. Le bassin d'étalement du secteur B réalisé par Aquitanis, offrant des capacités excédentaires par suite du non-raccordement de l'îlot B3 a permis ainsi d'éviter la réalisation d'un bassin complémentaire. Dans le contexte financier de la concession il a été décidé de prioriser la réalisation du

cheminement public entre la placette des poètes et la rue Edmond Faulat dénommée « voix mode doux 3.1 » au PEP et de renoncer à la réalisation du cheminement « voie mode doux n°6 » concentrant des enjeux environnementaux non négligeables.

- **Secteur C**

Ce secteur est livré et s'articule autour d'une voie nouvelle implantée dans le prolongement de l'impasse Lalanne, mettant ainsi en relation la rue Saint Sicaire et l'avenue Pierre Mendès-France.

- **Secteurs D et E**

Ces secteurs s'inscrivent au cœur du centre-ville commerçant d'Ambarès-et-Lagrave. L'attractivité de celui-ci a été renforcée par un important travail de remaniement des espaces publics situés de part et d'autre d'un mail public créé. Le programme de l'ensemble des espaces publics, sous maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole sur le secteur E a été réceptionné en 2020. La résidence sociale Confluence réalisée par Aquitanis composée de 12 logements locatifs sociaux et d'un rez-de-chaussée commercial a été réceptionnée en novembre 2019. Les surfaces commerciales sont désormais occupées depuis deux ans par un restaurant indien « Thaïli » contribuant à l'animation de la place ainsi qu'une agence immobilière. De derniers échanges fonciers doivent encore intervenir entre l'aménageur et son concédant pour clore définitivement le secteur E. Ils sont prévus pour 2026.

1.2. Présentation du CRAC 2025

Conformément à l'article L 300-5 du Code de l'Urbanisme, et fort des éléments précédemment exposés, le présent compte rendu à la collectivité retrace les principaux événements de la concession d'aménagement « ZAC Centre-Ville d'AMBARÈS & LAGRAVE » qui se sont déroulés au cours de l'année 2025 et dresse les perspectives de réalisation à l'horizon de la fin du traité soit au 31 décembre 2030.

Le CRAC est établi sur la base d'une comptabilité arrêtée au 31 décembre 2025.

Le document présente :

- ◆ L'avancement opérationnel et financier en 2025,
- ◆ Le déroulement opérationnel prévisionnel,
- ◆ Le bilan financier prévisionnel actualisé,
- ◆ Le plan de trésorerie prévisionnel actualisé.

Avancement des secteurs B, C, D et E

Les espaces publics des secteurs B, C, D et E sont d'ores et déjà réalisés et livrés ainsi que 227 logements dont 147 en locatif social, 19 en accession sociale et 61 en accession libre.



*Opération Naturaé - Moa Immobilière Sud Atlantique /Moe Les Dauphins
Crédit photo aquitanis*

La situation des secteurs B et A se prêtait à la conception d'un habitat en symbiose avec la topographie singulière et les espaces naturels de l'estey du Guâ. Ces deux secteurs ont connu un avancement opérationnel distinct, le secteur B étant désormais achevé, tandis que le secteur A constitue la dernière phase opérationnelle de la ZAC. Ainsi, les espaces publics du secteur B ont-ils été réalisés depuis le milieu des années 2010.

La consultation lancée en 2017 pour la construction d'environ 30 logements en accession libre sur l'îlot B3 a abouti sur la sélection du projet éco-responsable Naturaé porté par le promoteur Immobilière Sud Atlantique avec Les Dauphins comme Maître d'œuvre. Le projet de 37 logements en accession libre à destination de propriétaires occupants a bénéficié d'une importante subvention de la Région Nouvelle-Aquitaine au titre du programme « Bâtiment du futur » (ossature bois, remplissage botte de paille, enduit en terre crue). L'opération a été lauréate du prix régional de la construction bois en 2024.

Le programme a été complètement livré en 2024 permettant l'installation des résidents dans un écrin arboré. Les difficultés de commercialisation continuent de toucher le promoteur qui avait dès 2022 alerté l'aménageur. A date 4 logements sur 37 cherchent toujours preneur, et ce malgré la concession faite au promoteur de vendre à des investisseurs ces derniers logements.

Les discussions sur la rétrocession des espaces publics réalisés par l'aménageur sur le secteur B, notamment l'allée des poètes avec sa placette ont été engagées avec Bordeaux Métropole.

Les devis des entreprises de VRD reçues pour les différentes reprises demandées se chiffrent à près de 50 000€ HT et sont désormais incluses dans le prévisionnel 2026 du CRAC. Les modalités de prise en charge de ces travaux restent à stabiliser avec une éventuelle mobilisation pour partie du FIC. En effet, outre les travaux de reprise de différents mobiliers, rampes d'accès PMR et végétation, il est question de supprimer les bornes enterrées positionnées sur la Placette des Poètes. Elles font l'objet de mésusages constatés par les collectivités. Ainsi, une individualisation de la collecte par îlot est envisagée.

Avancement du secteur A

L'année 2025 a été marquée par le démarrage de la phase opérationnelle sur le secteur A de la ZAC Centre-Ville, dernier périmètre restant à développer.

En effet, le volet environnemental du projet d'aménagement a été définitivement sécurisé par l'obtention du dernier dossier en la matière : celui concernant la dérogation à la destruction d'habitat et d'espèces protégées. Son obtention s'accompagne de mesures de compensation. Le travail sur leur mise en œuvre, partagée avec Bordeaux Métropole et en association avec la Ville d'Ambarès-et-Lagrave a ainsi débuté.

Dès lors, les travaux de libération des emprises foncières du secteur A, présentées en réunion publique aux riverains fin février 2025, ont pu démarrer avec un phasage opérationnel en deux tranches. Elles ont consisté en la déconstruction de huit bâtiments et le défrichement des fonciers nécessaires aux futurs aménagements. Le phasage opérationnel a été défini afin de respecter les préconisations environnementales avec un appui renforcé d'un écologue. Le planning de certaines déconstructions a ainsi été adapté afin de laisser le temps à certains chiroptères de trouver un nouveau refuge. Les enjeux de confortement du bâti existant ont aussi été prégnants au cours de la démolition.

Par ailleurs, le potentiel en réemploi issu de ces déconstructions s'est affiné : une dizaine de palettes de pierre ont pu être préservées et devraient être utilisées à des fins de confection de mobilier public pour le projet du secteur A.



Photographie des opérations de déconstruction, confortation et mobilisation du potentiel en réemploi

Crédit photos aquitanis

Ces déconstructions réalisées, les équipes d'archéologues de Bordeaux Métropole ont pu intervenir de mai à juin afin de finaliser le diagnostic archéologique. Ce travail de recherche a conduit à la production d'un rapport auprès de la DRAC. Sur cette base consolidée, le Service Régional de l'Archéologie a modifié l'arrêté de prescriptions de fouilles. Ces dernières

interviendront au cours du premier semestre 2026 grâce à la mobilisation du centre archéologie de Bordeaux Métropole.

De plus, les acquisitions réalisées en fin d'année 2025 ont permis de finaliser la maîtrise foncière de l'ensemble du secteur A, marquant la fin de plus d'une décennie de négociations amiables, sans recours possible à une DUP.

Les permis de construire en vue de la construction des 176 logements du projet « Arborescence » (126 en libre, 38 en locatif public et 12 en accession sociale) ont tous été obtenus. La démarche participative d'envergure engagée depuis 2020 a sans doute contribué à ce qu'aucun permis ne fasse l'objet de recours.

En outre, le travail de conception sur les espaces publics s'est poursuivi, en partenariat avec les collectivités. Cet approfondissement a permis de consolider et stabiliser les prévisionnels de coûts des travaux d'espace public. Cette situation a conduit au vote d'un avenant n°3 au traité de concession d'aménagement dont la durée a été étendue jusqu'au 31 décembre 2030. Cet avenant a également précisé les modalités de partage du déficit prévisionnel de la concession pour lequel aquitanis engage un montant maximum de 580 280€ (cf. 1.1.1 Rappel).

Un premier équipement public du secteur A a été livré dans le courant de l'été 2025. Il s'agit du Parc des Rives du Guâ, en maîtrise d'ouvrage de la Ville d'Ambarès-et-Lagrave. Les travaux ont consisté en l'aménagement de cheminements doux dans le boisement existant afin de révéler la présence d'une faune et d'une flore d'intérêt, accompagnés d'une signalétique dédiée.



*Signalétique installée à l'entrée du Parc des Rives du Guâ
Crédit photos Ville d'Ambarès-et-Lagrave*

Enfin, la dynamique participative sur la ZAC a connu en 2025 une première traduction opérationnelle dans la démarche d'urbanisme tactique sur l'entrepôt Albert. Tout d'abord, sur la base des intentions récoltées lors d'une précédente action participative en octobre 2024, un atelier s'est tenu en avril 2025. Différents types de mobiliers à installer ont ainsi été proposés aux habitants. Le vote des participants s'est notamment orienté vers du mobilier de détente, une cuisine mobile et une bibliothèque.



Atelier d'urbanisme tactique organisé dans l'entrepôt Albert le 17 avril 2025 (crédit photo aquitanis)

Avant l'installation des équipements dans l'entrepôt, une première action forte a eu lieu sur le parvis. Une portion d'enrobé a laissé place à des plantations, issues de la palette végétale du Parc des Rives du Guâ ainsi que de la signalétique autour du devenir de l'entrepôt. Ces plantations ont été effectuées par les enfants de l'école Rosa Bonheur le 27 mai 2025, en présence de Mme Christine Bost, Présidente de Bordeaux Métropole.



*Visite du 27 mai 2025 de Mme Christine Bost et plantations devant l'entrepôt Albert
Crédit photo Ville d'Ambarès-et-Lagrave*

1.3 Réalisation de la concession et conjoncture

La concession arrivant à son terme en 2022, l'avenant n°2 voté au conseil métropolitain du 28 janvier 2022 a prolongé la concession jusqu'en 2027. Cet avenant a intégré une revalorisation de la rémunération de la conduite d'opération de l'aménageur sur 5 années de 2022 à 2026. Cet avenant a été suivi en 2023 d'un dossier de réalisation modificatif ayant intégré les évolutions du secteur A et ayant porté l'actualisation de l'étude d'impact du secteur A de la ZAC.

Pour autant, le temps administratif nécessaire à l'obtention des dossiers environnementaux couplé aux difficultés de la conjoncture immobilière expliquent la conclusion de l'avenant n°3 au traité de concession. Cet avenant n°3 a été approuvé lors du Conseil Métropolitain du 5 décembre 2025, prorogeant la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2030.

Cet accroissement des délais de réalisation de la ZAC tient dans la complexité de l'aboutissement des procédures environnementales : obtention d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau, d'un dossier d'autorisation de défrichement et d'un dossier de dérogation à la législation sur les espèces protégées, le tout en mettant à jour l'étude d'impact de la ZAC sur le dernier secteur à réaliser (secteur A). De plus, la ZAC a fait l'objet d'une prescription de fouilles archéologiques., Cet avenant entérine également les modalités de prise en charge du déficit prévisionnel de la ZAC.

Ce dernier tient principalement à l'allongement conséquent de la durée de réalisation de la concession ainsi qu'à la hausse des coûts d'aménagement et de compensation environnementale. Au terme de cet avenant n°3 aquitanis s'engage à assumer un déficit à terminaison jusqu'à un maximum de 580 209€ et a sollicité auprès du concédant une participation à l'équilibre complémentaire à hauteur de 600 000€.

Les modélisations financières établies dans le CRAC 2024 ayant servi de base à la conclusion de cet avenant ont depuis connu des évolutions liées au souhait de Bordeaux Métropole de confier la maîtrise d'ouvrage de l'allée du Guâ à l'aménageur. De plus, la Ville d'Ambarès-et-Lagrave souhaite également déléguer sa maîtrise d'ouvrage sur l'entrepôt Albert à l'aménageur étant donné l'imbrication spatio-temporel avec le réaménagement viaire du passage Albert.

Ces deux facteurs explicatifs amènent à une augmentation sensible du bilan aménageur qui passe en dépenses de 15 841 852€ TTC en 2024 à 17 442 122€ TTC en 2025 soit une hausse de 10.1%. Cette hausse est compensée par un accroissement significatif du volet recettes qui s'établissent désormais à 17 032 005€ TTC au lieu de 15 261 642€ TTC au CRAC 2024 soit + 11.6%.

Dans le détail c'est le poste frais d'aménagement qui connaît la plus forte hausse (+38%) soit + 2 001 066€ TTC. Cet accroissement témoigne de la prise en charge en MOA par l'aménageur de l'allée du Guâ et de la délégation de MOA de la Ville sur l'entrepôt Albert sur la base des estimatifs communiquées par les collectivités à savoir 1 950 767€ TTC pour l'allée du Guâ et 400 236€ TTC pour l'entrepôt Albert. Pour autant ces montants sont compensés en recette par une importante hausse du poste participation aux équipements publics (+278.6%). Le bilan prévisionnel décomposant les dépenses et recettes au mois et au trimestre propose un calendrier de versement de ces participations au fur et à mesure de l'avancement opérationnel sur ces deux équipements publics. Dans cette configuration l'aménageur continue de participer financièrement sur l'allée du Guâ au montant précisé par l'avenant n°3 à savoir 195 077€ TTC soit 10% du montant travaux avec un calendrier de participation phasé en fonction de l'avancement de l'aménagement de cette voirie.

D'un point de vue administratif ce changement de maîtrise d'ouvrage sur l'allée du Guâ devra se traduire par un dossier de réalisation modificatif n°3 et un nouvel avenant au traité de

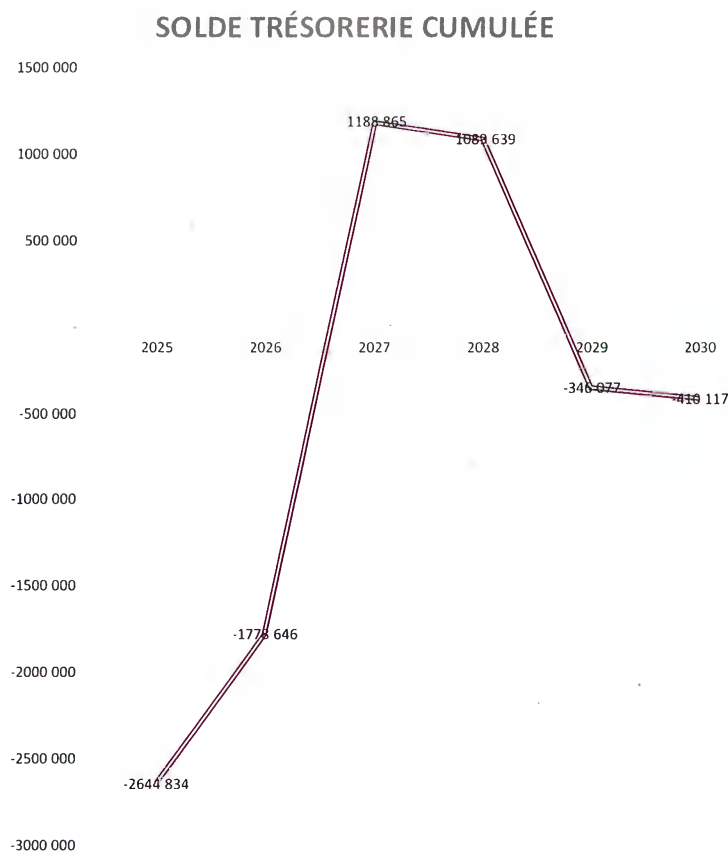
concession qui détaillera le calendrier de versement des participations par Bordeaux Métropole. Les montants feront l'objet d'une facturation au réel. L'enveloppe de rémunération sur travaux étant épuisée, cette prise en charge ne s'accompagne pas d'une majoration des honoraires de concession.

De plus, l'approfondissement des études en phase PRO sur les espaces publics laisse augurer une diminution de l'enveloppe travaux par rapport aux estimatifs communiqués par la maîtrise d'œuvre en phase AVP. Sur les espaces publics dont la MOA relève d'ores et déjà de l'aménageur, l'enveloppe prévisionnelle passe de 2 349 658€ TTC à 2 088 130€ TTC.

Par ailleurs, les frais financiers se contractent de 6% dans un environnement bancaire où le taux du livret A devrait se stabiliser à hauteur de 2%.

Outre le volet travaux où le lancement prochain du DCE devrait consolider les montants alloués, l'autre principal risque de la concession porte sur le calendrier et les conditions d'aboutissement du projet de construction Arborescence. Les difficultés de la conjoncture immobilière ont frappé de plein fouet l'opérateur Réalités lauréat de la démarche de dialogue compétitif et du vote citoyen. L'obtention et la purge des permis de construire constituent tout de même des atouts non négligeables pour l'opérateur dès lors que sa conjoncture financière se sera redressée.

Au global le déficit prévisionnel de l'opération d'aménagement est en contraction par rapport au montant délibéré dans le CRAC 2024. Il s'établit désormais à 410 117€, montant intégralement supporté par aquitanis au terme de l'avenant n°3 à la concession comme l'illustre la courbe de trésorerie ci-dessous.



2. Avancement opérationnel et financier de l'année 2025

2.1. DEPENSES 2025 (608 338 Euros TTC)

Le volume des dépenses réalisées en 2025 issues des engagements contractés par l'aménageur s'élève à 608 338 Euros TTC.

2.1.1. Etudes de définition et de suivi : (51 589 Euros TTC)

- **Architecte- urbaniste (16 320€ TTC)**

Ce montant intègre les honoraires liés à la présence de différents membres du groupement de MOE aux instances de pilotage de la ZAC. Le suivi architectural et paysager du projet Arborescence est également financé sur ce poste. En 2025 il s'agit de présence en réunion de coordination avec l'architecte des Bâtiments de France et la rédaction des avis sur les demandes de permis de construire.

La réalisation de documents graphiques pour des demandes d'autorisations d'urbanisme sur la reconfiguration du parking de la poste et de l'entrepôt Albert ont également fait l'objet de facturation sur ce poste.

- **Géomètre (8 953 € TTC)**

Afin de fiabiliser les emprises à défricher en vue de la réalisation de l'allée du Guâ le cabinet AGEO a réalisé un important travail de piquetage sur site.

- **Etudes préalables (16 554 € TTC)**

Ce poste couvre les honoraires du BET Ecosphère dans le cadre de la finalisation de l'obtention du dossier de dérogation à la législation sur les espèces protégées. Le BET Ginger Burgeap a également été sollicité afin de produire des rendus à destination de la Préfecture dans le cadre du porter à connaissance relatif au dossier loi sur l'eau.

- **Frais administratifs (0€ TTC)**

Sans objet

- **Etudes de sol (9 762€ TTC)**

La société ECR a réalisé l'ensemble de l'étude G2 PRO dans le but de fiabiliser les études de conception des espaces publics et tenter d'optimiser les hypothèses de structure de voirie.

2.1.2. Frais d'acquisitions / libérations des sols (511 008 € TTC)

- **Acquisitions foncières publiques (0€ TTC)**

Sans objet

- **Acquisitions foncières privées (115 881€ TTC)**

Ce montant correspond à l'acquisition de la propriété Souef cadastrée BI 48 ainsi qu'à la soulte versée à La Poste pour l'acquisition de leur foncier, en complément du « forfait travaux » contractualisé pour la reconfiguration de leur parking.

- **Frais d'actes (10 215€ TTC)**

Ce montant correspond aux frais notariés liés aux différents actes régularisés en 2025.

- **Frais d'avocats (5 221€ TTC)**

Ce montant intègre des prestations juridiques liées à la rédaction de l'avenant n°3 au traité de concession ainsi qu'un conseil sollicité sur la procédure d'urbanisme à entreprendre pour les travaux d'urbanisme tactique dans l'entrepôt Albert.

- **Frais d'huissier (1 622€TTC)**

L'huissier est notamment intervenu à plusieurs reprises afin de constater le bon affichage de la déclaration préalable de travaux obtenu sur le parking de La Poste.

- **Frais de démolitions, entretien et usages transitoires (378 068€ TTC)**

Le passage en phase opérationnelle sur le secteur A s'est traduit par des opérations de démolition, désamiantage et défrichage confiées à l'entreprise Valodem après appel d'offres. Ce poste correspond donc aux situations de travaux présentées par cette entreprise ainsi qu'au suivi écologique de chantier conduit par le BET Ecosphère.

Au printemps 2025 un important dégât des eaux a eu lieu dans la propriété de l'aménageur au 1 rue Edmond Faulat. Différentes entreprises ont été sollicitées pour répondre à cette urgence, leurs factures sont également imputées sur ce poste.

La démarche d'urbanisme tactique sur l'entrepôt Albert (conception et réalisation) est également financée sur ce poste.

2.1.3. Frais d'aménagement (23 808 € TTC)

- **Etudes liées aux travaux (11 009 € TTC)**

La maîtrise d'œuvre a poursuivi le travail de conception des espaces publics du secteur A et a livré le PRO sur les espaces publics dont la MOA relève d'ores et déjà de l'aménageur.

- **Travaux (12 799 € TTC)**

Ce montant correspond principalement à des dépenses d'entretien et de fonctionnement du secteur B supportées par l'aménageur avant sa rétrocession ainsi qu'à des dépenses de location de barrière sur le secteur A. Le suivi écologique des opérations de diagnostic archéologique a également été financé sur ce poste.

2.1.4. Participation aux équipements publics : sans objet

2.1.5. Honoraires du concessionnaire (26 315,4 € TTC)

Conformément à la concession, les honoraires HT (sans TVA), ont été calculés pour chaque année du bilan prévisionnel conformément au traité de concession, soit :

- ♦ Une rémunération sur acquisitions privées calculée sur la base de 5% de l'ensemble des frais HT relatifs à l'acquisition de propriétés privées : prix d'acquisition + frais d'acquisitions divers selon tableau détaillé ci-dessous : **5 836€**
- ♦ Une rémunération sur acquisitions calculée sur la base de 2% de l'ensemble des frais HT relatifs à l'acquisition des propriétés publiques : prix d'acquisition +frais d'acquisitions divers selon tableau détaillé ci-dessous : sans objet
- ♦ Une rémunération sur commercialisations calculée sur la base de 6% du montant HT des cessions de charges foncières soit cessions (sauf cessions d'ilot à Aquitanis en tant que promoteur): **479,4€**

- ♦ Une rémunération sur conduite d'opérations : 20 000€

Soit des honoraires aménageur de 26 315,40 € TTC tels que détaillés dans le tableau ci-après.

ZAC AMBARES

REMUNERATIONS AMENAGEUR ANNEE 2025

TOTAL ACQUISITIONS	0,00
--------------------	------

REMUNERATION SUR ACQUISITIONS PRIVEES AU 31/12/2025	116 720,00	X 5 % =	5 836,00
REMUNERATION SUR ACQUISITIONS CUB AU 31/12/2025	0,00	X 2 % =	0,00
REMUNERATION SUR COMMERCIALISATIONS AU 31/12/2025	7 990,00	X 6 % =	479,40
REMUNERATION SUR CONDUITE D'OPERATIONS ANNEE 2025	20000	1,0000	20 000,00

HT	26 315,40
TVA	0,00
X 20 % =	
TTC	26 315,40

2.1.6. Frais de communication (1 959 € TTC)

Ce montant intègre les dépenses liées à la communication effectuée auprès des riverains avant le démarrage de la phase opérationnelle ainsi que des prestations liées à la visite officielle de Mme Bost au printemps 2025.

2.1.7. Frais divers (69 750 € TTC)

Frais financiers (54 194 € TTC)

Les frais financiers pour l'année 2025 se sont élevés à 54 194€. Conformément à l'avenant n°3 au traité de concession ce montant correspond à une rémunération de la trésorerie d'aquitais sur la base du taux du livret A en vigueur.

CHARGES FINANCIERES SUR AVANCE AQUITANIS

mois	découvert du mois	découvert cumulé: maxi	TAUX LIVRET A	Total intérêts mensuels	intérêts cumulés
report à fin 2024	2 380 460,95	2 380 460,95			
janv-25	93 212,24	2 473 673,19	3,00	6 177,49	6 177,49
févr-25	2 423,58	2 476 096,77	2,40	4 950,32	11 127,81
mars-25	8 912,42	2 485 009,19	2,40	4 961,11	16 088,92
avr-25	21 952,81	2 506 962,00	2,40	4 992,89	21 081,81
mai-25	100 160,45	2 607 122,45	2,40	5 115,00	26 196,81
juin-25	21 613,06	2 628 735,51	2,40	5 235,86	31 432,66
juil-25	56 115,60	2 684 851,11	2,40	5 369,70	36 802,37
août-25	384 926,05	2 299 925,06	1,70	3 786,22	40 588,58
sept-25	5 854,12	2 305 779,18	1,70	3 262,37	43 850,96
oct-25	36 332,09	2 342 111,27	1,70	3 297,43	47 148,38
nov-25	34 380,58	2 376 491,85	1,70	3 372,19	50 520,57
déc-25	209 590,97	2 586 082,82	1,70	3 673,90	54 194,47
2025				54 194,47	
TOTAL	2 586 082,82				

Impôts locaux et taxes (15 555€TTC)

Ce montant correspond aux impôts fonciers sur les propriétés de l'aménageur.

Autre frais divers (0€ TTC)

Sans objet

2.1.8. TVA (- 76 091 €)

Sur 2025, Aquitanis verse à l'Etat 76 091 € au titre de la TVA.

2.2. RECETTES 2025 : 420 245 € TTC

2.2.1 Cession foncière (7 990€TTC)

A l'occasion de l'acquisition de la parcelle BI48 auprès des conjoints Souef, ces derniers se sont portés acquéreurs d'un détachement foncier cadastré BI 552.

2.2.2. Participation constructeurs (0€ TTC)

Aucune recette perçue en 2025

2.2.4 Participation de Bordeaux Métropole (412 245€ TTC)

Conformément au CRAC 2024 la participation à l'équilibre de Bordeaux Métropole initialement prévue en 2027 a pu être appelée dès 2025 afin de minorer le découvert de la ZAC et les frais financiers inhérents à ce dernier.

2.2.5. Autres recettes diverses : (0€ TTC)

Aucune recette diverse perçue en 2025.

3. Déroulement opérationnel prévisionnel 2026

Le montant des dépenses restant à réaliser à compter du 1^{er} janvier 2026 est de 7 726 408 € TTC soit 44% des 17 4408 839€ TTC au bilan actualisé au 31/12/2025. Côté dépenses, il reste à réaliser notamment :

- 4 % des frais d'études (42 720 € TTC),
- 12 % des acquisitions foncières et des frais de libération des sols (730 340 € TTC),
- 70% des frais d'aménagement (5 069 349 € TTC),
- 100% de la participation de l'aménageur aux équipements publics (1 377 335 € TTC)
- 30 % des honoraires d'aménagement (369 824 € TTC).
- 13 % des frais de communication (24 900 € TTC).
- 27 % des frais divers (91 919 € TTC).

Les recettes restant à percevoir à compter du 1^{er} janvier 2026 sont de 9 962 408€ TTC soit 58% du bilan actualisé au 31/12/2025. Côté recettes, il reste à réaliser notamment :

- 69% du montant des cessions foncières (6 697 961 € TTC) dont diverses cessions foncières à destination de Bordeaux métropole et de la ville au titre de la régularisation des échanges fonciers sur différents secteurs et la revente à la Ville de la maison du 1 rue Faulat pour un projet de pôle de santé pour un montant de 1 588 719 € TTC et 5 109 242 € TTC de cessions foncières aux opérateurs
- 16% de la participation des constructeurs reste à mobiliser soit 58 571 € TTC,
- 48% de la participation communautaire reste à mobiliser soit 3 205 876 € TTC dont 600 000€ au titre de l'équilibre de l'opération et 2 605 876€ au titre des équipements publics afin de financer la maîtrise d'ouvrage de l'allée du Guâ par l'aménageur et la délégation de MOA sur l'entrepôt Albert.

L'année 2026 sera marquée par une phase d'études importantes de la part de la MOE des espaces publics afin d'aboutir au lancement du dossier de consultation des entreprises sur l'ensemble du secteur A à l'été. A l'issue de cet appel d'offres les premiers travaux de viabilisation devraient démarrer d'ici la fin de l'année afin de créer les voiries de chantier et faire cheminer les premiers réseaux du secteur A. En parallèle les premiers travaux de compensation environnementale seront lancés afin de se conformer aux arrêtés préfectoraux encadrant le développement de la ZAC.

Les travaux d'urbanisme tactique sur l'entrepôt Albert se poursuivront pour une ouverture à la rentrée.

Sur le volet foncier, en dépenses les dernières acquisitions publiques devraient se réaliser en 2026 sur l'entrepôt Albert tandis que les rétrocessions en attente sur les secteurs B et E doivent se concrétiser sur le volet recettes.

Au bénéfice de la ZAC, les cessions internes à aquitanis pour les terrains permettant le développement de l'offre en locatif et en accession sociale devraient aussi intervenir.

La participation à l'équilibre complémentaire approuvée par le biais de l'avenant n°3 sera aussi appelée.

3.1. DEPENSES 2026 (2 201 646 € TTC)

3.1.1. Études de définition et suivi (21 300 € TTC)

- **Architecte urbaniste (8 100 € TTC)**

Des factures liées aux honoraires de pilotage sont provisionnés dans ce poste. La maîtrise d'œuvre urbaine produira également les pièces graphiques nécessaires au dépôt d'une déclaration préalable. Des honoraires sont également provisionnés pour accompagner le redémarrage du projet Arborescence.

- **Géomètre (8 400 € TTC)**

Avant le lancement des travaux de viabilisation le géomètre assurera le piquetage du site, il contrôlera également l'implantation des entreprises de VRD avant leur démarrage travaux.

- **Etudes diverses (0 € TTC)**

Sans objet

- **Frais administratifs (0€ TTC)**

Sans objet

- **Etudes de sol (4 800€ TTC)**

Cette somme servira à couvrir d'éventuelles études nécessaires afin de faire face à la contamination du sol d'une partie du site aux rhizomes de bambou.

3.1.2. Frais d'acquisitions / libérations des sols (626 621€ TTC)

- **Acquisitions foncières publiques (306 333 TTC)**

Ce montant correspond à l'acquisition de l'entrepôt Albert ainsi que d'une parcelle appartenant à la Ville d'Ambarès-et-Lagrave.

- **Acquisitions foncières privées (0 € TTC)**

Plus de foncier privé à acquérir.

- **Frais d'acquisition : (3 000€ TTC)**

Ces frais interviendront dans le cadre des acquisitions publiques à réaliser par l'aménageur.

- **Frais d'avocats : (6 000€ TTC)**

Ce montant servira à rémunérer l'avocat ayant accompagné l'aménageur dans le cadre de la procédure de référé préventif avant démolition.

- **Frais d'huissier : (1 296€ TTC)**

L'huissier interviendra notamment pour constater l'état de la maison 1 rue Faulat en lien avec son occupation en tant que base vie par l'équipe d'archéologie de Bordeaux Métropole.

- **Démolitions, entretiens et usages transitoires : (309 991 € TTC)**

Le solde des situations de travaux de l'entreprise Valodem est inclus dans ce poste. Les dépenses de confortement post démolition sur le mur mitoyen de la propriété Ventureira sont aussi provisionnées ainsi que les frais d'urbanisme tactique.

3.1.3. Frais d'aménagement : (895 399€ TTC)

- **Etudes et honoraires travaux (98 209€ TTC)**

Les études de maîtrise d'œuvre sur les espaces publics du secteur A se poursuivront en 2026 pour parvenir à un PRO ainsi qu'à un DCE, en lien étroit avec l'équipe MOA/MOE de Bordeaux Métropole. Les honoraires de la maîtrise d'œuvre sont donc provisionnés sur ce poste, incluant les honoraires de la MOE pour l'allée du Guâ.

- **Travaux et aléas (797 190€ TTC)**

Les travaux de viabilisation débuteront sur le secteur A avec le suivi écologique adossé. Les travaux de reprise sur le secteur B sont également provisionnés sur ce poste.

3.1.4. Participation aux équipements publics (869 635 € TTC)

L'aménageur commencera à participer aux actions de compensation écologique nécessaires à l'aménagement du secteur A. Il versera sa participation aux travaux du secteur E.

3.1.5. Honoraires aménageur (36 624 € TTC)

L'estimation des honoraires pour 2026 est de 36 624 € TTC avec la mise en œuvre de la rémunération forfaitaire conformément à l'avenant n°3.

3.1.6. Frais de communication (5 400€ TTC)

Des frais de communication liés au début de la phase opérationnelle du secteur A sont provisionnés ainsi que les frais événementiels induits par la réouverture au public de l'entrepôt Albert.

3.1.7. Frais divers (51 824 € TTC)

- **Frais financiers (35 833€ TTC)**

Le montant prévisionnel des frais financiers sur 2026 s'élève à 35 833 TTC sur la base d'une rémunération de la trésorerie au taux du livret A.

- **Impôts locaux et taxes (14 991€ TTC)**

Ce montant correspond aux frais de taxes foncières prévisionnels liés aux acquisitions publiques et privées menées par l'aménageur.

- **Autres frais divers (1 000 € TTC)**

3.1.8. TVA (- 305 157 € TTC)

Sur 2026, aquitanis versera à l'Etat 305 157 € de TVA.

3.2. RECETTES 2026 (3 067 834 €TTC)

3.2.1. Cessions charges foncières et cessions diverses (2 183 012 € TTC)

Cession locative sociale (443 664€ TTC)

Aquitanis aménageur cédera au bailleur social aquitanis le foncier nécessaire à la construction des 38 logements locatifs sociaux prévus sur le secteur A.

Cession accession sociale (201 578€ TTC)

Aquitanis aménageur cédera au bailleur social aquitanis le foncier nécessaire à la construction des 12 logements en accession social prévus sur le secteur A.

Cession accession libre (0€ TTC)

Sans objet

Cession commerces et services (0€TTC)

Sans objet

Autres cessions diverses (1 537 770 € TTC)

Ce poste englobe plusieurs recettes :

- Cessions au profit de Bordeaux Métropole sur le secteur E
- Cessions au profit de Bordeaux Métropole sur le secteur B
- Cessions diverses à la ville sur le secteur A : parc du Guâ, entrepôt Albert, maison du 1 rue Faulat

3.2.2. Participation constructeurs : (0€ TTC)

Sans objet

3.2.3. Participations aux équipements publics : (284 821€ TTC)

L'aménageur appellera Bordeaux Métropole en participation dès le début du lancement de la phase opérationnelle sur l'allée du Guâ.

3.2.4. Participation de Bordeaux Métropole (600 000€)

Bordeaux Métropole sera appelé à verser cette participation conformément aux dispositions entérinées lors de l'avenant n°3.

3.2.5. Autres recettes diverses : (0€TTC)

Sans objet

4. Actualisation du bilan financier

Sur la base des comptes arrêtés au 31 Décembre 2025, le bilan global de l'opération s'établit en dépenses à 17 442 122 € TTC et en recettes à 17 032 005 € TTC soit une hausse de 10.1% par rapport au CRAC 2024 en dépenses (15 841 852 € TTC).

Comme décrit au paragraphe 1.3 la prise en charge en MOA de l'allée du Guâ et la délégation de MOA sur l'entrepôt Albert expliquent ce gonflement du bilan aménageur.

A date le bilan ne s'équilibre pas et présente un déficit à terminaison de 410 117 € TTC.

5. Plan de Trésorerie Prévisionnel

Le montant des dépenses prévisionnelles, s'établit pour l'année 2026 à 2 201 646 € TTC; alors que le montant des recettes est de 3 067 834 € TTC.

En conséquence, la trésorerie de l'opération 2026 serait de :

- Trésorerie annuelle 2026 = + 866 188€ TTC
- Trésorerie cumulée 2008/2026 = - 1 778 646 € TTC

ANNEXES

Annexe 1 : Bilan CRAC 2025

DÉPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	€ TVA	€ TTC
1. Etudes urbaines et de pilotage opérationnel	960 873	192 302	1 153 175	1. Cessions de charges foncières	8 748 466	1 156 810	9 905 277
2. Acquisition et libération du sol	6 028 191	247 444	6 275 635	1.2 Accession libre	5 150 400	1 010 487	6 160 887
2.1 Foncier public	2 380 818	59 668	2 440 486	1.3 Accession sociale	468 383	24 801	493 184
2.2 Foncier privé	2 640 891	-	2 640 891	1.4 Locatif social	1 437 275	121 523	1 558 798
2.3 Frais	142 582	18 972	161 554	1.5 Commerces / Services	95 700	-	95 700
2.5 Démolitions, entretiens et usages transitoires	863 900	168 804	1 032 704	1.6 Autres cessions diverses	1 596 709	-	1 596 709
3. Frais d'équipement	6 054 740	1 209 761	7 264 502	2. Participations constructeurs	365 785	6 999	372 784
3.1 Equipements publics (infrastructures)	5 547 431	1 108 843	6 656 274	3. Subventions	-	-	-
3.2 HOC VRD	507 309	100 918	608 227	4. Participation communale	6 222 221	467 402	6 689 624
4. Participation aux équipements publics	1 147 779	229 556	1 377 335	4.2 Apports en numéraires	6 222 221	467 402	6 689 624
5. Rémunération concessionnaire	1 099 499	114 170	1 213 669	4.2.1 Equipements publics	2 397 731	467 402	2 865 134
6. Communication	166 880	29 859	196 739	4.2.2 Equilibre de l'opération	3 824 490	-	3 824 490
7. Frais divers	342 748	745	343 493	5. recettes diverses	54 120	10 200	64 320
7.1 Frais financiers	260 153	-	260 153				
7.2 Autres frais divers (locations, impôts, etc.)	82 595	745	83 340				
8. TVA encaissée/reversée	-	382 424	382 424				
TOTAL € TTC	15 800 710	1 641 413	17 442 122	TOTAL € TTC	15 390 593	1 641 412	17 032 005

410 117

Annexe n°2 : Dépenses et recettes réalisées et restantes à réaliser

ZAC Centre-ville Ambarès&Lagrange

Bilan échelonné TTC au 31/12/2025

09/06/2026

Bilan				Réalisé				A réaliser	
Bilan initial	Nouveau bilan au 31/12/2025	Rappel bilan CRAC 2024	Ecart CRAC 2025/CRAC 2024 en valeur	fcart CRAC 2025 / CRAC 2024	Total au 31/12/2024	du 01/01/2025 au 31/12/2025	Total au 31/12/2025	Au 01/01/2026	A réaliser %
DÉPENSES en € TTC									
Études de définition et de suivi									
1.1 Architecte Urbaniste	AUJURBA	318 375	1 153 175	1 449 260	9 913	0%	1 058 866	41 837	42 720
1.2 Géomètre	AUGEOM		608 410	689 370	-960	0%	653 370	16 320	18 720
1.3 Etudes diverses	AUETUDIV		136 998	132 845	-1 847	-1%	107 645	8 953	116 598
1.4 Frais administratif	AUTRADM		295 980	282 426	13 554	5%	277 026	16 554	293 580
1.5 Etudes de sol	AUTUSOL		1 465	10 858	-9 394	-87%	-935	0	2 400
2. Frais d'acquisition/libération sols			36 123	33 761	2 362	8%	21 761	9 762	31 523
2.1 Acquisitions foncières publiques	AUFONCUB	6 820 268	6 275 635	6 375 996	-100 361	-2%	5 054 287	511 006	5 565 293
2.2 Acquisitions foncières privées	AUPACQPR	2 044 450	2 440 486	2 440 486	0	0%	2 134 153	0	2 134 153
2.3 Frais d'actes	AUFACT	3 563 285	2 640 891	2 760 010	-119 119	-4%	2 525 010	115 881	2 640 891
2.4 Frais d'avocats	AUAVOCAT	81 904	108 302	101 201	6 902	7%	94 887	10 215	105 102
2.5 Frais d'huissier	AUHIUIS	81 904	-43 433	35 812	7 621	21%	32 212	5 221	37 433
2.6 Démolitions, entretiens et usages transitoires	AUDJOM	81 904	10 819	11 636	-1 618	-14%	6 236	1 622	7 859
3. Frais d'aménagement		966 022	1 012 704	1 026 851	5 853	1%	241 789	378 068	619 857
3.1 Etudes et honoraires travaux	ALNAOE	4 403 216	7 264 502	5 263 435	2 061 966	38%	2 171 343	238 806	2 410 149
3.2 Travaux et aléas	ALVRD	554 883	468 137	404 040	204 188	51%	263 547	11 009	274 556
4. Participation aux équipements publics	AUPART	3 748 333	6 656 274	4 859 396	1 796 878	37%	1 907 798	12 799	1 920 597
4.1 Bordeaux Métropole		743 099	1 377 335	562 359	814 976	145%	0	0	1 377 335
5. Honoraires concession	ALHONNAME		1 377 335	1 375 858	1 477	0%	0	0	1 377 335
6. Frais de communication	ALCOM	1 064 241	1 213 669	1 265 340	-51 672	-4%	817 529	26 315	843 844
7. Frais divers		63 388	196 739	205 879	-9 141	-4%	169 878	1 939	171 839
7.1 Frais financiers	AUFI	248 005	343 493	374 093	-30 606	-9%	181 824	69 730	251 574
7.2 Impôts locaux et taxes	AUIMP	248 605	260 153	277 308	-17 155	-6%	149 022	54 192	203 216
7.3 Autres frais divers	AUFDIV		65 119	77 563	-12 445	-16%	19 581	15 555	35 137
8. TVA à reverser	AUTVA		18 221	19 221	-1 000	-5%	13 221	0	13 221
TOTAL DÉPENSES en € TTC		69 192	-382 424	-133 743	-246 681	-182%	-327 638	-76 091	-403 728
		13 730 384	17 442 122	15 841 852	1 600 270	11,4%	9 106 093	598 576	9 682 908
RECETTES en € TTC									
1. Cessions			9 905 277	10 224 210	-318 934	-3,1%	3 199 326	7 990	3 207 316
1.1 Locatif social	COFSOC	2 528 941	1 558 798	1 558 798	0	0,0%	1 115 134	0	1 115 134
1.2 Accession sociale	COFACC	539 316	493 184	493 184	0	0,0%	291 605	0	291 605
1.3 Accession libre	COFLIB	3 767 400	6 160 887	6 160 887	0	0,0%	1 696 887	0	1 696 887
1.4 Commerces et services	COFCOMS	75 960	95 700	95 700	0	0,0%	95 700	0	95 700
1.5 Autres cessions diverses	COFODV	1 788 894	1 596 709	1 915 643	-318 934	-16,6%	0	7 990	7 990
2. Participation des constructeurs	PARTCONS	305 569	372 784	391 910	-19 134	-4,9%	314 213	0	314 213
4. Participation collectivité		4 724 314	6 689 624	4 581 193	2 108 431	46,0%	3 071 563	412 245	3 483 748
4.1 Equipements publics	PARTPUB	1 087 578	2 865 134	756 703	2 108 431	278,6%	259 258	0	259 258
4.2 Equilibre de l'opération	PARTTEQ	3 636 736	3 824 490	3 824 490	0	0,0%	2 812 245	412 245	3 224 490
5.1 Apports en terrain par Bordeaux Métropole			64 320	64 320	0	0,0%	64 320,28	-	64 320,28
5.1 Recettes diverses	RDIV								
TOTAL RECETTES en € TTC			17 032 005	15 281 642	1 770 363	11,6%	6 585 042	420 235	7 005 277
			13 730 384	15 841 852	1 600 270	11,4%	9 106 093	598 576	9 682 908

410 117 - 580 211

Annexe n°3 : Dépenses et recettes échelonnées par année

Note CRAC 2025 concession d'aménagement ZAC d'AMBARÈS & LAGRANGE

033-243300316-20260925-lmc1119841-DE-1-1

Date de télétransmission : 02/10/2026

Date de réception préfecture : 02/10/2026

Publié le : 02/10/2026

ZAC Centre-ville Ambarès&Lagrange Bilan échelonné TTC au 31/12/2025

09/06/2026

Bilan																		Réalisé		A réaliser		A réaliser %		Reste à réaliser								
Bilan initial		Nouveau bilan au 31/12/2025		Rappel bilan CRAC 2024		Ecart CRAC 2025/CRAC 2024 en valeur		Ecart CRAC 2025 / CRAC 2024		Total au 31/12/2024		du 01/01/2025 au 31/12/2025		Total au 31/12/2025		Au 01/01/2026		Au 01/01/2026		2025		2026		2027		2028		2029		2030		
Dépenses en € TTC																																
Etudes de définition et de suivi																																
1.1 Architecte Urbaniste																																
1.2 Géomètre																																
1.3 Etudes diverses																																
1.4 Frais administratifs																																
1.5 Etudes de sol																																
2 Frais d'acquisition/libération sols																																
2.1 Acquisitions foncières publiques																																
2.2 Acquisitions foncières privées																																
2.3 Frais d'actes																																
2.4 Frais d'avocats																																
2.5 Frais d'huissier																																
2.6 Démolitions, entrées et usages transitoires																																
3 Frais d'aménagement																																
3.1 Etudes et honoraires travaux																																
3.2 Travaux et alés																																
4 Participations aux équipements publics																																
4.1 Bordeaux Métropole																																
5 Honoraires concession																																
6 Frais de communication																																
7 Frais divers																																
7.1 Frais financiers																																
7.2 Impôts locaux et taxes																																
7.3 Autres frais divers																																
8 TVA à reverser																																
TOTAL DÉPENSES en € TTC																																

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260925-lmc1119841-DE-1-1
Date de télétransmission : 02/10/2026
Date de réception préfecture : 02/10/2026
Publié le : 02/10/2026

