

BILAN de la ZAC

DEPENSES	€HT	€TTC	RECETTES	€HT	€TTC
1- Études de définition et de suivi de l'opération	411 995	492 746	1- Cessions	6 609 633	7 825 610
			1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	122 250	128 974
			1-2. PLS	391 000	412 505
			1-3. Accession aidée		
			1-4. Accession libre	2 391 898	2 860 710
			1-5. Commerces et services	647 976	767 842
			1-6. Programmes tertiaires		
			1-7. Cessions diverses	3 056 509	3 655 579
2- frais d'acquisition et de libération des sols	9 953 383	10 540 168	2-Participation constructeurs	213 431	255 263
2.1- Acquisitions foncières	9 120 888	9 596 620	(le cas échéant pour les terrains non maîtrisés par l'aménageur)		
- acquisition CUB	1 086 003	1 086 003			
- acquisition Commune	601 158	601 158			
- reste à acquérir	7 433 727	7 909 459			
2.2- Frais	265 897	265 897			
2.3- Libération des terrains	566 598	677 651			
3 - Frais d'aménagement	1 096 187	1 311 040	3- Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (< 50 %)	-	-
3.1.- Études liées aux travaux (dont maîtrise d'œuvre)	45 240	54 107			
3.2.- Travaux et aléas	1 050 947	1 256 933	4- Subventions	-	-
3.3.- Autres frais		-			
4- Participation équip. publics	1 349 504	1 349 504	5- Participation communautaire éventuelle au titre de :	7 020 048	7 183 354
4.1. Participation aux équipements scolaires propres à l'opération	1 169 471	1 169 471	5-1. logement social	144 000	144 000
4.2 Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage CUB (VRD)		-	5-2. restructuration urbaine des villes et des centres bourgs	5 706 577	5 869 884
4.3. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville	180 033	180 033	5-3. développement durable		
5 - Honoraires concession	905 226	1 082 650	5-4. équipements scolaires	1 169 471	1 169 471
			5-5. maîtrise foncière	-	-
6 - Frais de communication	70 980	84 892	6- Participation communale éventuelle	-	-
			6.1 maîtrise foncière		
7- Frais divers	200 273	574 123	7 - Autres recettes	144 436	170 896
frais divers	200 273	200 273			
TVA encaissée / reversée	-	373 850			
TOTAL DEPENSES BILAN ZAC	13 987 548	15 435 123	TOTAL RECETTES BILAN ZAC	13 987 548	15 435 123
- dont bilan aménageur	12 818 077	14 265 652	- dont bilan aménageur	12 818 077	14 265 652
- dont hors aménageur (= 4.1.)	1 169 471	1 169 471	- dont hors aménageur (= 5.4.)	1 169 471	1 169 471

BILAN CONSOLIDE POUR LA CUB

DEPENSES	€HT	€TTC	RECETTES	€HT	€TTC
Au titre du bilan de la ZAC					
Participation aux équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (poste 3 recettes bilan de la ZAC)	-	-	Recettes de cessions des réserves foncières CUB à l'aménageur (partie du poste 2.1. dépenses du bilan de la ZAC)	1 086 003	1 086 003
Participation communautaire éventuelle au titre de (poste 5 recettes du bilan de la ZAC)	7 020 048	7 183 354			
- logement social	144 000	144 000			
- restructuration urbaine	5 706 577	5 869 884			
- développement durable	-	-			
- équipements scolaires	1 169 471	1 169 471			
- maîtrise foncière	-	-			
SOUS TOTAL D1	7 020 048	7 183 354	SOUS TOTAL R1	1 086 003	1 086 003
Au titre des équipements structurants					
VRD sous MOA de la CUB	11 731 599	14 030 992	Participation de l'aménageur aux équipements publics d'intérêt général sous MOA de la CUB (poste 4.2. du bilan de la ZAC)		
- acquisitions foncières et études - travaux - MOE - SPS	11 731 599	14 030 992			
- fonds de concours à la Commune pour éclairage public		-			
SOUS TOTAL D2	11 731 599	14 030 992	SOUS TOTAL R2	-	-
TOTAL DES DEPENSES : D1+D2 = D3	18 751 646	21 214 346	TOTAL DES RECETTES : R1+R2 = R3	1 086 003	1 086 003
BILAN CONSOLIDE POUR LA CUB : D3-R3			20 128 343	€TTC	

BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE

DEPENSES	€HT	€TTC	RECETTES	€HT	€TTC
Au titre du bilan de la ZAC					
Participation éventuelle (poste 6 recettes bilan de la ZAC)	-	-	Recettes de cessions des réserves foncières de la Commune à l'aménageur (partie du poste 2.1. dépenses du bilan de la ZAC)	601 158	601 158
SOUS TOTAL D1'	-	-	SOUS TOTAL R1'	601 158	601 158
Au titre des équipements communaux					
Equipement sous MOA de la Commune . Crèche . Travaux VRD et divers Equipements scolaires	976 775 869 565 107 209 6 337 793	1 168 222 1 040 000 128 222 7 580 000	Participation de l'aménageur aux équipements communaux participation versée par la CUB pour les équipements scolaires Fonds de concours versé par la CUB pour l'éclairage public	180 033 1 169 471 -	180 033 - 1 169 471 -
SOUS TOTAL D2'	7 314 567	8 748 222	SOUS TOTAL R2'	1 349 504	1 349 504
TOTAL DES DEPENSES : D1'+D2' = D3'	7 314 567	8 748 222	TOTAL DES RECETTES : R1'+R2' = R3'	1 950 662	1 950 662
BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE : D3'-R3'				6 797 561	€TTC

ZAC PESSAC CENTRE VILLE

Bilan prévisionnel actualisé

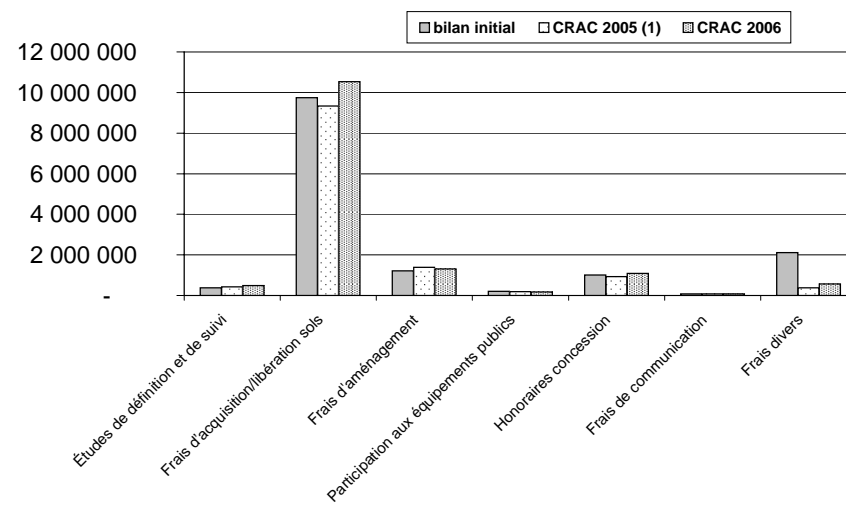
Date d'actualisation : septembre 2007

	BILAN INITIAL		CRAC 2005		(1) CRAC 2005 - chgt TVA		(2) CRAC 2006		(2-1) variat° en %
	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%	

DEPENSES en € TTC

	381 114	3%	424 174	3%	424 174	3%	492 746	3%	16%
1- Études de définition et de suivi	381 114	3%	424 174	3%	424 174	3%	492 746	3%	16%
2- Frais d'acquisition/libération sols	9 747 388	66%	9 339 231	68%	9 339 230	73%	10 540 168	74%	13%
2.1- Acquisitions foncières	8 029 649		8 376 163		8 376 163		9 596 620		15%
- acquisition CUB (valeur vénale)					1 086 003		1 086 003		0%
- acquisition Commune (valeur vénale)					601 158		601 158		0%
- reste à acquérir	8 029 649		8 376 163		6 689 002		7 909 459		18%
2.2- Frais	424 610		294 155		294 155		265 897		-10%
2.3- Libération des terrains	1 293 129		668 913		668 913		677 651		1%
3- Frais d'aménagement	1 212 217	8%	1 384 974	10%	1 384 974	11%	1 311 040	9%	-5%
3.1.- Études liées aux travaux	72 932		54 107		54 107		54 107		0%
3.2.- Travaux et aléas	1 139 285		1 330 867		1 330 867		1 256 933		-6%
3.3 - Honoraires									
3.4.- Autres frais									
4- Participation aux équipements publics	200 562	1%	187 918	1%	187 918	1%	180 033	1%	-4%
4.1. Participation aux équipements scolaires propres à l'opération									
4.2 Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage CUB (VRD)									
4.3. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville	200 562		187 918		187 918		180 033		-4%
5- Honoraires concession	1 006 061	7%	934 371	7%	934 371	7%	1 082 650	8%	16%
6- Frais de communication	72 932	0%	84 892	1%	84 892	1%	84 892	1%	0%
7- Frais divers	2 119 433	14%	1 365 248	10%	381 840	3%	574 123	4%	50%
7.1. Frais divers (frais financiers)	586 865		165 776		165 776		200 273		21%
7.2.TVA encaissée/reversée	1 532 568		1 199 472		216 064		373 850		73%
TOTAL DEPENSES	14 739 707	100%	13 720 807	100%	12 737 400	100%	14 265 652	100%	12%

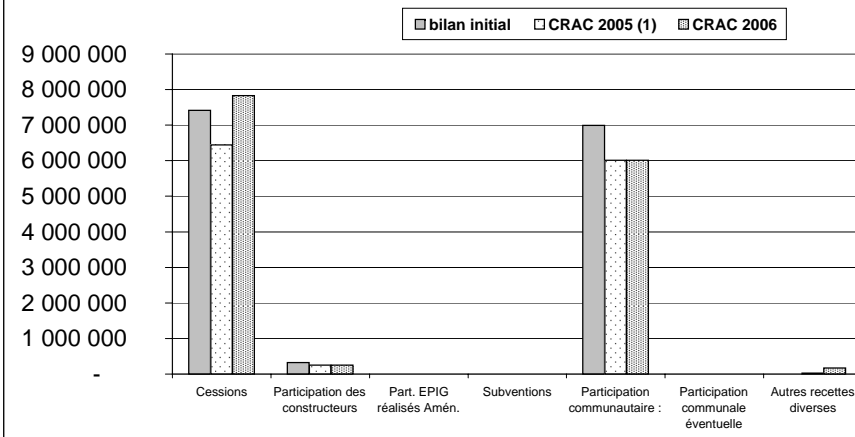
Evolution des dépenses



RECETTES en € TTC

	7 414 222	50%	6 441 091	47%	6 441 091	51%	7 825 610	55%	21%
1- Cessions	7 414 222	50%	6 441 091	47%	6 441 091	51%	7 825 610	55%	21%
1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)			128 974		128 974		128 974		0%
1-2. PLS			412 505		412 505		412 505		0%
1-3. Accession aidée									
1-4. Accession libre	5 032 464		3 606 939		3 606 939		2 860 710		-21%
1-5. Commerces et services	804 072		714 988		714 988		767 842		7%
1-6. Programmes tertiaires									
1-7. Cessions diverses	1 577 686		1 577 686		1 577 686		3 655 579		132%
2- Participation des constructeurs	328 194	2%	255 262	2%	255 262	2%	255 263	2%	0%
3- Part. EPIG réalisés Amén.		0%		0%		0%		0%	
4- Subventions		0%		0%		0%		0%	
5- Participation communautaire :	6 997 291	47%	6 997 291	51%	6 013 884	47%	6 013 884	42%	0%
5-1. logement social							144 000		
5-2. restructuration urbaine des villes et des centres bourgs							5 869 884		
5-3. développement durable									
5-4. équipements scolaires									
5-5. maîtrise foncière									
6- Participation communale éventuelle		0%		0%		0%		0%	
6.1 maîtrise foncière									
7- Autres recettes diverses			27 163	0%	27 163	0%	170 896	1%	529%
TOTAL RECETTES	14 739 707	100%	13 720 807	100%	12 737 400	100%	14 265 652	100%	12%

Evolution des recettes



Ecart bilan aménageur sur 2005

		983 407	
dont TVA facturée, remboursée par le Trésor et à reverser à la CUB		261 120	
dont TVA qui ne sera jamais payée par la CUB		722 288	

ZAC PESSAC CENTRE VILLE**Bilan prévisionnel : état d'avancement**

Date d'actualisation : septembre 2007

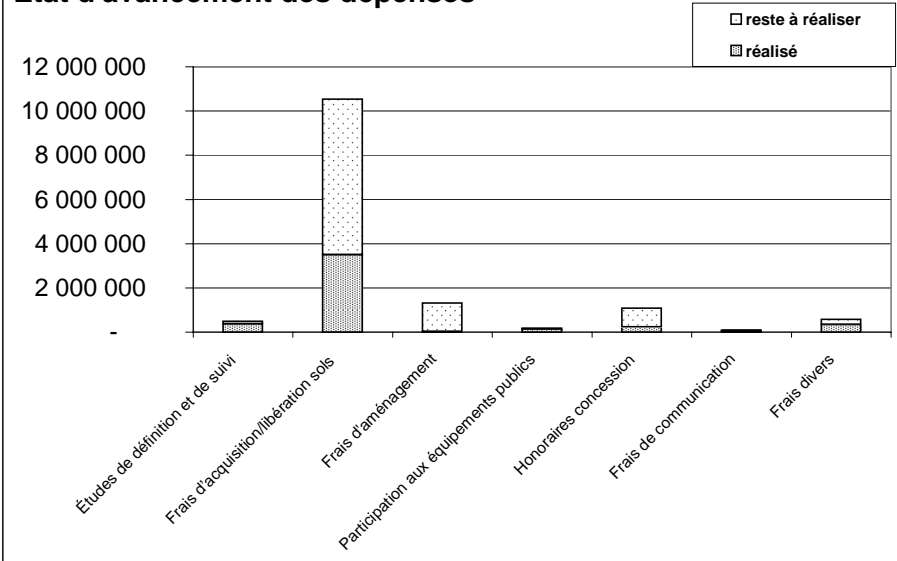
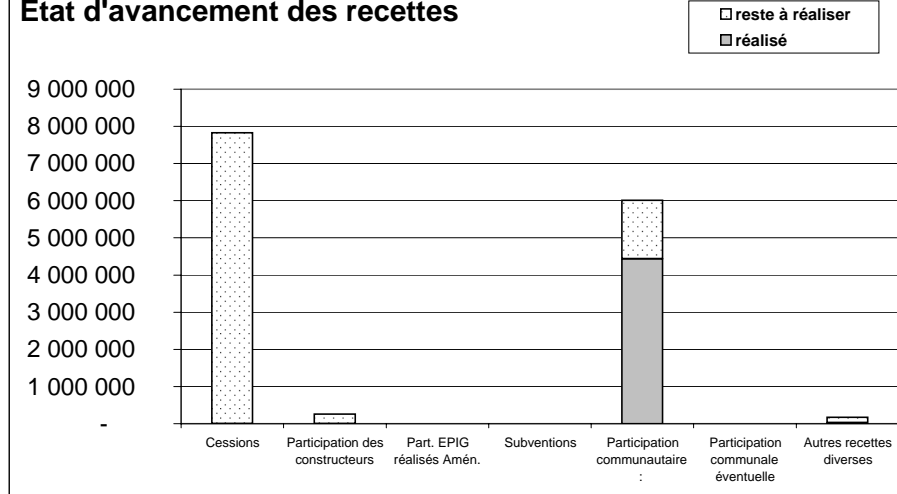
	CRAC 2006		Etat d'avancement			
			realise		reste a realiser	
	valeur	%	valeur	%	valeur	%

DEPENSES en € TTC

1- Études de définition et de suivi	492 746	3%	373 096	76%	119 649	24%
2- Frais d'acquisition/libération sols	10 540 168	74%	3 498 873	33%	7 041 295	67%
2.1- Acquisitions foncières	9 596 620	67%	3 325 111	35%	6 271 508	65%
- acquisition CUB (valeur vénale)	1 086 003		449 891	41%	636 112	59%
- acquisition Commune (valeur vénale)	601 158		529 380	88%	71 778	12%
- reste à acquérir	7 909 459		2 345 840	30%	5 563 618	70%
2.2- Frais	265 897		77 982	29%	187 915	71%
2.3- Libération des terrains	677 651		95 779	14%	581 872	86%
3- Frais d'aménagement	1 311 040	9%	35 141	3%	1 275 899	97%
3.1.- Études liées aux travaux	54 107		6 287	12%	47 820	88%
3.2.- Travaux et aléas	1 256 933		28 854	2%	1 228 079	98%
3.3 - Honoraires	-		-		-	
3.4.- Autres frais	-		-		-	
4- Participation aux équipements publics	180 033	1%	144 027	80%	36 006	20%
4.1. Participation aux équipements scolaires propres à l'opération	-		-		-	
4.2 Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage CUB (VRD)	-		-		-	
4.3. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville	180 033		144 027	80%	36 006	20%
5- Honoraires concession	1 082 650	8%	226 565	21%	856 085	79%
6- Frais de communication	84 892	1%	53 737	63%	31 155	37%
7- Frais divers	574 123	4%	341 968	60%	232 154	40%
7.1. Frais divers (frais financiers)	200 273		54 929	27%	145 344	73%
7.2.TVA encaissée/reversée	373 850		287 039	77%	86 810	23%
TOTAL DEPENSES	14 265 652	100%	4 673 408	33%	9 592 244	67%

RECETTES en € TTC

1- Cessions	7 825 610	55%	-	0%	7 825 610	100%
1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	128 974		-	0%	128 974	100%
1-2. PLS	412 505		-	0%	412 505	100%
1-3. Accession aidée	-		-		-	
1-4. Accession libre	2 860 710		-	0%	2 860 710	100%
1-5. Commerces et services	767 842		-	0%	767 842	100%
1-6. Programmes tertiaires	-		-		-	
1-7. Cessions diverses	3 655 579		-	0%	3 655 579	100%
2- Participation des constructeurs	255 263	2%	0	0%	255 263	100%
3- Part. EPIG réalisés Amén.	-	0%	-		-	
4- Subventions	-	0%	-		-	
5- Participation communautaire :	6 013 884	42%	4 436 597	74%	1 577 286	26%
5-1. logement social	144 000		144 000	100%	-	0%
5-2. restructuration urbaine des villes et des centres bourgs	5 869 884		4 292 597	73%	1 577 286	27%
5-3. développement durable	-		-		-	
5-4. équipements scolaires	-		-		-	
5-5. maîtrise foncière	-		-		-	
6- Participation communale éventuelle	-	0%	-		-	
6.1 maîtrise foncière	-		-		-	
7- Autres recettes diverses	170 896		28 677	17%	142 219	83%
TOTAL RECETTES	14 265 652	100%	4 465 274	31%	9 800 378	69%

Etat d'avancement des dépenses**Etat d'avancement des recettes**

PESSAC - ZAC "CENTRE-VILLE"**Programme global de construction actualisé***

Etat d'avancement : 3

Date d'actualisation : 09-mai-07

Description du programme de construction (en m² SHON et %)								
Nature du programme	Prévisions initiales (1)		Prévisions recalées 2005 (2)		Prévisions recalées 2006 (3)		Variation (2/1)%	Variation (3/2)%
	m² SHON	%	m² SHON	%	m² SHON	%		
1 - BILAN AMENAGEUR								
PLAI		0%		0%		0%		
PLUS		0%	978	8%	978	8%		0,0%
PLUS-RO		0%		0%		0%		
PLS		0%	2 300	20%	2 300	19%		0,0%
Accession aidée		0%		0%		0%		
Accession libre	9 480	100%	8 257	72%	8 627	72%	-12,9%	4,5%
Sous-Total logement	9 480	49%	11 535	80%	11 905	80%	21,7%	3,2%
Logements								
Bureaux	1 600	8%		0%		0%	-100,0%	
Commerces/services	3 020	16%	2 842	20%	2 945	20%	-5,9%	3,6%
Autres	5 100	27%		0%		0%	-100,0%	
Sous-Total (1)	19 200	100%	14 377	100%	14 850	100%	-25,1%	3,3%
2- HORS BILAN AMENAGEUR								
Lgt Accession libre **	4 500	100%	4 500	47%	4 500	47%	0,0%	0,0%
Autres ***		0%	5 100	53%	5 100	53%		0,0%
Sous-Total (2)	4 500	100%	9 600	100%	9 600	100%	113,3%	0,0%
TOTAL (1) + (2)	23 700	100%	23 977	100%	24 450	100%	1,2%	2,0%
dont TOTAL LOGEMENT	13 980	59%	16 035	67%	16 405	67%		

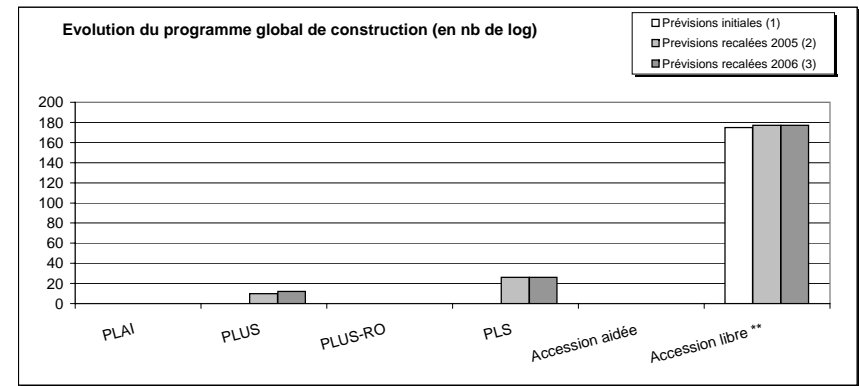
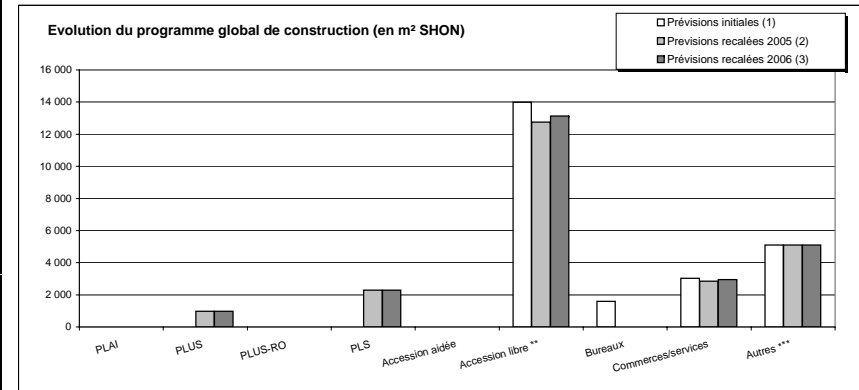
Détail du programme de construction (en nombre de logements)					
Nature du programme	Prévisions initiales (1)	Prévisions recalées 2005 (2)	Prévisions recalées 2006 (3)	Variation (2/1)%	Variation (3/2)%
1 - BILAN AMENAGEUR					
PLAI					
PLUS		10	12		20%
PLUS-RO					
PLS		26	26		0%
Accession aidée					
Accession libre	119	121	121	2%	0%
Sous-Total (1)	119	157	159	32%	1%
2 - HORS BILAN AMENAGEUR					
Accession libre **	56	56	56	0%	0%
Sous-Total (2)	56	56	56	0%	0%
TOTAL (1) + (2)	175	213	215	22%	1%
dont Accession libre **	175	177	177	1%	0%

(1) Dossier de création/réalisation de la ZAC

*Mise sur le marché des charges foncières

** 4 500 m2 SHON de droits à construire pour les "existants" ouvrant droit à participation ce qui est équivalent à 56 logements estimés (ratio 80 m2 par logement)

*** 5 100 m2 SHON pour équipements publics



PESSAC - ZAC "CENTRE-VILLE"

Programme global de construction - Etat d'avancement *

COMMUNAUTÉ
URBAINE DE BORDEAUX
LACUB

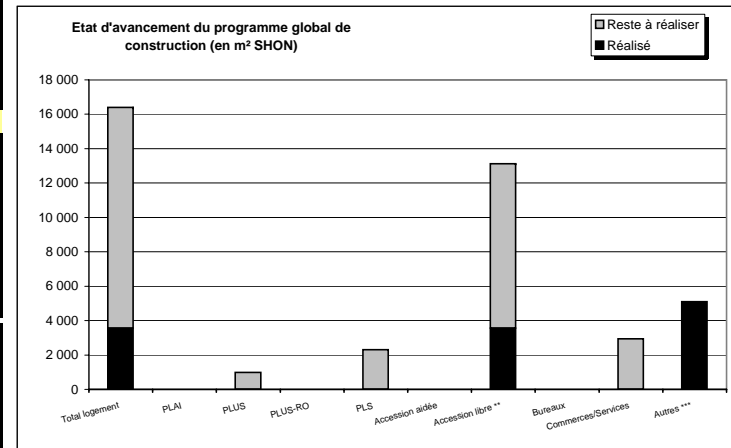
D. D. O. A

Etat d'avancement : 3

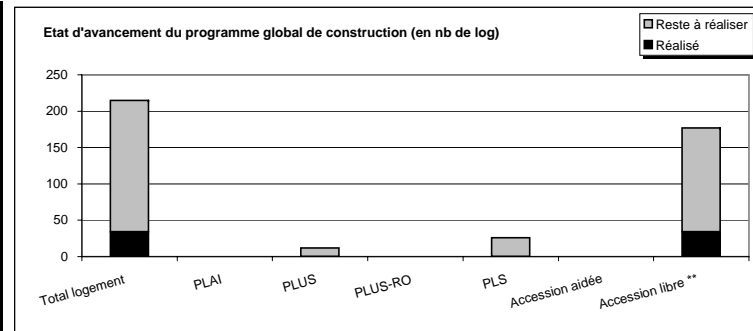
Date d'actualisation :

09-mai-07

Description du programme de construction (en m ² SHON et %)*						
Nature du programme	Prévisions recalées 2006		Etat d'avancement			
			Réalisé		Reste à réaliser	
	m ² SHON	%	m ² SHON	%	m ² SHON	%
1 - BILAN AMENAGEUR						
PLAI		0%				
PLUS	978	7%		0%	978	100%
PLUS-RO		0%			-	
PLS	2 300	15%		0%	2 300	100%
Accession aidée		0%			-	
Accession libre	8 627	58%	3 547	41%	5 080	59%
Sous-Total logement	11 905	80%	3 547	30%	8 358	70%
Logements	11 905	80%	3 547	30%	8 358	70%
Bureaux		0%				
Commerces/Services	2 945	20%		0%	2 945	100%
Autres		0%			-	
Sous-Total (1)	14 850	100%	3 547	24%	11 303	76%
2 - HORS BILAN AMENAGEUR						
Lgt Accession libre **	4 500	47%	-	0%	4 500	100%
Autres ***	5 100	53%	5 100	100%	-	0%
Sous-Total (2)	9 600	100%	5 100	53%	4 500	47%
TOTAL (1) + (2)	24 450	100%	8 647	35%	15 803	65%
dont TOTAL LOGEMENT	16 405	67%	3 547	22%	12 858	78%



Détail du programme de construction (en nombre de logements)			
Nature du programme	Prévisions recalées 2006	Etat d'avancement	
		Réalisé (en nb log)	Reste à réaliser (en nb log)
1 - BILAN AMENAGEUR			
PLAI	-		-
PLUS	12		12
PLUS-RO	-		-
PLS	26		26
Accession aidée	-		-
Accession libre	121	34	87
Total logement bilan aménageur	159	34	125
2 - HORS BILAN AMENAGEUR			
Accession libre **	56		56
Total logement hors bilan aménageur	56	-	56
TOTAL (1) + (2)	215	34	181
dont Accession libre **	177	34	143



* Etat de la commercialisation des charges foncières (compromis signé)

** 4 500 m² SHON de droits à construire pour les "existants" ouvrant droit à participation (ratio 80 m² par logement)

*** 5 100 m² SHON pour équipements publics

PESSAC - ZAC "CENTRE-VILLE"**Programme global de construction échelonné dans le temps ***

Etat d'avancement : 3

Date d'actualisation :

09-mai-07

Nature du programme	Prév. Rec. 2006 par m² SHON	Echelonnement prévisionnel									
		2005 : m² SHON	2005 : Nb de log	2006 : m² SHON	2006 : Nb de log	2007 : m² SHON	2007 : Nb de log	2008 : m² SHON	2008 : Nb de log	2009 : m² SHON	2009 : Nb de log
1 - BILAN AMENAGEUR											
PLAI	-										
PLUS	978							978	12		
PLUS-RO	-										
PLS	2 300									2 300	26
Accession aidée	-										
Accession libre	8 627	1 877	23	1 670	11	-	-	4 180	73	900	14
Sous-Total logement	11 905	1 877	23	1 670	11	-	-	5 158	85	3 200	40
Sous-Total logement	11 905	1 877	23	1 670	11	-	-	5 158	85	3 200	40
Bureaux				-		-					
Commerces/Services	2 945			-		-		1 545		1 400	
Autres										-	
Sous-Total (1)	14 850	1 877	23	1 670	11	-	-	6 703	85	4 600	40
2 - HORS BILAN AMENAGEUR											
Log accession libre	4 500							4 500	56		
Autres	5 100			5 100							
Sous-Total (2)	9 600	-	-	5 100	-	-	-	4 500	56	-	-
TOTAL (1) + (2)	24 450	1 877	23	6 770	11	-	-	11 203	141	4 600	40
dont TOTAL LOGEMENT	16 405	1 877	23	1 670	11	-	-	9 658	141	3 200	40

* Commercialisation et mise sur le marché des charges foncières

**Avenant n° 01 à la convention publique d'aménagement
de la ZAC « Centre ville » à Pessac**

Entre :

La Communauté urbaine de Bordeaux, représentée par Monsieur Vincent Feltesse, son président, en vertu de la délibération n° 2007/849, du Conseil de Communauté en date du 23 novembre 2007, ci après désignée « la CUB » ;

D'une part,

Et :

L'OPAC Aquitanis, ayant son siège social 94 cours des Aubiers à Bordeaux, représenté par son Directeur général, Monsieur Jacques Mayoux, agissant en vertu des pouvoirs qui lui sont délégués par le Conseil d'Administration de la Société en date du 9 décembre 2002, ci après désigné « Aquitanis » ;

D'autre part,

PREAMBULE

Par délibération n° 2003/0048 du 17 janvier 2003, le Conseil de communauté a approuvé le dossier de création - réalisation de la ZAC « Centre Ville » à Pessac, et a confié l'aménagement de cette opération à Aquitanis par convention publique d'aménagement.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 : la participation communautaire est arrêtée à la somme de 5 850 577,18 €HT.

Article 2 : tous les autres articles de la convention demeurent inchangés.

Fait à Bordeaux, le

Pour la Communauté
Urbaine de Bordeaux
Le Président

Pour Aquitanis
Le Directeur Général