


BORDEREAU D'ENVOI

Madame Céline GERBEAU-MORIN
Direction de l'Urbanisme
Communauté Urbaine de Bordeaux
190 rue Lecoq
33000 Bordeaux

Bordeaux, le 4 juillet 2011

Réf. : N° 3119

Objet : ZAC « Cœur de Jalles » à Saint-Médard-en-Jalles
CRAC 2010 de clôture de l'opération

DESIGNATION DES PIECES	OBSERVATIONS
<ul style="list-style-type: none">- CRAC 2010 et ses annexes (version papier)- Version numérique sur CD-Rom	<p>Madame,</p> <p>Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint, le Compte-Rendu d'Activité Comptable 2010 de clôture de la ZAC « Cœur de Jalles » à Saint-Médard-en-Jalles.</p> <p>Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de bien vouloir agréer, Madame, l'expression de mes hommages.</p> <p>Le Directeur Général,</p>  <p>Pascal GERASIMO</p>

Cœur de Jalles

COMPTE RENDU D'ACTIVITE COMPTABLE 2010
CLOTURE DE L'OPERATION



COMMUNAUTÉ
URBAINE DE BORDEAUX
LACUB

BORDEAUX
BMA
MÉTROPOLE AMÉNAGEMENT

Saint Médard
en Jalles
Ville Espace

**ZAC « CŒUR DE JALLES » DE SAINT-MEDARD-EN-JALLES
COMPTE RENDU D'ACTIVITE COMPTABLE
2010**

SOMMAIRE

1- NOTE DE CONJONCTURE : EXERCICE 2010	3
PLAN MASSE DE L'OPERATION	5
1.1-L'AMENAGEMENT DE LA ZAC	6
1.2 LA SITUATION FONCIERE	7
1.3-L'ETAT D'AVANCEMENT DES CESSIONS ET DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION	8
1.4-VIE ADMINISTRATIVE DE L'OPERATION EN 2010	11
1.5-ETAT COMPTABLE : COMPARAISON DES RECETTES ET DES DEPENSES PAR RAPPORT AUX PREVISIONS INITIALES SUR L'ANNEE 2010	12
2-DOCUMENTS FINANCIERS ACTUALISES	18
3- NOTICE EXPLICATIVE DES DEPENSES ET RECETTES ACTUALISEES	25
3.1-DEPENSES	26
1-ETUDES	26
2-ACQUISITIONS ET FRAIS D'ACQUISITIONS	27
3-AMENAGEMENT ET FRAIS D'AMENAGEMENT	28
4-FRAIS DE COMMUNICATION	29
5-FRAIS DE CONCESSION	30
6-FRAIS FINANCIERS	30
7-IMPOTS ET TAXES	31
8- PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL	31
9-TVA RESIDUELLE	31
3.2-RECETTES	32
1-CESSIONS	32
2-PARTICIPATION DU CONCEDANT	33
3-PRODUITS DE GESTION	33
4- HISTORIQUE ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	34
4.1-SITUATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE DE L'OPERATION	35
4.2-PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	38
ANNEXES	40

V1

1- NOTE DE CONJONCTURE : EXERCICE 2010

INTRODUCTION

Outil de l'émergence d'un centre ville densifié, convivial et moderne; la ZAC « Cœur de Jalles » s'efface aujourd'hui dans le paysage urbain reconfiguré de la ville de St Médard en Jalles dont elle fait partie intégrante.

Depuis 1999 l'intervention de BMA sur la phase de réalisation de cette opération a permis d'atteindre l'ensemble des objectifs programmatiques fixés initialement :

- Epaissir le centre pour en éviter la sclérose autour du seul axe structurant traditionnel de l'avenue Montesquieu.
- Renforcer la structure commerciale et d'équipements pour accroître l'attractivité du centre au niveau communal et assurer son rôle de pôle urbain secondaire au sein de l'agglomération bordelaise.
- Renforcer l'offre de logements en centre ville pour accueillir de nouvelles populations contribuant à réduire les déséquilibres actuels sur la commune (meilleure mixité des statuts d'occupation, offre de petits logements pour répondre à des demandes spécifiques actuellement non satisfaites).
- Dessiner des espaces publics de qualité pour valoriser l'image du centre et aménager une maille cohérente lisible.
- Assurer la fluidité des cheminements piétons et des deux roues.
- Améliorer l'offre et l'accessibilité du stationnement.

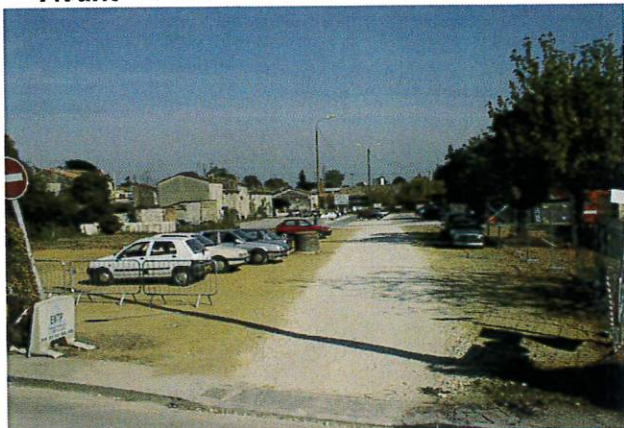
BMA a mené à bien cette opération ambitieuse de requalification tout en assurant une progression qualitative sensible des espaces publics mis en œuvre et une amélioration financière notable par rapport aux éléments budgétaires prévisionnels sur lesquels la Communauté Urbaine de Bordeaux avait fondé son intervention sur cette opération.

En 2010, BMA a mené les derniers travaux de parachèvement, procédé à la clôture des différents marchés et assuré une dernière régularisation foncière. Cette opération est achevée et BMA a pu établir le bilan financier de clôture de la ZAC.

Le bilan définitif joint au CRAC 2010 s'inscrit en légère amélioration par rapport aux éléments prévisionnels antérieurement approuvés et fixe le niveau de participation définitif de la CUB à 6 140 290 € HT soit une diminution complémentaire de 43 305 € par rapport aux chiffres du CRAC 2009.

L'évolution du paysage urbain de St Médard en Jalles

Avant



Images du "Centre Ville" de St Médard au début des années 2000

Après



2011- Un cœur de ville modernisé, affirmé et convivial

PLAN MASSE DE L'OPERATION



1.1-L'AMENAGEMENT DE LA ZAC

L'année 2010 a été consacrée par BMA à l'achèvement technique de l'opération avec la réalisation d'un ensemble de travaux de reprises et de parachèvement, complété d'un relevé de géomètre respectant la nomenclature communautaire. En parallèle, BMA a procédé à la clôture des différents marchés d'études qui avaient été conclus pour les besoins de cette opération.

A - TRAVAUX DE PARACHEVEMENT ET CLOTURE TECHNIQUE

Après recensement en lien avec les futurs services gestionnaires, un programme de travaux de parachèvement a été arrêté par BMA en 2010.

La consultation d'entreprises a été menée au cours de l'été et l'entreprise ATP a été retenue. Les travaux ont été engagés au mois d'octobre 2010. En accord avec la CUB cette intervention a été finalisée au mois de janvier 2011 par la mise en œuvre des enrobés, celle-ci n'ayant pas été possible dans le cadre du planning initial en raison des conditions météorologiques particulièrement dégradées des mois de novembre et décembre (froid, neige et précipitations importantes).

Ces travaux de parachèvement ont été réalisés pour un montant de 69 816,56 € HT.

Les marchés d'études de maîtrise d'œuvre I3C et de géomètre-expert SAUGEX ont été soldés en 2010.

En vue de la clôture technique de la ZAC, BMA a confié, après consultation, la mission de relevé géomètre de la ZAC selon la nomenclature communautaire au cabinet SAUGEX pour un montant de 13 800,00€ HT.

1.2 LA SITUATION FONCIERE

BMA avait finalisé dès 2007 les acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération et obtenu la libération de tout le foncier.

Etat définitif des acquisitions réalisées :

PROPRIETAIRES	PARCELLES	SURFACE ACQUISE EN M²	TTC	Date de l'acte
Denise DUPRE	AY 94,102,104,105, 106, 107	1 770	213 429	06/12/2000
SCI ALSHAM	AY 906	239	24 392	14/09/2000
Indivision LAMY	AY 89, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 103	4 335	498 508	29/11/2000
Jacqueline REINSON	AY 109, 110	185	141 778	10/01/2001
Yannick LABEYRIE	AY 618	135	129 582	05/02/2001
Raymonde LABEYRIE	AY 616	1 394	396 367	01/08/2001
SA LAMOULIE	AY 87, 88	993	304 898	12/04/2001
Robert CASTELLS	AY 520	240	182 939	16/10/2001
Anne-Marie BERNIARD	AY 638, 690	2 114	198 184	30/05/2002
Francis MOIZEAU	AY 68	331	201 233	11/12/2002
Commune	AY 90, 538, 731, 732, 835	3 113	456 500	18/12/2002
Suzanne FROMM	AY 728	657	221 052	08/04/2003
Michel POTHET	AY 928	66	5 675	22/05/2003
Banque Populaire du SO	AY 937	54	4 968	22/05/2003
Indivision LAUBA	AY 926	246	36 963	16/06/2003
LA POSTE	AY 940	60	3 430	11/07/2003
Patrick BROUSTE PERROY	AY 108, 470	363	183 000	06/07/2004
Jean François Pierre PERROY	AY 463	264	70 000	06/07/2004
Anne DARRIET	AY 70 à AY 66, AY 456	1 333	573 000	20/10/2004
C.U.B.	AY 943 et AY 987	651	39 060	11/03/2005
Marie KOSSAR	AY 91, 61 (lot1)	680	390 652	15/11/2005 jugement 31/01/2006 consignation
Michel KOSSAR	AY 61 (lot2)	98	147 256	15/11/2005 jugement 31/01/2006 consignation
Indivision KOSSAR	AY 539	223	22 048	15/11/2005 jugement 31/01/2006 consignation
COUSTE QUILICCHINI	AY 62p	27	7 500	15/11/2007
TOTAL		19 571,00	4 452 413	

En vue de la clôture de l'opération BMA a procédé, par acte notarié rectificatif du 2 septembre 2010 (copie de l'acte fournie en fin du document) à l'alignement d'un riverain (ALSHAM).

Rétrocessions foncières des emprises du domaine public

L'intégralité des rétrocessions pour incorporation au Domaine Public a été réalisée.

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

Si la commercialisation de la ZAC est achevée depuis 2008, l'intervention de BMA s'est poursuivie avec le suivi attentif des dernières réalisations en cours sur la ZAC.

Les îlots 2-1 (immeuble à vocation d'activités) et 4 – 2^{ème} tranche (BOUYGUES – Logements essentiellement) ont été livrés en 2010.




La finalisation de ces opérations est venue compléter le programme de construction de la ZAC :





Tableau de synthèse du programme de construction développé sur la ZAC « Cœur de Jalles »:

SHON CEDEE ACTE								années	Acquéreurs
	Nb	m² SHON	HT prix/m2 SHON (a)	total HT	TTC prix/m2 SHON (a)	total TTC	pm TVA		
ILOT 1		1 100,00		108 900		130 244			
Accession libre	9	748,00	99	74 052	118	88 566	19,6%	2004	
Commerces/services		350,00	99	34 650	118	41 441	19,6%		
Autres		2,00	99	198	118	237	19,6%		
ILOT 2-1		400,00		91 973		110 000			
Commerces/services		400,00	230	91 973	275	110 000	19,6%	2008	
ILOT 2-2		4 468,00		714 880		854 996			
PLUS	6	520,00	160	83 200	191	99 507	19,6%	2006	
Accession libre	41	3 219,00	160	515 040	191	615 988	19,6%		
Commerces/services		729,00	160	116 640	191	139 501	19,6%		
ILOT 3		4 000,00		426 800		450 274			
PLS et locatif conventionné	26	2 131,00	107	227 378	113	239 883	5,5%	2004	
Accession libre	12	1 110,00	107	118 437	113	124 951	5,5%		
Commerces/services		748,00	107	79 812	113	84 201	5,5%		
Autres		11,00	107	1 174	113	1 238	5,5%		
ILOT 4-1		3 458,40		553 344		661 799			
Accession libre	38	3 212,00	160	513 920	191	614 648	19,6%	2005	
Commerces/services		228,00	160	36 480	191	43 630	19,6%		
Autres		18,40	160	2 944	191	3 521	19,6%		
ILOT 4-2		3 141,60		722 568		864 191			
Accession libre	35	2 896,00	230	666 080	275	796 632	19,6%	2008	
Bureaux						-			
Commerces/services		228,00	230	52 440	275	62 718	19,6%		
Autres		17,60	230	4 048	275	4 841	19,6%		
ILOT 5		4 800,00		600 000		717 600			
PLS et locatif conventionné	33	3 257,00	125	407 125	150	496 922	19,6%	2005	
Bureaux		91,00	125	11 375	150	13 605	19,6%		
Commerces/services		1 017,00	125	127 125	150	152 042	19,6%		
Autres		435,00	125	54 375	150	65 033	19,6%		
ILOT non commercialisés		10 274,00		-		-			
Bureaux		1 874,00	-	-	-	-			
Autres		8 400,00	-	-	-	-			
A TOTAL RECETTES DU BILAN	200	31 642,00		3 218 465		3 789 106			

ILOT	T1	T2	T3	T4	T5	TOTAL
1	0	4	2	3	0	9
2-2	1	19	24	3	0	47
3	0	16	21	1	0	38
4-1/4-2	1	19	32	15	6	73
5	0	0	18	15	0	33
TOTAL	2	58	97	37	6	200
part	1%	29%	49%	19%	3%	100%

Les différents projets et leurs principales caractéristiques sont rappelés ci-après :

Ilot	Promoteur	Date de la vente	Prix de la cession € HT	SHON vendue	Nombre total de logements	Vue de l'îlot
1	SCI MONTESQUIEU Stéphane BROCHARD	15/09/2004	108 900,00 €	1100 m ²	9	
2-1	COUSTE/ QUILICHINI	7 /03/2008	91 973,24 €	400 m ²	Sans objet	
2-2	EUROSPACE Joseph MARTIN	14/12/2006	714 880 € HT	4 468 m ²	47	

3	AQUITANIS	23/12/2004	426 800 €	4 000 m ²	38	
4-1	BOUYGUES IMMOBILIER	25/02/2005	553 344 €	3 458,40 m ²	38	
4-2	BOUYGUES IMMOBILIER	2/04/2008	722 568 €	3 141,60 m ²	35	
5	SNC CIRMAD CENTRE SUD OUEST	14 /12/2005	600 000 €	4 800 m ²	33	

1.4-VIE ADMINISTRATIVE DE L'OPERATION EN 2010

Approbation du CRAC 2009 par le concédant :

Le CRAC 2009 a été approuvé par délibération n° 2010/0715 du 22 octobre 2010.

Procédure engagée par BMA en vue de la récupération de la TVA collectée à tort sur les participations communautaires :

Le contentieux engagé par BMA avec l'administration fiscale en vue de la restitution de l'intégralité de la TVA collectée à tort sur les participations communautaires antérieures à 2005 pour un montant global de 1 345 562,08 € n'avait pas abouti au 31 décembre 2010 et est toujours pendant.

En effet suite au jugement du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 7 avril 2011 rejetant la demande de restitution de sommes indûment perçue, BMA a interjeté appel de cette décision.

1.5-ETAT COMPTABLE : COMPARAISON DES RECETTES ET DES DEPENSES PAR RAPPORT AUX PREVISIONS INITIALES SUR L'ANNEE 2010

Cette partie est destinée à la présentation des dernières dépenses et recettes réalisées sur l'année 2010 et à leur comparaison avec les prévisions établies pour cet exercice dans le cadre du CRAC 2009.

1.5.1-LES DEPENSES

POSTE 2-LES ACQUISITIONS ET FRAIS D'ACQUISITIONS

L'intégralité du programme d'acquisition a été réalisée, et les derniers frais relatifs à ce poste ont été acquittés en 2008. Des frais de notaires complémentaires ont été engagés sur 2010 pour un montant de 274 € afin de procéder à une dernière régularisation foncière par acte notarié rectificatif. Le montant global définitif des frais d'acquisition s'établit à 4 985 070 € TTC.

TOTAL 2 : 2010	274 € TTC
Cumul antérieur	4 984 797 € TTC
TOTAL 2 : 1997-2010	4 985 070 € TTC

3-LES FRAIS D'AMENAGEMENT

En 2010, BMA a procédé à la clôture technique de l'opération avec la réalisation de travaux ponctuels de reprises (réseaux d'arrosage, raccordement EP) pour 15 800 € TTC, la mise en œuvre d'un ensemble de travaux de parachèvement réalisés, après consultation, par ATP au second semestre 2010 pour 83 500 € TTC. BMA a soldé les différents marchés d'études contractés pour les besoins de cette opération (géomètre et maîtrise d'œuvre) et fait réaliser un relevé géomètre de l'ensemble des espaces publics selon la nomenclature CUB.

Montant prévisionnel :	179 428 € TTC
Montant des dépenses acquittées :	
3.1-Travaux	99 306 € TTC
Relevé complet de la ZAC selon nomenclature CUB	16 505 € TTC
Solde du marché de géomètre expert - SAUGEX	13 219 € TTC
Solde du marché de maîtrise d'œuvre – I3C	9 662 € TTC
3.2-Honoraires	39 386 € TTC
3.3-Autres frais d'aménagement	- 1757 € TTC
TOTAL 3 : 2010	136 934 € TTC
Cumul antérieur	3 787 890 € TTC
TOTAL 3 : 1997-2010	3 924 824 € TTC

4-LES FRAIS DE COMMUNICATION

Ce poste regroupe les dépenses de communications effectuées par BMA (films, plaquettes, panneaux) pour soutenir le déroulement de l'opération. Dans le cadre de la clôture de cette opération aucune dépense de communication complémentaire n'a été nécessaire en 2010.

Montant prévisionnel :	6 642 € TTC
Frais de communication :	0 € TTC
TOTAL 4 : 2010	0 € TTC
Cumul antérieur	132 705 € TTC
TOTAL 4 : 1997-2010	132 705 € TTC

5-LES FRAIS DE CONCESSION

La rémunération de BMA n'est pas soumise à TVA , elle porte sur :

- La commercialisation des îlots (5,04 % des recettes de cessions TTC)
- Les acquisitions (6,05 % du montant TTC des dépenses des postes 2-Acquisitions et frais d'acquisitions)
- La conduite d'opération (6,05%, du montant des dépenses TTC des postes 3-Frais d'aménagement, 4-Frais de communication)
- Les honoraires de clôture prévus par la convention de concession et leur actualisation calculée au 31 décembre 2010 sur la base du dernier indice connu.

Montant prévisionnel :	62 057 € TTC
Montant des honoraires de BMA sur l'aménagement :	
5.1-Rémunération sur commercialisation	0 € TTC
5.2-Honoraires sur acquisitions :	17 € TTC
5.3-Honoraires de conduite d'opération :	8 285 € TTC
5.3-Honoraires de clôture (y compris actualisation)	51 458 € TTC
TOTAL 5 : 2010	59 759 € TTC
Cumul antérieur	729 697 € TTC
TOTAL 5 : 1997-2010	789 456 € TTC

6-LES FRAIS FINANCIERS

La trésorerie disponible étant suffisante pour couvrir les dernières dépenses de l'opération, ce poste n'est plus amené à évoluer.

Montant prévisionnel :	0 € TTC
6-Frais financiers encourus	0 € TTC
TOTAL 6 : 2010	0 € TTC
Cumul antérieur	70 647 € TTC
TOTAL 6 : 1997-2010	70 647 € TTC

7-IMPOTS ET TAXES

Aucun impôt n'a été acquitté par la ZAC en 2010.

Montant prévisionnel :	0 € TTC
7-Impôts et taxes acquittés	0 € TTC
TOTAL 7 : 2010	0 € TTC
Cumul antérieur	56 097 € TTC
TOTAL 7 : 1997-2010	56 097 € TTC

8-PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

Ce poste correspond au financement par la ZAC d'équipements publics répondant à des besoins générés par l'opération mais dont la réalisation est assurée sous maîtrise d'ouvrage directe de la CUB. La participation due par la ZAC a déjà été réglée dans son intégralité.

Montant prévisionnel :	0 € TTC
8-Participation aux équipements publics	0 € TTC
TOTAL 8 : 2010	0 € TTC
Cumul antérieur	73 100 € TTC
TOTAL 8 : 1997-2010	73 100 € TTC

9-TVA RESIDUELLE

La TVA résiduelle pour l'exercice considéré est de – 21 427 l'activité de la ZAC sur 2010 n'ayant généré que de la TVA déductible sur l'exercice.

Montant prévisionnel :	- 30 493 € TTC
9- TVA résiduelle	- 21 427 € TTC
TOTAL 9 : 2010	- 21 427 € TTC
Cumul antérieur	1 241 917 € TTC
TOTAL 9 : 1997-2010	1 220 490 € TTC

ETAT DEFINITIF DES DEPENSES

TOTAL 1 : ETUDES	231 346 € TTC
TOTAL 2 : ACQUISITIONS ET FRAIS D'ACQUISITIONS	4 984 797 € TTC
TOTAL 3 : AMENAGEMENT ET FRAIS D'AMENAGEMENT	3 924 824 € TTC
TOTAL 4 : FRAIS DE COMMUNICATION	132 705 € TTC
TOTAL 5 : FRAIS DE CONCESSION	789 456 € TTC
TOTAL 6 : FRAIS FINANCIERS	70 647 € TTC
TOTAL 7 : IMPOTS ET TAXES	56 097 € TTC
TOTAL 8 : PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	73 100 € TTC
TOTAL 9 : TVA RESIDUELLE	1 220 490 € TTC
TOTAL DEPENSES 1997-2010 (y compris TVA résiduelle)	11 483 735 € TTC

1.5.2-LES RECETTES

1-LES CESSIONS

Les deux dernières cessions à réaliser sur la ZAC avaient été finalisées en 2008 le montant définitif de ce poste d'établit à 3 789 107 € TTC.

Montant prévisionnel :	0 € TTC
Cessions 2010	0 € TTC
TOTAL 1 : 2010	0 € TTC
Cumul : antérieur	3 789 107 € TTC
TOTAL 1 : 1997-2010	3 789 107 € TTC

2-PARTICIPATION DU CONCEDANT

Le CRAC 2008 avait conduit, suite aux dernières cessions, à constater une amélioration du bilan prévisionnel qui est imputée en déduction de la participation CUB à l'équilibre de l'opération. Le niveau de participation est ainsi ramené à 6 283 495 € HT/7 629 057 € TTC.

L'amélioration prévisionnelle du bilan de 655 575 € annoncée au CRAC 2008 a fait l'objet de deux versements : un premier versement a été opéré en 2009 pour 437 050 €, le solde a été restitué en 2010 pour 218 525 €.

Un complément de 43 305 € correspondant à l'ajustement entre le montant perçu et le besoin définitif pourra être versé à la CUB suite à l'approbation du CRAC 2010 de clôture. Le niveau définitif de participation sera alors ramené à 6 240 190 € HT/ 7 585 752 € TTC.

Montant prévisionnel :	- 218 525 € TTC
TOTAL 2 : 2010	- 218 525 € TTC
Cumul 2 antérieur	7 487 582 € TTC
TOTAL 2 : 1997-2010	7 629 057 € TTC

3-PRODUITS DE GESTION

Sur l'année 2010, le poste « produits de gestion » a été abondé de 1 211 € de produits financiers dégagés par la situation de trésorerie positive de l'opération.

Montant prévisionnel :	4 921 € TTC
3.1-Produits financiers	1 211 € TTC
3.3 Transferts de charges	0 € TTC
TOTAL 3 : 2010	1 211 € TTC
Cumul 3 antérieur	107 666 € TTC
TOTAL 3 : 1997-2010	108 877 € TTC

RECAPITULATIF DES RECETTES 1997-2010

TOTAL 1 : RECETTES DE CESSIONS	3 789 107 € TTC
TOTAL 2 : PARTICIPATION DU CONCEDANT	7 629 057 € TTC
TOTAL 3 : PRODUITS DE GESTION	108 877 € TTC
TOTAL RECETTES 1997-2010	11 527 040 € TTC

2-DOCUMENTS FINANCIERS ACTUALISES

Depuis 1999 l'intervention de BMA sur la phase de réalisation de cette opération a permis d'atteindre l'ensemble des objectifs programmatiques fixés, de dégager une amélioration qualitative sensible des espaces publics mis en œuvre, tout en s'inscrivant en amélioration notable par rapport aux éléments budgétaires prévisionnels sur lesquels la Communauté Urbaine de Bordeaux avait fondé son intervention sur cette opération.


Ainsi, alors que le volume global du bilan opérationnel est passé de 9 818 217 € TTC à 11 483 735 € TTC (+ 17 %), le niveau de participation de la Communauté Urbaine a été ramené à 7 585 752 € TTC contre un montant prévisionnel initial de 8 369 451 € TTC inscrit au bilan du dossier de création-réalisation, soit une amélioration de 783 699 € et un taux de participation publique ramené de 85 % à 66 %.

La clôture de cette opération a été menée en 2010 dans le respect des équilibres budgétaires antérieurement approuvés par le Conseil de Communauté Urbaine.

Les éléments d'arrêté définitif des comptes par BMA sont présentés ci-après, ils sont complétés par les annexes financières établies sur la base des modèles communiqués par la CUB.

PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL - MONTANTS TTC EN EUROS
CRAC 2010

DEPENSES	Cumul fin 2009	2010	Cumul fin 2010	CLOTURE	TOTAL	CRAC 2009	BILANC-R
1-ETUDES (dont mandat)	231 346	-	231 346	-	231 346	231 346	364 094
2-A COUSITIONS ET FRAIS D'ACQUISITIONS	4 984 797	274	4 985 070	-	4 985 070	4 984 797	5 595 236
2.1-Acquisitions	4 452 413	-	4 452 413	-	4 452 413	4 452 413	4 780 191
2.2-Frais de notaire	57 463	274	57 737	-	57 737	57 463	79 630
2.3-Indemnités locataires	457 142	-	457 142	-	457 142	457 142	735 414
2.5-Autres frais sur acquisitions	17 779	-	17 779	-	17 779	17 779	-
3-FRAIS D'AMENAGEMENT	3 787 890	136 934	3 924 824	-	3 924 824	3 967 318	2 749 511
3.1-Travaux	3 279 594	98 306	3 378 900	-	3 378 900	3 384 244	2 318 393
3.2-Honoraires	489 139	39 386	528 525	-	528 525	551 611	404 478
3.3-Autres frais d'aménagement	25 157	1 757	23 399	-	23 399	31 463	26 640
4-FRAIS DE COMMUNICATION	132 705	-	132 705	-	132 705	139 347	73 541
5-FRAIS DE CONCESSION	729 687	59 759	789 456	-	789 456	791 754	683 121
5.1-Honoraires EMA sur commercialisation	190 971	-	190 971	-	190 971	190 971	72 438
5.2-Honoraires sur acquisitions	301 590	17	301 597	-	301 597	301 590	335 714
5.3-Honoraires de conduite d'opération	237 146	8 285	245 430	-	245 430	248 403	186 857
5.4-Honoraires de clôture (actualisation)	-	-	-	-	-	38 112	38 112
5.4-Honoraires de clôture (actualisation)	-	51 458	51 458	-	51 458	12 688	-
6-FRAIS FINANCIERS	70 647	-	70 647	-	70 647	70 647	193 919
7-IMPOTS ET TAXES	56 087	-	56 087	-	56 087	56 087	6 250
8-PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	73 100	-	73 100	-	73 100	73 100	-
9-TVA reversée/ encaissée	1 241 917	21 427	1 220 490	-	1 220 490	1 211 424	202 544
TOTAL DEPENSES	11 308 195	175 540,31	11 483 735	-	11 483 735	11 525 830	9 818 217
RECETTES	Cumul fin 2009	2010	Cumul fin 2010	CLOTURE	TOTAL	CRAC 2009	BILANC-R
1-CESSIONS	3 789 107	-	3 789 107	-	3 789 107	3 789 107	1 448 766
2-PARTICIPATION CUB	7 847 582	218 525	7 629 057	43 305	7 585 752	7 629 057	8 369 451
3-PRODUITS DE GESTION	107 666	1 211	108 877	-	108 877	107 666	-
TOTAL RECETTES	11 744 355	217 314	11 961 669	43 305	11 483 735	11 525 830	9 818 217
BALANCE	436 160	-	43 305	-	65%	66%	65%
SOLDE PRECEDENT							
EMPLOIS							
Frais de notaire	-	-	-	-	-	-	-
Avances fournisseurs	-	-	-	-	-	-	-
Restitutions à la CUB intérêts moratoires sur réclamation TVA 2004	1 134	-	1 134	-	-	-	-
Reste à percevoir sur cessations	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL EMPLOIS	1 134	-	1 134	-	65%	66%	65%
RESSOURCES							
Indemnités d'immobilisation	-	-	-	-	-	-	-
Fournisseurs dus	116 490	166 469	282 949	-	282 949	-	282 949
Perception intérêts moratoires sur réclamation TVA 2004-2005	1 134	-	1 134	-	-	-	-
Rémunérations à percevoir	8 295	48 779	57 074	-	57 074	-	57 074
TOTAL RESSOURCES	125 909	215 247	341 156	-	340 021	43 305	43 305
TRESORERIE HORS TVA	560 934	177 608	383 326	-	15 157		
TVA avancée	22 914	7 754	15 161	-	15 161	-	15 161
TVA due	3	0	3	-	3	-	3
TRESORERIE NETTE	538 023	169 854	368 169	-	0		

 ZAC "CŒUR DE JALLES" BILAN PREVISIONNEL EN EUROS CRAC 2010							
DEPENSES	HT	TVA	TTC	RECETTES	HT	TVA	TTC
1-ETUDES (dont mandat)	205 344	26 002	231 346				
2-ACQUISITIONS ET FRAIS D'ACQUISITIONS	4 970 826	14 244	4 985 070	1-CESIONS	3 218 466	570 640	3 789 107
2.1- Acquisitions	4 451 851	562	4 452 413	2-PARTICIPATION CUB	6 240 190	1 345 562	7 585 752
2.2-Frais de notaire	49 310	8 427	57 737	3-PRODUITS DE GESTION	108 877	-	108 877
2.4-Indemnités locales	454 072	3 070	457 142				
2.5-Autres frais sur acquisitions	15 594	2 185	17 779				
3-FRAIS D'AMENAGEMENT	3 291 452	633 372	3 924 824				
3.1-Travaux	2 831 483	547 417	3 378 900				
3.2-Honoraires	439 343	83 181	522 525				
3.3-Autres frais d'aménagement	20 626	2 774	23 399				
4-FRAIS DE COMMUNICATION	110 611	22 095	132 705				
5-FRAIS DE CONCESSION	789 456	-	789 456				
5.1-Honoraires EMA sur commercialisation	190 971	-	190 971				
5.2-Honoraires sur acquisitions	301 597	-	301 597				
5.3-Honoraires de conduite d'opération	245 430	-	245 430				
5.4-Honoraires de clôture (forfait de base)	51 458	-	51 458				
5.4-Honoraires de clôture (actualisation)	70 647	-	70 647				
6-FRAIS FINANCIERS	56 097	-	56 097				
7-IMPOTS ET TAXES	73 100	-	73 100				
8-PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS		1 220 490	1 220 490				
9-TVA reversée / encaissée	9 567 533	1 916 202	11 483 735		9 567 533	1 916 202	11 483 735
TOTAL DEPENSES							

04/05/2011

**ZAC CŒUR DE JALLES A ST MEDARD EN JALLES
CRAC 2010 - CLOTURE DE L'OPERATION**

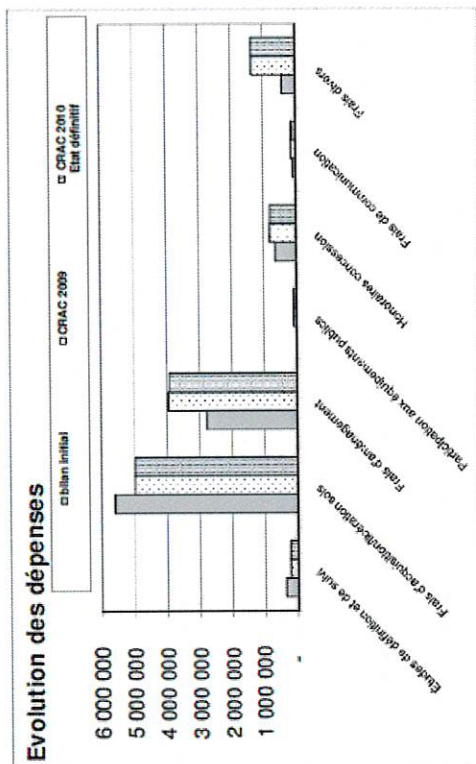
DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
1- Etudes de définition et de suivi de l'opération	205 344	26 002	231 346	1- Cessions	3 218 466,25	570 640	3 789 107
2- frais d'acquisition et de libération des sols	4 970 826	14 244	4 985 070	1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	83 200	16 307	99 507
2.1- Acquisitions foncières	4 451 851	562	4 452 413	1-2. PLS et conventionné	634 500	92 302	726 805
- acquisition CUB	39 090	-	39 090	1-3. Accession aidée			
- acquisition Commune	456 500	-	456 500	1-4. Accession libre	1 887 529	353 256	2 240 785
- reste à acquir	3 956 261	562	3 956 833	1-5. Commerces et services	539 119	94 414	633 533
2.2- Frais	518 976	13 682	532 657	1-6. Programmes liés	11 375	2 230	13 605
2.3- Libération des terrains	-	-	-	1-7. Cessions diverses	62 740	12 131	74 871
3 - Frais d'aménagement	3 291 452	633 372	3 924 824	2- Participation constructeurs	-	-	-
3.1.- Etudes liés aux travaux (dont maîtrise d'œuvre)	439 343	83 181	522 525	(le cas échéant pour les terrains non maîtrisés par l'aménageur)			
3.2.- Travaux et allées	2 831 483	547 417	3 378 900	3- Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (< 50 %)	-	-	-
3.3.- Autres frais	20 626	2 774	23 399	4- Subventions	-	-	-
4- Participation équip. publics	73 100	-	73 100	5- Participation communautaire éventuelle au titre de :	6 240 190	1 345 562	7 585 752
4.1. Participation aux équipements scolaires propres à l'opération	-	-	-	5-1. logement aidé			
4.2. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage CUB (VRD)	73 100	-	73 100	511 logement social (PLUS et PLAI)			
4.3. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville	-	-	-	512 logement intermédiaire (PLS)			
5 - Honoraires concession	789 456	-	789 456	513 accession aidée (AA)	6 240 190	1 345 562	7 585 752
6 - Frais de communication	110 611	22 095	132 705	5-2. restructuration urbaine des villes et des centres bourgs			
7- Frais divers	126 744	1 220 490	1 347 233	5-3. développement durable			
frais financiers/impôts et taxes	126 744	-	126 744	5-4. équipements scolaires			
TVA encaissée / reversée	-	1 220 490	1 220 490	5-5. maîtrise foncière			
TOTAL DEPENSES BILAN ZAC	9 567 539	1 916 202	11 483 741	6- Participation communale éventuelle	-	-	-
- dont bilan aménageur	9 567 539	1 916 202	11 483 741	6.1 maîtrise foncière			
- dont hors aménageur (= 4.1.)	-	-	-	7 - Autres recettes	108 877	-	108 877
TOTAL RECETTES BILAN ZAC	9 567 539	1 916 202	11 483 741	TOTAL RECETTES BILAN ZAC	9 567 539	1 916 202	11 483 741
- dont bilan aménageur	9 567 539	1 916 202	11 483 741	- dont bilan aménageur	9 567 539	1 916 202	11 483 741
- dont hors aménageur (= 5.4.)	-	-	-	- dont hors aménageur (= 5.4.)	-	-	-

ZAC CŒUR DE JALLES A ST MEDARD EN JALLES

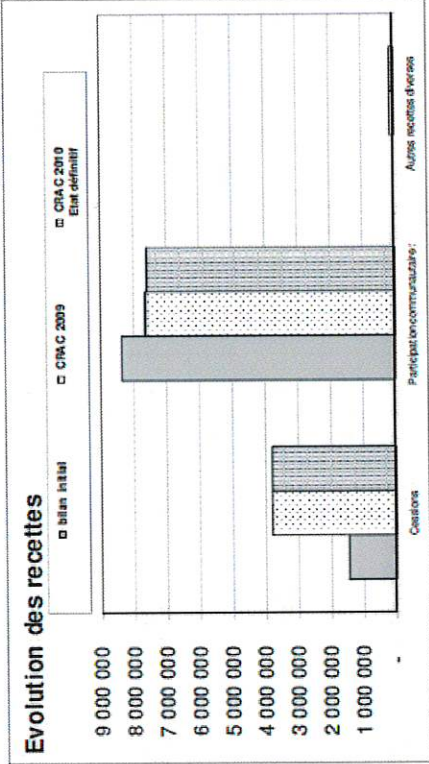
Bilan prévisionnel actualisé



	BILAN INITIAL		(1) CRAC 2009		(2) CRAC 2010 Etat définitif		(2-1) varif.* en %
	valor	%	valor	%	valor	%	
DEPENSES en € TTC							
1- Etudes de définition et de suivi	364 094	4%	231 346	2%	231 346	2%	0%
2- Frais d'acquisition/régénération sols	5 595 235	6%	4 994 797	4%	4 995 070	4%	0%
2.1- Acquisitions foncières	4 790 191	3%	4 452 413	3%	4 452 413	3%	0%
- acquisition CUB	61 254	1%	39 080	0%	39 080	0%	0%
- acquisition Commune	1 255 372	1%	455 500	0%	455 500	0%	0%
- autres acquisitions	3 463 565	3%	3 955 953	3%	3 955 953	3%	0%
2.2- Frais	815 044	0%	532 384	0%	532 657	0%	0%
2.3- Libération des terrains	2 749 511	2%	3 987 318	3%	3 924 824	3%	-1%
3- Frais d'aménagement	404 477 73	4%	551 612	0%	522 825	0%	-5%
3.1- Etudes liées aux travaux	2 318 393	2%	3 384 244	2%	3 375 500	2%	0%
3.2- Travaux et études	26 640	0%	31 463	0%	23 299	0%	-25%
3.3- Autres frais	-	0%	73 100	1%	73 100	1%	0%
4- Participation aux équipements publics	-	0%	-	0%	-	0%	0%
4.1- Participation aux équipements scolaires propres à l'éducation	-	0%	-	0%	-	0%	0%
4.2- Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage CUB (VRD)	-	0%	73 100	1%	73 100	1%	0%
4.3- Participation aux équipements pour maîtrise par le CUB	-	0%	-	0%	-	0%	0%
5- Honoraires concession	603 121	0%	791 754	7%	789 456	7%	0%
6- Frais de communication	402 714	0%	1 330 160	1%	1 347 233	1%	1%
7- Frais divers	200 169	0%	128 744	1%	128 744	1%	0%
7.2- TVA encas déductible	202 544	0%	1 211 424	1%	1 220 400	1%	1%
TOTAL DEPENSES	9 918 217	100%	11 525 630	100%	11 463 735	100%	0%



	BILAN INITIAL		(1) CRAC 2009		(2) CRAC 2010 Etat définitif		(2-1) varif.* en %
	valor	%	valor	%	valor	%	
RECETTES en € TTC							
1- Cessions	1 448 766	15%	3 789 107	33%	3 789 407	33%	0%
1.1- Local social (PLUS-PLAN)	-	0%	99 507	1%	99 507	1%	0%
1.2- FDS et conventionnés	-	0%	728 805	6%	728 805	6%	0%
1.3- Allocat. sans effet	-	0%	-	0%	-	0%	0%
1.4- Acquisition terre	-	0%	2 240 785	19%	2 240 785	19%	0%
1.5- Commerces et services	-	0%	603 532	5%	603 532	5%	0%
1.6- Programmes bristars	-	0%	13 605	0%	13 605	0%	0%
1.7- Cessions d'ouvrages	-	0%	74 871	1%	74 871	1%	0%
2- Participation des collectivités	-	0%	-	0%	-	0%	0%
3- Part. ERG et sites Amén.	-	0%	-	0%	-	0%	0%
4- Subventions	8 389 451	85%	7 629 957	66%	7 585 752	66%	-1%
5- Participation communautaire :	-	0%	-	0%	-	0%	0%
5.1- logement social	-	0%	-	0%	-	0%	0%
5.2- restructuration urbaine des villes et des centres bourgs	8 369 451	85%	7 629 957	66%	7 585 752	66%	-0,517%
5.3- développement durable	-	0%	-	0%	-	0%	0%
5.4- équipements sociaux	-	0%	-	0%	-	0%	0%
5.5- maîtrise foncière	-	0%	-	0%	-	0%	0%
6- Participation communautaire éventuelle	-	0%	-	0%	-	0%	0%
6.1- maîtrise foncière	-	0%	-	0%	-	0%	0%
7- Autres recettes diverses	-	0%	107 666	1%	108 877	1%	1%
TOTAL RECETTES	9 918 217	100%	11 525 630	100%	11 463 735	100%	0%



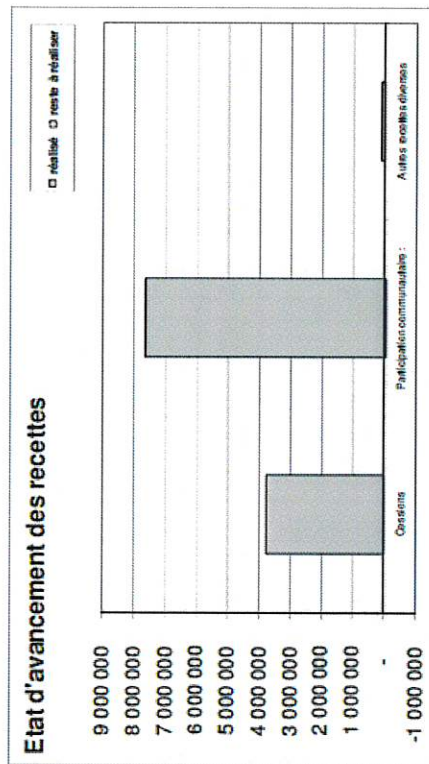
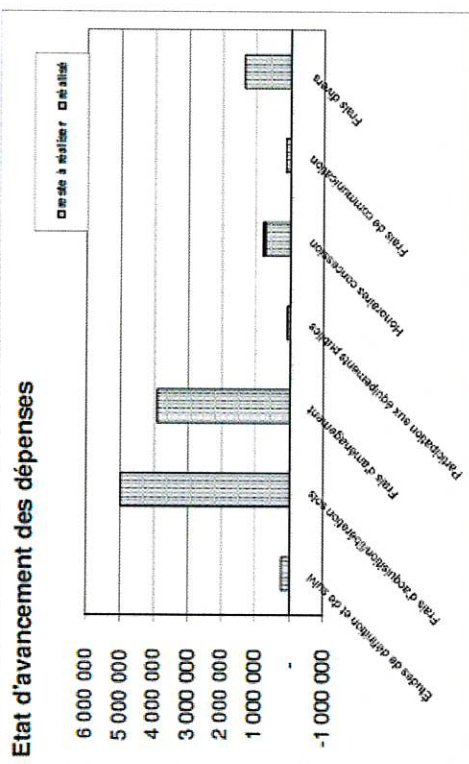
* y compris 1 euro symbolique pour rétrocessions à la CUB

ZAC CŒUR DE JALLES A ST MEDARD EN JALLES

Bilan prévisionnel : état d'avancement

	CRAC 2010		Etat d'avancement		reste à réaliser	
	montant	%	montant	%	montant	%
DEPENSES en € TTC						
1- Etudes de définition et de suivi	231 346	2%	231 346	100%	-	0%
2- Frais d'acquisitions/libération sols	4 985 070	48%	4 985 070	100%	0	0%
2.1.- Acquisitions foncières	4 452 413	39%	4 452 413	100%	0	0%
- acquisition CUB	39 060		39 060	100%	-	0%
- acquisition Commune	456 500		456 500	100%	-	0%
- autres acquéreurs	3 956 853		3 956 853	100%	0	0%
2.2.- Frais	532 657		532 657	100%	-	0%
2.3.- Livraison des terrains						
3- Frais d'aménagement	3 924 024	38%	3 924 024	100%	0	0%
3.1.- Eclairage des voiries	522 525		522 525	100%	0	0%
3.2.- Travaux et études	3 378 900		3 378 900	100%	0	0%
3.4.- Autres frais	23 359		23 359	100%	0	0%
4- Participation aux équipements publics	73 100	1%	73 100	100%	-	0%
4.1.- Participation aux équipements sociaux propres à l'opération						
4.2.- Participation aux équipements sociaux multi-opérations (CUB, VFD)	73 100		73 100	100%	-	0%
4.3.- Participation aux équipements sous maîtrise communale						
5- Honoraires concanction	709 456	7%	709 456	92%	69 759	8%
6- Frais de communication	132 705	1%	132 705	100%	-	0%
7- Frais divers	1 347 233	12%	1 347 233	100%	0	0%
7.1.- Frais divers	1 287 744		1 287 744	100%	0	0%
7.2.- TVA déductible	1 220 490		1 220 490	100%	-	0%
TOTAL DEPENSES	11 483 735	100%	11 483 735	100%	69 759	0%

RECETTES en € TTC						
	montant	%	montant	%	montant	%
1- Cessions	3 789 107	33%	3 789 107	100%	0	0%
1.1. Local (il socle) (P.L.S.-P.L.A.)	59 507		59 507	100%	-	0%
1.2. S.C. et convertibles	726 805		726 805	100%	0	0%
1.3. Acquisition fonds	-		-		-	
1.4. Acquisition fonc.	2 240 795		2 240 795	100%	0	0%
1.5. Commisaires et services	633 533		633 533	100%	0	0%
1.6. Programmes techniques	13 605		13 605	100%	0	0%
1.7. Opérations diverses	74 871		74 871	100%	0	0%
2- Participation de constructeurs	-	0%	-		-	
3- Part. EPIC via l'Etat Amén.	-	0%	-		-	
4- Subventions	-	0%	-		-	
5- Participation communale dans :	7 585 752	66%	7 529 057	101%	43 305	-1%
5.1. logement social	-		-		-	
5.2. restructuration urbaine des villages et des centres bourgs	7 585 752		7 629 057	101%	43 305	-1%
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	109 877	1%	109 877	100%	-	0%
TOTAL RECETTES	11 483 735	100%	11 527 040	100%	43 305	0%



ZAC CŒUR DE JALLES A ST MEDARD EN JALLES



Bilan prévisionnel actualisé échelonné dans le temps

	%	CUMUL FIN 2009	%	2010	%	CLOTURE	%	va	%	TOTAL	%
		va		va		va		va		va	
DEPENSES en € TTC											
1- Etudes de définition et de suivi	0%	231 346	100%		0%		0%		0%	231 346	100%
2- Frais d'acquisition/libération sols		4 984 797	100%	274	0%	-	0%	-	0%	4 985 070	100%
2.1- Acquisitions foncières	0%	4 452 413	100%		0%	-	0%	-	0%	4 452 413	100%
- acquisition CUB	0%	39 060	100%		0%		0%		0%	39 060	100%
- acquisition Commune	0%	456 500	100%		0%		0%		0%	456 500	100%
- autres acquisitions	0%	3 956 853	100%		0%		0%		0%	3 956 853	100%
2.2- Frais	0%	532 384	100%	274	0%		0%		0%	532 657	100%
2.3- Libération des terrains		-								-	
3- Frais d'aménagement	0%	3 787 890	97%	136 934	3%	-	0%	-	0%	3 924 824	100%
3.1.- Etudes liées aux travaux	0%	493 138,56	92%	39 386	8%		0%		0%	522 525	100%
3.2.- Travaux et alésés	0%	3 279 594	97%	99 306	3%		0%		0%	3 378 900	100%
3.4.- Autres frais	0%	25 157	100%	1 757	-8%		0%		0%	23 399	100%
4- Participation aux équipements publics	0%	73 100	100%		0%	-	0%	-	0%	73 100	100%
4.1. Participation aux équipements scolaires propres à l'opération		-								-	
4.2 Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage CUB (VRD)	0%	73 100	100%		0%		0%		0%	73 100	100%
4.3. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville		-								-	
5- Honoraires concession	0%	729 697	92%	59 759	8%		0%	-	0%	789 456	100%
6- Frais de communication	0%	132 705	100%		0%		0%	-	0%	132 705	100%
7- Frais divers	0%	1 368 660	102%	21 427	-2%		0%	-	0%	1 347 233	100%
7.1. Frais divers	0%	126 744	100%		0%		0%	-	0%	126 744	100%
7.2. TVA encaissée/reversée	0%	1 241 917	102%	21 427	-2%		0%		0%	1 220 490	100%
TOTAL DEPENSES		11 308 195		175 540		-		-		11 483 735	
RECETTES en € TTC											
1- Cessions	0%	3 789 107	100%		0%		0%		0%	3 789 107	100%
1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	0%	99 507	100%		0%		0%		0%	99 507	100%
1-2. PLS et conventionnés	0%	726 804,95	100%		0%		0%		0%	726 805	100%
1-3. Accession aidée		-								-	
1-4. Accession libre	0%	2 240 785	100%		0%		0%		0%	2 240 785	100%
1-5. Commerces et services	0%	633 533	100%		0%		0%		0%	633 533	100%
1-6. Programmes tertiaires	0%	13 605	100%		0%		0%		0%	13 605	100%
1-7. Cessions diverses	0%	74 871	100%		0%		0%		0%	74 871	100%
2- Participation des constructeurs		-								-	
3- Part. EPIG réalisés Amén.		-								-	
4- Subventions		-								-	
5- Participation communautaire :	0%	7 847 582	103%	218 525	-3%	43 305	-1%		0%	7 585 752	100%
5-1. logement social		-								-	
5-2. restructuration urbaine des villes et des centres bourgs	0%	7 847 582	103%	218 525	-3%	43 305	-1%		0%	7 585 752	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	0%	107 666	99%	1 211	1%		0%		0%	108 877	100%
TOTAL RECETTES		10 752 492		217 314		43 305		-		11 483 735	
RECETTES - DEPENSES		436 160		392 855		43 305		-		0	
<i>Balance cumulée</i>		<i>436 160</i>		<i>43 305</i>		<i>-</i>		<i>-</i>		<i>0</i>	
avance versée par la CUB											
remboursement de l'avance											

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 prévisionnel actualisés.

3.1-DEPENSES	26
1-ETUDES	26
2-ACQUISITIONS ET FRAIS D'ACQUISITIONS	27
3-AMENAGEMENT ET FRAIS D'AMENAGEMENT	28
4-FRAIS DE COMMUNICATION	29
5-FRAIS DE CONCESSION	30
6-FRAIS FINANCIERS	30
7-IMPOTS ET TAXES	31
8- PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL	31
9-TVA RESIDUELLE	31
3.2-RECETTES	32
1-CESSIONS	32
2-PARTICIPATION DU CONCEDANT	33
3-PRODUITS DE GESTION	33

3.1-DEPENSES

1-ETUDES

Les études regroupent :

- **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 de ces dépenses se décompose de la façon suivante :

Etudes confiées à des tiers :	152 225 € TTC
Etudes BMA :	<u>79 121 € TTC</u>
TOTAL	231 346 € TTC

2-ACQUISITIONS ET FRAIS D'ACQUISITIONS

Ce poste regroupe les acquisitions que BMA doit réaliser auprès des 23 propriétaires fonciers de la ZAC (21 propriétaires privés, la Ville de Saint-Médard-en-Jalles, la Communauté Urbaine). Ces acquisitions se font hors TVA, hors droits d'enregistrement et hors droits de timbre en vertu de l'article 1042 du Code Général des Impôts. Ces dépenses sont présentées selon les affectations suivantes :

- 2.1-Acquisitions correspond au montant des dépenses acquittées par BMA dans le cadre des acquisitions et indemnités d'expropriation effectuées par BMA;
- 2.2-Frais sur acquisitions correspond aux frais de notaire pour la rédaction des actes ;
- 2.3-Indemnités locataires regroupent les compensations pour différentiel de loyers, frais de déménagement ou pour déplacement d'activité ;
- 2.4-Autres frais sur acquisitions (diagnostic amiante, certificat parasitaire).

Suite à une dernière régularisation foncière finalisée en 2010 et aux frais de notaires en découlant le montant définitif des dépenses acquittées pour mener à bien la maîtrise foncière de l'opération s'établit à **4 985 070 € TTC**.

Le montant total prévisionnel des dépenses se décompose de la façon suivante :

2.1-Acquisitions	4 452 413 € TTC
2.2-Frais sur acquisitions	57 737 € TTC
2.3-Indemnités locataires	457 142 € TTC
2.4-Autres frais sur acquisitions	<u>17 779 € TTC</u>
TOTAL	4 985 070 € TTC

3-AMENAGEMENT ET FRAIS D'AMENAGEMENT

Ce poste regroupe les travaux à la charge de l'aménageur, les infrastructures et l'aménagement des espaces publics, les honoraires des prestataires nécessaires à la réalisation de l'opération et les frais annexes d'aménagement (frais de reprographie, parutions légales, assurance). Il s'élève à **3 924 824 € TTC**.

Ce montant intègre la finalisation du programme de travaux en accompagnement de la réalisation des derniers îlots et les honoraires correspondants, ainsi que les frais qui ont été engagés en 2010 afin de mener à bien les opérations de clôture administrative et technique de la ZAC (notamment la réalisation de relevés).

La rubrique 3.1-Travaux d'infrastructures d'un montant prévisionnel **3 378 900 € TTC** correspond au programme des équipements publics défini dans le dossier de création-réalisation à la charge de BMA :

- Démolition
- Voirie : voirie lourde, stationnement, trottoirs, piste cyclable.
- Assainissement eaux pluviales eaux usées
- Réseaux divers : éclairage public, télécommunication, gaz, électricité, eau.
- Espaces verts, mobilier urbain.

Le dossier de création-réalisation prévoyait que la Ville de Saint-Médard-en-Jalles réaliserait des équipements publics relevant de sa compétence, à savoir le parvis du centre culturel, les aménagements paysagers et les espaces piétons. Lors du Comité de Pilotage du 3 juillet 2001, l'accord sur le transfert de maîtrise d'ouvrage entre BMA et la Ville de Saint-Médard-en-Jalles a été entériné et repris dans la délibération N°2001/0925 du 12 octobre 2001 du Conseil de Communauté sur l'approbation du Compte-rendu d'activité comptable 2000.

Les équipements publics à la charge de la Ville de Saint-Médard-en-Jalles sont :

Le parvis du centre culturel :	1 149 053 FF HT	soit	175 172,00 € HT
Les aménagements paysagers :	882 650 FF HT	soit	134 559,12 € HT
Le mobilier urbain :	308 250 FF HT	soit	46 992,41 € HT
TOTAL	2 339 953 FF HT		356 723,54 € HT

La rubrique 3.2-Honoraires, d'un montant prévisionnel de **522 525 € TTC** regroupe l'ensemble des honoraires des prestataires nécessaires à la réalisation de l'aménagement de la ZAC :

- Les honoraires liés à la définition et à la réalisation des ouvrages d'infrastructures : honoraires de maîtrise d'œuvre des infrastructures, honoraires de l'équipe d'étude du projet d'aménagement des espaces publics, honoraires du SPS,
- Les honoraires de l'architecte chargé du conseil en urbanisme et architecture,
- Les honoraires du géomètre-expert,
- La rémunération d'autres prestataires (sondages, diagnostic divers, expert pour référé préventif, huissiers...).

La rubrique **3.3-Autres frais d'aménagement**, d'un montant prévisionnel de **23 399 € TTC** regroupe les frais administratifs générés par l'opération d'aménagement essentiellement les frais de reprographie et de parutions légales.

Le montant définitif du poste 3-Aménagement et frais d'aménagement est le suivant :

3.1-Travaux d'infrastructures :	3 378 900 € TTC
3.2-Honoraires :	522 525 € TTC
3.3-Autres frais d'aménagement :	23 399 € TTC
TOTAL	3 924 824 € TTC

4-FRAIS DE COMMUNICATION

Ce poste regroupe les frais de communication (plan de communication, plaquettes, films, panneaux de communication, aménagement du local d'information) pour un montant global de **132 705 € TTC**.

Le montant prévisionnel du poste 4-Frais de communication s'élève donc à :

TOTAL 4	132 705 € TTC
----------------	----------------------

5-FRAIS DE CONCESSION

Les frais de concession, non soumis à TVA, regroupent les honoraires perçus par BMA au titre de sa mission d'aménageur. Les frais de concession se décomposent de la façon suivante :

5.1-Honoraires de BMA sur la commercialisation des flots cessibles : **190 971 € TTC** à raison de 5,04 % sur les recettes de cessions TTC. Ce montant est définitif, l'ensemble des cessions ayant été réalisé fin 2008.

5.2-Honoraires sur acquisitions : il s'agit des honoraires de BMA d'un montant de **301 597 € HT / TTC** calculés à hauteur de 6% jusqu'en avril 2000, puis 6,05% à partir de cette date, sur le montant des acquisitions nécessaires à l'opération, des frais de notaire afférents, des indemnités locataires et autres frais sur acquisitions.

5.3-Honoraires sur conduite d'opération : il s'agit des honoraires calculés à hauteur de 6% jusqu'à avril 2000, puis 6,05% à partir de cette date, sur les dépenses engagées pour l'aménagement (poste 3) et sur les frais de communication (rubrique 4.1), pour un montant final de **245 430 € TTC**.

5.4-Honoraires de clôture : il s'agit d'un forfait de **51 458 € TTC** correspondant à un montant initial de 38 112,26 € (valeur 1^{er} trimestre 1997 - indice de base : 172,2) correspondant à la mobilisation des moyens nécessaires à la clôture de l'opération, actualisé de 13 345,93 € selon l'évolution de l'indice SYNTEC (dernier indice pris en compte lors du calcul de la rémunération de clôture : octobre 2010 : 232,5).

6-FRAIS FINANCIERS

Les frais financiers correspondent :

- au coût du pré-financement de la phase étude,
- à une provision pour les intérêts financiers payés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations relatifs à des avances ponctuelles de trésorerie, nécessaires pendant la phase de réalisation de l'opération en raison de décalages entre les dépenses acquittées et les recettes escomptées.

Leur montant définitif est de **70 647 TTC**.

7-IMPOTS ET TAXES

Ce poste, d'un montant final de **56 097 € TTC** regroupe es impôts et taxes de l'opération notamment la taxe foncière issue 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 la CUB et aux concessionnaires. Ce poste est complété de la participation à la contribution sociale de solidarité et à la contribution additionnelle dont l'assiette est directement calculée sur base du chiffre d'affaire réalisé par l'opération, notamment les cessions.

8- PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL

Ce poste correspond à une participation financière de l'opération pour des équipements publics qui ne répondent pas à des besoins directement générés par la ZAC. Le montant de ces dépenses est de **73 100 € HT/TTC** été approuvé par délibération N°2002/0752 en date 18 octobre 2002 du Conseil de Communauté Urbaine portant sur la modification du programme des équipements publics de la ZAC « Centre Ville » de Saint-Médard-en-Jalles. Cette délibération prévoit la participation financière de l'opération pour la réalisation des travaux suivants :

1-Dans un soucis de cohérence, la maîtrise d'ouvrage de la partie de la voie Ouest du Centre Culturel contenue dans le périmètre de l'opération a été transférée de BMA à la CUB, le montant des travaux correspondant a été versé à la CUB par BMA pour **37 100 € HT/TTC** (sur un montant prévisionnel total de 66 900 € HT pour l'ensemble de la voie). Ce transfert est resté financièrement neutre pour le bilan de la ZAC, la réalisation de la partie de voirie transférée étant prévue dans le bilan initial.

2-Par ailleurs, la réalisation de la voie entre la Place de la République et le Centre Culturel, qui constitue une dépense non prévue bilan initial de la ZAC a été réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la CUB et a bénéficié d'un financement de **36 000 € HT/TTC** de la part de l'opération.

Ces sommes ont été intégralement versées à la CUB.

9-TVA RESIDUELLE

Ce poste d'un montant prévisionnel de **1 220 490 €** correspond au différentiel entre la TVA collectée et la TVA déductible pendant la durée de la concession.

3.2-RECETTES

1-CESSIONS

Les recettes définitives de cessions sont les suivantes :

ILOTS	SHON VENDUE (m ²)	2004	2005	2006	2007	2008	TOTAL
ILOT 1	1 100	108 900 € HT					108 900 € HT
ILOT 2-1	400					91 973 € HT	91 973 € HT
ILOT 2-2	4 468			714 880 € HT			714 880 € HT
ILOT 3	4 000	426 800 € HT					426 800 € HT
ILOT 4-I	3 458		553 344 € HT				553 344 € HT
ILOT 4-II	3 142					722 568 € HT	722 568 € HT
ILOT 5	4 800		600 000 € HT				600 000 € HT
CESSION CUB			1 € HT				1 € HT
TOTAL CESSIONS	21 368	535 700 € HT	1 153 345 € HT	714 880 € HT	0 € HT	814 541 € HT	3 218 466 € HT

2-PARTICIPATION DU CONCEDANT

La participation financière de la Communauté Urbaine nécessaire à l'équilibre du bilan de l'opération a été déterminée pour chaque année d'après la règle définie à l'article 31-Financement des opérations de la convention de concession.

La conclusion des dernières cessions a permis de constater au CRAC 2008 une amélioration prévisionnelle du bilan se traduisant par un versement financier opéré par l'opération au profit de la CUB, imputé en diminution du montant de participation nécessaire à l'équilibre financier de l'opération.

L'amélioration globale est estimée par BMA à 655 575 € et se traduit par deux versements opérés par l'opération au profit de la CUB : 437 050 € en 2009 et 218 525 € en 2010.

La participation de la Communauté Urbaine de Bordeaux sera ramenée, après imputation de ces sommes en diminution du poste de recettes « Participation CUB » à 6 283 495 € HT/ 7 629 057 € TTC.

Le taux de participation de la CUB à l'équilibre de cette opération est de 66 % du bilan TTC contre 72 % au CRAC 2005, pour mémoire le taux de participation initialement envisagé en 1999 sur cette opération était de 85 %.

Le niveau définitif de participation a été ajusté à la baisse à 7 585 752 € TTC lors de l'arrêté des comptes. Cela correspond à une amélioration de bilan complémentaire de 43 305 € par rapport au bilan du CRAC 2009, le versement sera assuré après approbation du CRAC 2010 de clôture

3-PRODUITS DE GESTION

Ce poste regroupe les différents produits perçus par BMA au cours de la réalisation de l'opération. Il comporte les produits financiers générés par la trésorerie disponible, ainsi que les indemnités d'occupation versées par les occupants à titre précaire des immeubles devant être démolis.

Ce poste représente un montant de **108 877 € TTC**.

4- HISTORIQUE ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

4.1-SITUATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE DE L'OPERATION

La commune de Saint-Médard-en-Jalles a engagé dès 1984 une réflexion sur la restructuration de son centre ville par l'élaboration du Plan de référence. Un projet de Quartier et une première concertation avec la population ont permis la construction d'équipements et de logements sociaux en partie Nord de l'avenue Montesquieu.

L'OUVERTURE DE LA CONCERTATION

La commune de Saint-Médard-en-Jalles a souhaité poursuivre son action et a demandé à la Communauté Urbaine de Bordeaux d'engager la procédure de concertation pour la définition du projet de centre ville, qui fut ouverte par la délibération n° 95/554 du 2 juin 1995.

Après une première extension vers l'Est, le Conseil de Communauté par délibérations n° 97/379 et 98/154 en dates des 25 avril 1997 et 27 février 1998, a successivement entériné un élargissement du périmètre de concertation, puis le retrait de plusieurs propriétés situées en façade sud de l'avenue Montesquieu.

Le territoire considéré, représentant une superficie d'environ 37 721 m², est délimité par :

- La rue Jean Jaurès à l'Ouest,
- L'avenue Montesquieu au Nord (à l'exception du linéaire commercial de la partie sud),
- Les parcelles constituant la façade est de la Place de la République,
- La rue Jehan Duperrier au sud-est,
- Les parcelles AX 728-616-690-732-94 et 835 au sud.

LA DEFINITION DU PROJET

La Communauté Urbaine de Bordeaux a confié à Bordeaux Métropole Aménagement, par délibération N° 97/562 du 27 juin 1997, une convention de concession étude-réalisation, afin de définir le projet d'aménagement et de constituer les dossiers d'Enquête Publique et de Création-Réalisation.

En application des dispositions de l'article L 5215-201° du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal de Saint-Médard-en-Jalles, par délibération en date du 16 juillet 1998, a émis un avis favorable sur le projet de Plan d'Aménagement de Zone.

L'ENQUETE PUBLIQUE

Le Conseil de Communauté, par délibération n° 98/586 du 24 juillet 1998, a approuvé le bilan de la concertation et a autorisé Monsieur 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,
- Un déclassement de voie.

Au terme de ces trois enquêtes, qui se sont déroulées du 21 septembre au 23 octobre 1998, Monsieur le Commissaire Enquêteur a émis, sur les trois dossiers, un avis favorable assorti des recommandations suivantes :

- Prévoir, dans toute la mesure du possible, un relogement sur place des habitants touchés par l'opération,
- Aménager une sortie sud, hors ZAC, pour le parking des vergers,
- Maintenir une circulation continue sur toute la longueur de la rue Jean Jaurès.

Ces trois recommandations ont été prises en compte lors de la réalisation de la ZAC.

LA CREATION DE LA ZAC

A la suite de l'Enquête Publique, BMA, en collaboration avec les services techniques de la Communauté Urbaine, a constitué le dossier de création-réalisation de la ZAC. Ce dossier a été approuvé par délibération n°99/384 du Conseil de Communauté en date du 23 avril 1999, reçu en Préfecture le 6 mai 1999, et exécutoire à compter du 15 mai 1999.

L'approbation du dossier de création-réalisation de la ZAC « Centre Ville » a confirmé la seconde partie de la mission confiée à BMA (phase réalisation) dans le cadre de la convention de concession et de ses deux avenants signés respectivement le 21 juillet 1997, le 16 mars 1998 et le 25 mai 1999. Sa durée est fixée à 10 années à compter du 29 juillet 1997.

Dans le cadre du CRAC 2005 une demande de prorogation de deux ans a été présentée par BMA, repoussant l'échéance de la convention de concession au 29 juillet 2009.

LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

L'ensemble des acquisitions nécessaires à la réalisation de la ZAC n'ayant pu être achevé dans le délai de 5 ans à compter de la déclaration d'utilité publique initiale prononcée par le Préfet de la Gironde, le 13 juillet 1999, BMA a sollicité auprès de la Communauté Urbaine de Bordeaux une prorogation de la Déclaration d'Utilité Publique.

Par délibération n°2004/0357 en date du 28 mai 2004, le Conseil de Communauté Urbaine de Bordeaux a autorisé son Président à saisir le Préfet de la Gironde en vue d'obtenir une prolongation de la DUP pour une nouvelle période de 5 ans.

La DUP a été prorogée pour une période de 5 ans, soit jusqu'au 13 juillet 2009 par un arrêté préfectoral du 23 juin 2004, notifié à BMA par une correspondance du 28 juin 2004 reçue le 1^{er} juillet 2004.

L'ADAPTATION DU RAZ

Une enquête publique visant, notamment à adapter le RAZ au projet d'extension du Centre Culturel de Saint-Médard-en-Jalles au projet arrêté par la Mairie s'est déroulée du 25 avril au 30 mai 2000.

Par ailleurs, outre diverses précisions introduites dans plusieurs articles afin d'en faciliter la compréhension par les pétitionnaires, les principales adaptations avaient pour objet :

- L'introduction, dans les dispositions générales relatives aux îlots, d'un seuil minimal et d'un seuil maximal de SHON constructible, afin de laisser une certaine latitude aux architectes dans la définition de leur projet.

- La réduction des ratios de stationnement pour les activités culturelles et culturelles.

Le projet modificatif du RAZ a été entériné par la délibération N° 2000/902 du Conseil de Communauté en date du 22 septembre 2000.

ENQUETE PARCELLAIRE

BMA a poursuivi la procédure d'expropriation qu'elle avait engagée à l'encontre des propriétaires susceptibles de s'opposer à une vente amiable et préparé les éléments de l'enquête parcellaire qui s'est déroulée du 18 février au 8 mars 2002. Le Commissaire Enquêteur a donné un avis favorable à cette enquête en date du 8 avril 2002.

CONVENTION DE CONCESSION

REMUNERATION DE BMA

Suite à la diminution du taux de TVA de 20,6% à 19,6% en avril 2000, BMA avait sollicité la CUB 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 CUB par la délibération N°2002/0379 en date du 31 mai 2002, l'avenant N°3 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, 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.

DUREE DE LA CONVENTION

Suite à la validation du CRAC 2005 par le Conseil de Communauté par délibération en date du 27 octobre 2006, l'avenant n°4 de prolongation de la convention de concession jusqu'au 19 juillet 2009 a été notifié à BMA le 29 janvier 2007.

Suite à l'approbation du CRAC 2007, l'avenant n°5 à la Convention de Concession intégrant la prolongation de délai au 31 décembre 2010 a été signé le 27 novembre 2008 et notifié à BMA le 5 janvier 2009.

MODIFICATIONS DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Par la délibération n°2001/0925, le Conseil de CUB a approuvé une modification de la répartition de la maîtrise d'ouvrage des équipements publics de la ZAC entre la Commune et BMA. La Ville de Saint-Médard-en-Jalles devait dans le programme initial réaliser le parvis du centre culturel, les aménagements paysagers et les espaces piétons. Or, afin de simplifier les interventions respectives des deux maîtres d'ouvrages, la Ville réalisera l'installation d'une partie du mobilier urbain à la place du traitement des espaces piétons, le montant des ouvrages à sa charge restant inchangé.

Autour du centre culturel (îlot 8), le programme des équipements publics ne prévoyait que le traitement d'une partie de la voie est au droit de la limite de l'îlot 5. Or, la nécessité de requalifier l'ensemble de cette voie, les abords du centre culturel et la voie située à l'arrière du bâtiment vers la rue Jehan Duperrier se sont avérés nécessaires afin de sécuriser la circulation et conférer à cet espace une cohérence de traitement.

Aussi, par la délibération n°2002/0752 du 18 octobre 2002, le Conseil de CUB a approuvé la réalisation d'aménagements complémentaires, sous maîtrise d'ouvrage communautaire. Le financement de ces travaux est en partie imputé sur l'enveloppe communautaire de voirie de la ville de Saint-Médard-en-Jalles, et en partie pris en charge au bilan de la ZAC au titre de la participation aux équipements publics (36 000 € HT).

4.2-PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

SITUATION GEOGRAPHIQUE ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

Le centre ville de Saint-Médard-en-Jalles, principalement concentré sur l'avenue Montesquieu, entre le carrefour Montaigne et l'Eglise, n'apparaît pas à l'échelle d'une ville de 25 000 habitants, alors même que son éclatement en zone-quartiers présentant souvent des caractéristiques de rurbanisation, nécessite un espace central fort.

L'éclatement de la ville nécessite, d'un point de vue opérationnel, l'épaississement du centre ville de Saint-Médard-en-Jalles par une greffe sur l'existant qui consiste à :

- Relier les équipements publics emblématiques du centre ville, depuis l'Hôtel de Ville et l'Eglise et jusqu'au Centre Culturel.
- Créer des axes de liaison et de circulation, croisant des passages et des visibilitées notamment entre la rue Montesquieu, le futur centre et le paysage communal au Sud.

Par rapport aux objectifs précités, le périmètre a été ainsi défini :

- La rue Jean Jaurès à l'Ouest
- L'avenue Montesquieu au Nord à l'exception du linéaire commercial de la partie Sud (parcelles AY 111, 112, 67, 624, 625, 836, 63, 62)
- Les parcelles constituant la façade Est de la Place de la République
- La rue Jean Duperrier au Sud-Est
- Les parcelles AY 728-616-690-732-94 et 835 au Sud

Le site représente une superficie de 37 721 m² .

OBJECTIFS GENERAUX

Les objectifs généraux du projet sont les suivants :

- Epaissir le centre pour en éviter la sclérose autour du seul axe structurant traditionnel de l'avenue Montesquieu.
- Renforcer la structure commerciale et d'équipements pour accroître l'attractivité du centre au niveau communal et assurer son rôle de pôle urbain secondaire au sein de l'agglomération bordelaise.

- Renforcer l'offre de logements en centre ville pour accueillir de nouvelles populations contribuant à réduire les déséquilibres actuels sur la commune (meilleure mixité des statuts d'occupation, offre de petits logements pour répondre à des demandes spécifiques actuellement non satisfaites).
- Dessiner des espaces publics de qualité pour valoriser l'image du centre et aménager une maille cohérente lisible.
- Assurer la fluidité des cheminements piétons et des deux roues.
- Améliorer l'offre et l'accessibilité du stationnement.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les principes d'aménagement retenus et la logique de requalification urbaine sont basés sur les éléments suivants :

- Dégager un nouvel espace de composition urbaine face à la Mairie constituant l'accroche ainsi qu'un appel premier de la ZAC depuis l'avenue Montesquieu, permettant l'extension de l'appareil commercial : le mail de l'Hôtel de Ville.
- Créer un espace public de communication entre la Mairie, le Centre Culturel et la Place de la République : création d'une voie nouvelle Ouest-Est traversant l'ensemble de la ZAC.
- Requalifier l'espace "République" en restructurant le stationnement afin de dégager un parvis devant le Centre Culturel et de localiser en façade Est de nouveaux emplacements où pourraient s'implanter des services ou commerces en rapport avec l'animation et l'activité de la place.
- Créer une articulation urbaine et paysagère au niveau de la rue Francis Poulenc : création d'une place constituant une seconde fenêtre depuis l'avenue Montesquieu sur le cœur de la ZAC et pouvant accueillir un pôle commercial.
- Requalifier l'arrière scène du Centre Culturel en restructurant le stationnement et en refermant la place par un front bâti sur la rue Jehan Duperrier.

De part et d'autre de ces espaces publics structurants, les îlots constructibles à vocation mixte, habitat et commerces, implantent à l'alignement, un ensemble de collectifs en continu. Des fenêtres visuelles sur la perspective urbaine au sud de la ZAC, d'aspect majoritairement végétal, sont privilégiées. Les hauteurs bâties, entre 9 mètres contre l'avenue Montesquieu et 16 mètres en cœur d'îlot, sont distribuées de façon à gérer progressivement le vélum depuis la crête du linéaire ancien de l'avenue Montesquieu.

Cette opération constituant une greffe sur le tissu ancien existant, une attention particulière sera portée au traitement architectural de l'accroche sur l'avenue Montesquieu, de part et d'autre du mail face à la mairie. La proximité avec l'église du XI^{ème} siècle impose un respect architectural des rythmes et des hauteurs ainsi qu'un traitement de toitures traditionnelles de manière à assurer une continuité avec l'existant.

ANNEXES

ZAC Cœur de Jalles

CRAC 2010

SHON CEDEE ACTE

	Nb	m² SHON	HT prix/m² SHON (e)	total HT	TTC prix/m² SHON (e)	total TTC	années	Acquéreurs
ILOT 1								
Accession libre	9	1 100,00	99	108 900	118	130 244	2004	SCI MONTESQUIEU
Commerces/services		748,00	99	74 052	118	88 566		
Autres		350,00	99	34 650	118	41 441		
		2,00	99	198	237	237		
ILOT 2-1								
Commerces/services		400,00	230	91 973	275	110 000	2008	SCA POULENC COUSTEQUILICHINI
ILOT 2-2								
PLUS	6	4 468,00	160	714 880	191	854 986	2006	EUROSPACE
Accession libre	41	3 219,00	160	515 040	191	615 988		
Commerces/services		729,00	160	116 640	191	139 501		
ILOT 3								
PLS et locatif conventionné	26	2 131,00	107	227 376	113	239 883	2004	ACQUITANIS
Accession libre	12	1 110,00	107	118 437	113	124 951		
Commerces/services		748,00	107	79 812	113	84 201		
ILOT 4-1								
Accession libre	38	3 458,40	160	553 344	191	651 799	2005	BOUYGUES IMMOBILIER
Commerces/services		228,00	160	36 480	191	43 630		
ILOT 4-2								
Accession libre	35	3 141,60	230	722 568	275	854 181		
Commerces/services		228,00	230	66 680	275	79 632		
ILOT 5								
PLS et locatif conventionné	33	4 800,00	125	600 000	150	717 600	2005	SNC CIRMAD CENTRE SUD OUEST
Bureaux		3 257,00	125	407 125	150	486 922		
Commerces/services		91,00	125	11 375	150	13 605		
ILOT non commercialisés								
Bureaux		1 017,00	125	127 125	150	152 042		
Autres		10 274,00	-	-	-	-		
		1 874,00	-	-	-	-		
		8 400,00	-	-	-	-		
A TOTAL RECETTES DU BILAN	200	31 642,00		3 218 465		3 789 106		

ZAC CŒUR DE JALLES

ANNEXE N° 02

CRAC 2010

Marchés notifiés et restant à passer



1. Marchés notifiés

travaux terminés - en cours - devant commencer

N° de marché	Libellés	Titulaires	Dates		Montants € HT - M ³ (M et avenants)	mois ré. des prix M ³	durée en mois	Observations
			pub.	notif.				
556/99	Elaboration et mise en œuvre du plan de communication	FRANCOM	juil-99	sept-99	51 145,47	août-99 soldé		CS
554/99	CONSEIL EN URBANISME ET	BARRET YANNICK	juin-99	sept-99	89 457,08	juil-99 soldé		Mé Négocié
555/99	MAITRISE D'ŒUVRE DES V.R.D.	ISC INGENIERIE	juin-99	sept-99	172 348,41	juil-99 soldé		Mé Négocié
562/99	ETUDE PROJET D'AMENAGT ESPACES	TOTEM	juin-99	sept-99	51 154,68	juil-99 soldé		Mé Négocié
698/01	GEOMETRE	SAUGEY	sept-01	sept-01	39 970,00	sept-01 soldé		CS
391/02	SPS Travaux d'infrastructure	JEAN Patric	juin-02	juil-02	12 456,00	juin-02 soldé		CS
001143/07	Marché SPS niveau 3 - 00143/07 - Démolition Av. Montesquieu	JEAN Patric	sept-07	oct-07	1 410,00	oct-07 soldé		PA
1A N°2010-290	Céonétre récolement espaces publics selon nomenclature CUB	SAUGEY	nov-10	dec-10	13 800,00	dec-10 soldé		PA
931/01	Démolition	AQUITAINE DEMOLITION	oct-01	nov-01	22 542,61	oct-01 soldé		CS
521/02	Réalisation infrastructures et aménagements	Groupement MOTER/ENTP	juin-02	août-02	2 159 421,45	juil-02 soldé		AOO
767/03	Démolition d'immeubles	BDS	sept-03	oct-03	60 176,00	oct-03 soldé		AOO
00387/06	ENTP	Reprise de trottoirs lot 1 - Voie B	août-06	août-06	34 085,00	août-06 soldé		PA
00317/06	Travaux de mise en sécurité murs mitoyens et imperméabilisation	PIERRE DE TAILLE	juin-06	oct-06	18 007,12	juil-06 soldé		PA
00435/06	Travaux de mise en sécurité murs mitoyens et imperméabilisation	PIERRE DE TAILLE	juin-06	oct-06	10 848,70	oct-06 soldé		PA
00041/07	Travaux d'aménagement de la Voie B au droit des lots 3 et 4	EUROVIA	janv-07	mars-07	20 738,01	févr-07 soldé		PA
00127/07	Travaux de déplacement réseau BT	INEO	sept-07	sept-07	14 508,00	août-07 soldé		PA
00150/07	Travaux de déconstruction de l'immeuble Video Clinic	EURODEMOLITION SYSTEM	sept-07	nov-07	26 400,00	oct-07 soldé		PA
00036/08	Travaux d'aménagement pourtour lot 4-2 Tranche ferme	APPIA NORD AQUITAINE	avr-08	avr-08	39 945,35	mai-08 soldé		PA
00030/08	Travaux d'aménagement pourtour lot 4-2 Tranche conditionnelle	APPIA NORD AQUITAINE	avr-08	avr-08	65 845,49	mai-08 soldé		PA
0060/08	Remise en état réseau d'arrosage	ALPHA ESPACES	nov-08	déc-08	15 871,00	nov-08 soldé		PA
00024/09	Aménagement de la place F. MITTERRAND et du carrefour au droit de	LA CUB	juil-09	juil-09	19 793,68	juil-09 soldé		-
LC N°99/0039	Récolement EP rue François Mitterrand	LA CUB	nov-09	nov-09	6 149,90	nov-09 soldé		-
LC N°00085/10	Travaux de parachèvement	ATP	juil-10	oct-10	69 816,56	août-10 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.	notif.				
		prévues	prévues				

ZAC CŒUR DE JALLES

ANNEXE N° 03

Etat des acquisitions foncières

CRAC 2010



Parcelles			Acquisitions réalisés		Acquisitions restant à réaliser		Commentaires éventuels (type procédures ...)
réf. cadastre	Noms prop.	m ² surface	en (années)	pour en € HT	prévues en (années)	pour en € HT (estimations)	
1. Parcelles propriétés de la CUB							
AY 943, 987		651,00	2005	39 060,00			
sous total 1		651,00		39 060,00		-	
2. Parcelles propriétés de la Commune							
AY 90, 538, 731, 732, 835		3 113,00	2002	456 500,00			
sous total 2		3 113,00		456 500,00		-	
3. Parcelles propriétés d'autres tiers privés							
AY 94, 102, 104, 105, 106, 107	DUPRE D.	1 770,00	2000	213 428,62			
AY 906	SCI ALSHAM	239,00	2000	24 391,84			
AY 89, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 103	LAMY indiv.	4 335,00	2000	498 508,29			
AY 109, 110	REINSON J.	185,00	2001	141 777,59			
AY 618	LABEYRIE Y.	135,00	2001	129 581,66			
AY 616	LABEYRIE R.	1 394,00	2001	396 367,44			
AY 87, 88	LAMOULIE SA	993,00	2001	304 898,03			
AY 520	CASTELLS R.	240,00	2001	182 938,82			
AY 638, 690	BERNIARD AM	2 114,00	2002	198 183,72			
AY 68	MOIZEAU F.	331,00	2002	201 232,70			
AY 728	FROMM S.	657,00	2003	221 052,00			
AY 928	POTHET M.	66,00	2003	5 675,00			
AY 937	BPSO	54,00	2003	4 968,00			
AY 926	LAUBA indiv.	246,00	2003	36 962,74			
AY 940	LA POSTE	60,00	2003	2 868,00			
AY 108, 470	PERROY	363,00	2004	183 000,00			
AY 469	PERROY	264,00	2004	70 000,00			
AY 70 à 86, 456	DARRIET	1 333,00	2004	573 000,00			
AY 91, 61 (lot1)	KOSSAR	680,00	2006	390 652,00			
AY 61 (lot2)	KOSSAR	98,00	2006	147 256,00			expropriation par ordonnance du 11/04/2003
AY 539	KOSSAR	223,00	2006	22 048,25			
AY 62p	COUSTE QUILICHINI	30,00	2007	7 500,00			
sous total 3		15 810,00		3 956 290,70		-	
TOTAL parcelles ZAC (1+2+3)		19 574,00		4 451 850,70		-	

ZAC CŒUR DE JALLES

ANNEXE N° 04

Etat des autres cessions hors charges foncières



CRAC 2010

Parcelles			Cessions réalisés		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 944, 946, 948, 951, 954, 928, 937, 940, 956, 690		2 629,00	2005	1,00			par acte administratif
AY 999,1002, 1004, 972, 974, 976, 978, 969, 980, 982, 959, 958, 961, 963, 965, 996, 998, 985, 955, 99, 107, 108, 109		4 462,00	2005	-			par acte administratif
AY 73, 74, 75, 1040, 1043, 1044, 1047, 1048		615,00	2007	-		-	Acte administratif 22 juin, 9 et 26 juillet 2007
AY 1039,1081,1085,1086		177,00	2008	A titre gratuit		-	Acte administratif des 27/10et 10et17/11/2009(ex AY 61p, 62p, 91p, 539p)
sous total 1		7 883,00		1,00		-	

2. Parcelles à céder à la Commune

sous total 2		-		-		-	

3. Parcelles à céder à d'autres tiers privés

AY 952	SCI ALSHAM	13,00	2010	0			delta trop acquis après recollement
sous total 3		13,00		-		-	

TOTAL parcelles à céder (1+2+3)		7 896,00		1,00		-	-
--	--	-----------------	--	-------------	--	----------	----------

ZAC CŒUR DE JALLES ST MEDARD EN JALLES

Programme global de construction actualisé



Etat d'avancement : 3
Date de actualisation : 30/06/11

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

Natures du programme	Prévisions initiales (1)**		Prévisions actualisées 2009 (2)		Prévisions actualisées 2010 (3)		Variation (3/1)%	Variation (3/2)%
	m² SHON	%	m² SHON	%	m² SHON	%		
PLA1	0	0%	0	0%	0	0%	0%	0%
PLUS	16 000,00	6%	520,00	3%	125,00	3%	0,8%	0,6%
PLUS-RO	0	0%	5 390,00	32%	5 390,00	32%	0,0%	0,0%
PLUS/LOCATIF/CONVENTIONNELLE	0	0%	11 405,00	65%	11 405,00	65%	0,0%	0,0%
Accessions libres	0	0%	17 093,00	99%	17 093,00	99%	0,0%	0,0%
Total logement	16 000,00	6%	17 093,00	59%	17 093,00	59%	6,9%	0,0%
Bureaux**	0	0%	1 965,00	6%	1 965,00	6%	0,0%	0,0%
Commerces et services	4 050,00	20%	3 793,00	3%	3 793,00	15%	-5,2%	0,0%
Autres	0	0%	6 403,00	27%	6 403,00	27%	0,0%	0,0%
Total	20 050,00	100%	31 251,00	100%	31 251,00	100%	54,3%	0,9%

0,0% non affecté **
TOTAL ANNEXE 1 : 391,00
0,0% non affecté **
TOTAL ANNEXE 1 : 31 642,00

Détail du programme de construction (en nombre de logements)

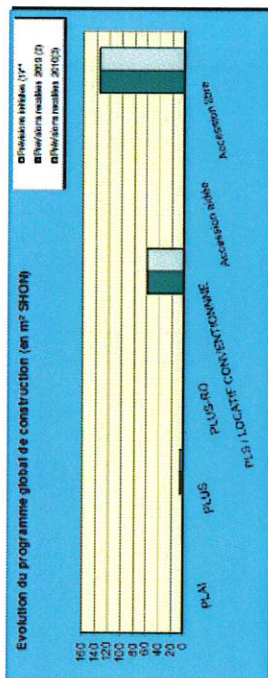
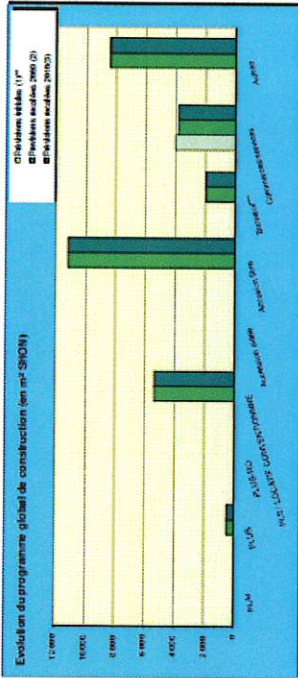
Natures du programme	Prévisions initiales (1)**	Prévisions actualisées 2009 (2)	Prévisions actualisées 2010 (3)	Variation (3/1)%	Variation (3/2)%
PLA1	0	0	0	0%	0%
PLUS	0	6,00	6,00	0%	0%
PLUS-RO	0	50,00	50,00	0%	0%
PLUS/LOCATIF/CONVENTIONNELLE	0	138,00	138,00	0%	0%
Accessions libres	0	200,00	200,00	0%	0%
Total logement	0	204,00	204,00	0%	0%

* Mise sur le marché des charges forcées

** Doseur de cristallisation de la ZAC

*** Evolution des m² de bureaux réalisés par la Ville sur l'île 7 : 1874 m² contre 974 m² réalisés auparavant

**** Dimension de local entre code de couleur. Moins la prise en compte des m² de commerces réalisés sur la 2 : 1 495 m² contre l'état code de 400 m²



ZAC CŒUR DE JALLES ST MEDARD EN JALLES

Programme global de construction - Etat d'avancement *

Etat d'avancement : 3
Date d'actualisation :

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

Nature du programme	Prévisions recalées 2010		Etat d'avancement	
	m² SHON	%	m² SHON	%
PLAI	-	0%	-	-
PLUS	520,00	2%	520,00	100%
PLUS-RO	-	0%	-	0%
PLUS / LOCATIF CONVENTIONNELLE	5 388,00	17%	5 388,00	100%
Accession aidée	-	0%	-	0%
Accession libre	11 185,00	36%	11 185,00	100%
Total logement	17 093,00	55%	17 093,00	100%

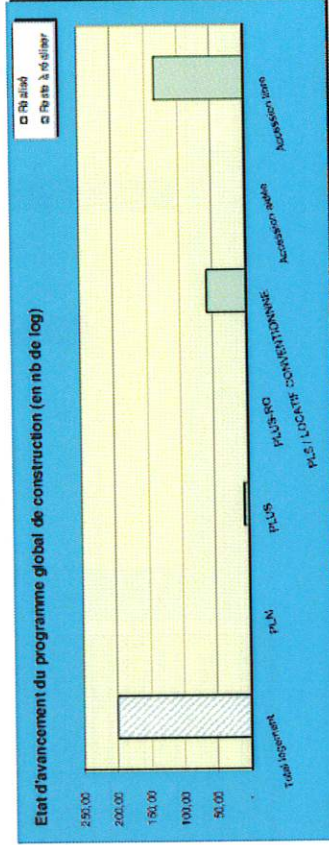
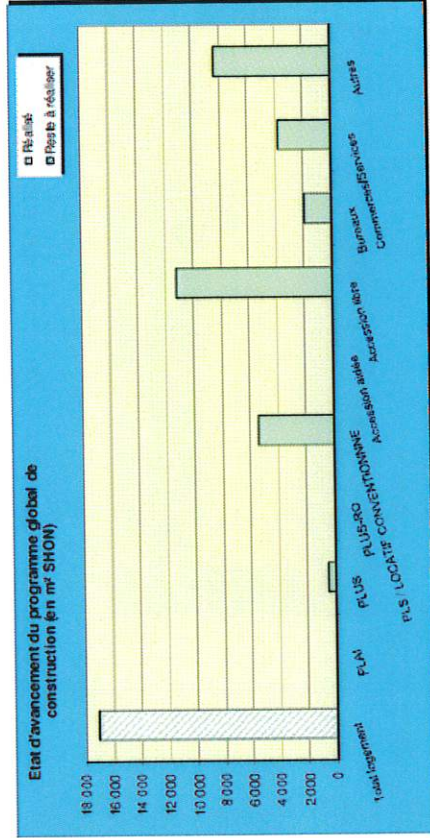
Logements	17 093,00	55%	17 093,00	100%	0%
Bureaux	1 955,00	6%	1 955,00	100%	0%
Commerces/Services	3 795,00	12%	3 795,00	100%	0%
Autres	8 400,00	27%	8 400,00	100%	0%
Total	31 251,00	100%	31 251,00	100%	0%

Détail du programme de construction (en nombre de logements)

Nature du programme	Prévisions recalées 2010		Etat d'avancement	
	Réalisé (en nb log)	Reste à réaliser (en nb log)	Réalisé (en nb log)	Reste à réaliser (en nb log)
PLAI	-	-	-	-
PLUS	6,00	-	6,00	-
PLUS-RO	-	-	-	-
PLUS / LOCATIF CONVENTIONNELLE	59,00	-	59,00	-
Accession aidée	-	-	-	-
Accession libre	135,00	-	135,00	-
Total logement	200,00	-	200,00	-

v2

* Etat de la commercialisation des charges foncières



**L'AN DEUX MILLE DIX
LE DEUX SEPTEMBRE**

En l'Office Notarial dénommé en tête des présentes,

Maître Philippe YAIGRE, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle "Patrick YAIGRE et Philippe YAIGRE, notaires, associés de la société civile professionnelle titulaire d'un Office Notarial" dont le siège est situé à BORDEAUX (Gironde), 14 rue de Grassi",

A reçu, le présent acte authentique, contenant :

ACTE RECTIFICATIF

A la requête des personnes ci-après identifiées :

IDENTIFICATION DES PARTIES

1°) La société dénommée **BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENTS** par abréviation **B.M.A.**, société anonyme d'économie mixte, au capital de 3 945 517,77 Euros, dont le siège social est à BORDEAUX (33000), 25 rue Jean Fleuret Les Citadines, identifiée sous le numéro SIREN 466 200 821 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de BORDEAUX.

Ladite société est représentée par Monsieur Pascal GERASIMO, Directeur Général, demeurant en cette qualité à BORDEAUX (Gironde) 25, rue Jean Fleuret.

Reconduit dans ses fonctions par délibération du Conseil d'Administration de la société en date du 17 juin 2008 ainsi qu'il résulte de la copie du procès-verbal de ladite délibération, annexée aux présentes (**Annexe 1**).

DE PREMIERE PART

2°) La société dénommée « **ALSHAM** » société civile au capital 1.524,49 € dont le siège est à SAINT MEDARD EN JALLES (33160) 18 avenue Montesquien identifiée, sous le numéro SIREN 400 542 056 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de BORDEAUX.



La société « ALSHAM » est représentée par Monsieur Houmam AL ABED, ici présent, agissant en sa qualité de gérant de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une assemblée générale extraordinaire en date du 15 juillet 2010 dont un original du procès verbal est demeuré ci-annexé après mention. (Annexe 2).

DE DEUXIEME PART

Lesquelles, avant de passer à l'ACTE RECTIFICATIF objet des présentes, exposent ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

Acquisition par BMA de la parcelle cadastrée section AY numéro 906

Dans le cadre de la ZAC « CENTRE VILLE » DE SAINT MEDARD EN JALLES qui nécessitait le repositionnement et l'élargissement de la rue Francis Poulenc, la Société BMA, comparant de première part, s'est portée acquéreur aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe YAIGRE, notaire soussigné, le 14 septembre 2000, dont une copie authentique a été publiée à la PREMIERE conservation des hypothèques de BORDEAUX, le 18 octobre 2000 volume 2000 P numéro 9545

D'une parcelle de terrain sise à SAINT MEDARD EN JALLES (33160), cadastrée section AY numéro 906 « rue Francis Poulenc » pour une contenance de 02a 39ca, appartenant alors la société « ALSHAM », comparant de deuxième part.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Déplacement de l'axe de la rue Francis Poulenc

L'ajustement nécessaire au découpage foncier de la parcelle cadastrée section AY numéro 905 appartenant à la société « ALSHAM », consécutif au déplacement de l'axe de la rue Francis Poulenc n'a pas été réalisé en son temps, il en résulte qu'une emprise résiduelle de 13 m² se trouve actuellement dans la limite de la propriété de la société « ALSHAM »

CECI EXPOSE, il est passé à l'acte constatant l'ACTE RECTIFICATIF objet des présentes :

ACTE RECTIFICATIF

Par les présentes, les parties entendent rectifier la désignation des biens ayant fait l'objet de la vente ci-dessus relatée dans l'exposé qui précède afin de rétablir les limites exactes de la propriété de la société « ALSHAM » conformes à la réalité par rapport à la voie.

En effet, les parties déclarent que c'est à tort et par erreur si, dans l'acte ci-dessus relaté reçu par le notaire soussigné le 14 septembre 2000, dont une copie authentique a été publiée à la PREMIERE conservation des hypothèques de BORDEAUX le 18 octobre 2000, volume 2000 P numéro 9545,

La société « ALSHAM » a vendu à la Société BMA la totalité de la parcelle cadastrée section AY numéro 906 d'une contenance de 02a 39ca, située à SAINT MEDARD EN JALLES

Alors qu'il aurait dû être vendu uniquement une superficie de 2a 26ca à détacher de cette parcelle cadastrée section AY numéro 906.

Handwritten signature and initials in black ink, consisting of a stylized name and a set of initials.

C'est la raison pour laquelle, et notamment pour parvenir au présent acte, que la parcelle cadastrée section AY numéro 906 d'une contenance de 02a 39ca a fait l'objet d'une division en trois nouvelles parcelles :

- La parcelle cadastrée même section AY numéro 950 d'une contenance de 39ca,
- La parcelle cadastrée même section AY numéro 951, d'une contenance de la 87ca
- et la parcelle cadastrée même section AY numéro 952, d'une contenance de 13ca, objet des présentes,

Ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre n° 5189 H publié à la PREMIERE conservation des hypothèques de BORDEAUX le 10 mai 2005 volume 2005 P numéro 5298

EN CONSEQUENCE et afin de rétablir la limite de la propriété de la société « ALSHAM » par rapport à la rue Francis Poulenc

La Société BMA attribuée à la société « ALSHAM » :

Commune de SAINT MEDARD EN JALLES (33160)

Une PARCELLE DE TERRAIN situé(e) 12, rue Francis Poulenc.

Cadastrée :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	CONTENANCE		
			HA	À	CA
AY	952		0	00	13

PLAN

L'IMMEUBLE dont il s'agit figure sous teinte jaune sur le plan cadastral demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention (**Annexe 3**).

DECLARATIONS

1/- Concernant l'état et la capacité des parties

Les représentants de la société vendeuse et de la société acquéreur déclarent :

- que l'une et l'autre société sont des sociétés françaises et ont leur siège social en FRANCE ;
- que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouvent pas en état de dissolution anticipée ;
- que ces sociétés ne sont pas en état de cessation de paiement et n'ont jamais été soumises à une procédure de conciliation, de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou sauvegarde de l'entreprise.
- que leur mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.

2/- Concernant les biens immobiliers

Le représentant ès-qualité de la société BMA déclare, concernant le bien dont s'agit :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation,
- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'attributaire.

FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique de l'acte sera publiée au bureau des hypothèques de la situation de l'IMMEUBLE.

Le VENDEUR sera tenu de rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-dessus élu, des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements révélés par l'état hypothécaire délivré suite à cette formalité.

Pour la perception du salaire du Conservateur, les parties évaluent la parcelle cadastrée section AY numéro 952 pour 13ca à 1.326,75 €.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent pouvoirs à tout clerc et employé de l'étude du notaire soussigné, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

DONT ACTE rédigé sur QUATRE (04) pages.

FAIT ET PASSE A BORDEAUX

En l'Office Notarial

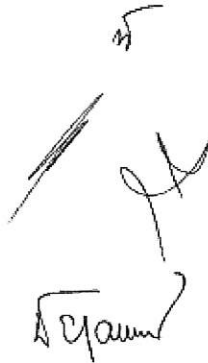
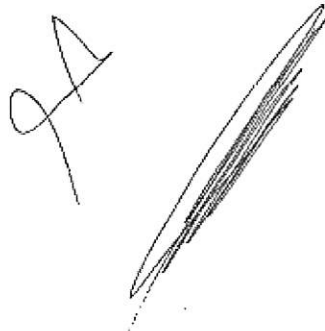
La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire associé soussigné

Les jours mois et an énoncés ci-dessus

Et le notaire a signé le même jour

Les parties approuvent :

- Renvois :
- Mots rayés nuls :
- Chiffres rayés nuls :
- Lignes entières rayées nulles :
- Barres tirées dans les blancs :

Handwritten signatures and marks, including a large 'H' and a signature that appears to be 'M. Gaudin'.Handwritten signatures and marks, including a large 'H' and a signature that appears to be 'M. Gaudin'.

- Annexe 3 -

<p>Département : GIRONDE</p> <p>Commune : SAINT MEDARD EN JALLES</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : BORDEAUX 2 Cité Administrative-Bâtiment A 11ème Etage 33090 33090 BORDEAUX CEDEX Tél. 05 56 24 65 97 - fax 05 56 24 86 21</p>
<p>Section : AY Feuille : 000 AY 01</p> <p>Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/1000</p> <p>Date d'édition : 25/08/2010 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC45</p> <p>©2007 Ministère du budget, des comptes publics et de la fonction publique</p>		<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p>cadastre.gouv.fr</p>

