

NOTICE EXPLICATIVE DES POSTES DU BILAN FINANCIER

Le bilan prévisionnel de la ZAC de la Berge du Lac regroupe l'ensemble des dépenses et recettes relevant de la concession d'aménagement confiée à Bouygues Immobilier par la Communauté urbaine de Bordeaux.

1^{ère} partie. Les dépenses

1- Frais de suivi de l'opération

Ce poste comprend les honoraires des prestataires réalisant les études de coordination et les études préalables nécessaires aux études de conception (hors frais de maîtrise d'œuvre).

Montant total prévisionnel des frais de suivi de l'opération :	1 666 516 €HT
---	----------------------

Le budget prévisionnel a été actualisé pour intégrer notamment les dépenses prévisionnelles supplémentaires suivantes :

- Les honoraires des architectes-urbanistes de la ZAC afin de prendre en compte l'étude de d'implantation préalable de la collecte enterrée, l'évolution du projet urbain, la coordination avec l'îlot C2.1/C2 .2 et l'allongement du planning de la ZAC, la réalisation de dossiers modificatifs de la ZAC,
- les honoraires des études géotechniques liée aux études le préchargement des terrains et aux demandes complémentaires formulées par la CUB et les services instructeurs dans le cadre de la Loi sur l'eau,
- un ajustement des dépenses d'indemnités pour les concours d'architecture organisés par l'aménageur, 5 concours ayant été organisés depuis le démarrage du projet,
- la mise en place du système d'échanges de documents informatiques pour les maîtres d'ouvrages et les maîtres d'œuvre des îlots.

La nouvelle décomposition du montant prévisionnel est la suivante :

- Les honoraires des architectes-urbanistes-paysagistes coordonnateurs de la ZAC (Brochet-Lajus-Pueyo, Christian Devillers et associés, Signes)
921 374 € HT
- Les honoraires des bureaux d'études en charge du dossier de réalisation et des dossiers règlementaires (étude d'impact, dossiers d'enquête publique) (I3C et Sogreah)
189 450 € HT
- Les honoraires des géotechniciens, hydrogéologues en charge des sondages et études de sol, études de la qualité de l'eau du Lac, études de la nappe perchée... (CEBTP, Géopal, Arcadis...)
217 354 € HT
- Les honoraires de géomètre
50 900 € HT
- Les indemnités des architectes des concours organisés par l'aménageur
186 040 € HT

- Les études de conception préalables 28 350 € HT
- Le Système d'échange de documents informatiques (PROSYS) 73 048 € HT

2 - Frais d'acquisitions foncières et de libération des sols

Ce poste comprend les acquisitions que l'aménageur a réalisé auprès de la Communauté urbaine de Bordeaux, propriétaire de l'ensemble des terrain, correspondant aux emprises nécessaires à la constitution des îlots et des espaces publics, ainsi que les frais de notaire y afférent.

Montant total des frais d'acquisitions foncières et libération des sols :	26 409 230 € HT
--	------------------------

2.1 - Frais d'acquisition à réaliser auprès de la Communauté urbaine de Bordeaux

Les acquisitions foncières ont porté sur une superficie totale d'une contenance de 29,87 ha pour un montant de **26 000 000 € HT**.

Les acquisitions ont été réalisées hors TVA, en vertu de l'article 1042 du Code général des impôts.

2.2 - Frais de notaire

Les frais de notaire s'élèvent à **409 230€ HT**.

3 - Frais d'aménagement

Ce poste regroupe les travaux à la charge de l'aménageur : réalisation des équipements publics d'infrastructures, des espaces publics, des espaces verts, des canaux et ouvrages d'art,... les honoraires de maîtrise d'œuvre nécessaires à la réalisation de l'opération ainsi que les frais divers et charges à supporter par Bouygues Immobilier durant l'opération.

Montant total prévisionnel des frais d'aménagement :	32 773 292 € HT
---	------------------------

3.1 - Frais de travaux d'infrastructures

Ce poste regroupe les travaux à la charge de l'aménageur :

- Travaux préparatoires
- Travaux de préchargement des espaces publics
- Travaux de terrassements et de voiries
- Travaux d'espaces publics
- Travaux de réseaux (assainissement, eaux pluviales, adduction eau potable, éclairage public, électricité MT et BT, télécommunications, fibre optique)
- Travaux des canaux
- Travaux de collecte enterrée des ordures ménagères
- Travaux d'espaces verts (fourniture et plantations d'arbres, arbustes dans les aménagements paysagers de voirie, aménagement du jardin-promenade et plantes aquatiques des canaux, engazonnement et tapissantes)
- Travaux des passerelles
- Mobilier urbain (bancs, corbeilles, jeux, mobilier anti-stationnement)
- Actualisation des prix des tranches conditionnelles des marchés signés
- Aléas et provision pour indexation des prix des marchés non signés

- Aléas pour expertises, réparations des dégradations, ...

Le budget prévisionnel a été actualisé pour intégrer notamment les travaux prévisionnels supplémentaires suivants :

- Le déplacement définitif du transformateur Parentis dans le gymnase, hors génie civil (70 000 € HT).
- Le dévoiement d'une canalisation d'eau Ø 400 dans l'emprise foncière de l'îlot A4.2, suite à un défaut d'implantation de son réseau par la Lyonnaise des eaux : 84 562 € HT
- Le surcoût de réalisation des tranchées du réseau de chaleur suite à la défaillance d'une des entreprises de l'aménageur : 200 000 € HT
- Les aléas liés aux incertitudes sur l'implantation des réseaux des concessionnaires : 50 000 € HT
- La coactivité avec les travaux des îlots de construction : 60 000 € HT
- la gestion au quotidien des interfaces des chantiers : 60 756 € HT
- les travaux de fourniture et pose du mobilier de collecte enterrée, opération pilote menée par l'aménageur à la demande de la CUB : 1 220 550 € HT.
- Des besoins complémentaires identifiés à l'issue d'échanges avec la CUB (158 739 € HT) :
 - Travaux de la dalle de transition sur le fossé de l'avenue des 40 journaux au droit de la rue de l'école : 118 775 € HT
 - Déplacement des feux aux carrefours cours du tramway/Laroque et cours du tramway /40 journaux : 11 752 euros HT
 - Préchargement d'un ancien fossé rue de l'école/40 journaux) : 13 887 euros HT
 - Réalisation d'aires d'accès aux séparateur à hydrocarbures : 5825 euros HT
 - Installation d'alarmes pour les séparateurs à hydrocarbures : 7500 euros HT
 - Réalisation de fourreaux sous le tramway pour la station VCUB : 1000 euros HT
- Des besoins complémentaires identifiés à l'issue d'échanges avec la Ville de Bordeaux (90 312 € HT)
 - Réalisation de réseaux pour une future borne d'alimentation pour les véhicules électriques : 2559 euros HT
 - Fourniture et pose d'un coffret photovoltaïque pour l'école : 1058 euros HT
 - Mise en œuvre de cadres remplissables autour des candélabres : 1695 euros HT
 - Travaux complémentaires d'espaces verts dans le parc liés à la maintenance du parc et à la sécurité des usagers : 85 000 euro HT.
- Les travaux nécessaires à la prise en compte de l'impact de l'évolution du projet urbain sur l'îlot C2.1/C2.2 et la troisième phase d'aménagement (1 300 000 € HT)
 - Reprise totale des réseaux EP/EU non modifiés à ce jour et des aménagements urbains avenue Reinson et rue Jean Royer : 700 000 euros HT
 - Reprise des aménagements urbains déjà réceptionnés suite aux travaux de l'îlot C2.1/C2.2. : 300 000 euros HT
 - Bacs enterrés supplémentaires de collecte des ordures ménagères pour l'îlot C2.1/C2.2 : 300 000 euros HT

Le montant total prévisionnel de ces travaux supplémentaires est de : 3 294 919 € HT

Le montant total prévisionnel des frais de travaux d'infrastructures est de 26 889 061 € HT.

Le bilan prévisionnel prévoit un enchaînement continu des phases de travaux entre 2010 et 2020.

3.2 - Honoraires de maîtrise d'œuvre

Ce poste comprend les honoraires de maîtrise d'œuvre nécessaires à la réalisation de l'opération

Le budget prévisionnel a été actualisé pour intégrer notamment les prestations prévisionnelles supplémentaires suivantes :

- Collecte enterrée des ordures ménagères : 51 000 € HT
- Prolongation délais travaux aménagement et îlots phases 2 et 3, : + 245 000 € HT
- Evolution du projet urbain : 105 000 € HT
- Venelle verte : 51 000 € HT
- Extension des missions de coordination, OPC, synthèse, analyse technique des PC des îlots phases 2 et 3, suivi des travaux supplémentaires, contrôle technique : 273 000 € HT
- Suivi des jardins partagés : 37 000 € HT
- Suivi des expertises, suivi des réparations des dégradations : 35 000 € HT
- Réinjection des eaux de pompage de la nappe : 148 000 € HT
- Démarche innovante confort et santé sur la Qualité de l'air intérieur : 26 000 € HT
- Poursuite de la démarche bilan carbone en phase DCE : 40 000 € HT
- Ajustement financier des missions de contrôle technique et de SPS : (-) 68 000 € HT

Le montant total de ces prestations supplémentaires est de : 943 000 € HT

Le montant total prévisionnel des honoraires de maîtrise d'œuvre est de 3 232 374 € HT et se décompose selon les postes suivants :

- Honoraires du groupement de maîtrise d'œuvre des infrastructures de la ZAC, de l'OPC et de la synthèse (Devillers et associés, Brochet-Lajus-Pueyo, Signes, I3C, Sogreah consultants):
2 202 500 € HT
- Honoraires des bureaux d'études spécifiques (développement durable, énergie, nouvelles technologies, bilan carbone, réinfiltration des eaux, innovation, santé) :
832 069 € HT
- Honoraires du contrôle technique :
125 305 € HT
- Honoraires du coordonnateur SPS :
72 500 € HT

3.3 - Assurances

Le budget prévisionnel a été actualisé pour intégrer notamment les prestations prévisionnelles supplémentaires suivantes :

- Evolution du projet urbain et travaux supplémentaires générés (+ 80 000 euros HT)

Les honoraires d'assurance (PUC et police de responsabilité civile) s'élèvent à : **759 708 € HT.**

3.4 - Autres frais d'aménagement

Les autres frais d'aménagement regroupent les postes suivants :

- Frais d'établissement des cahiers des charges de cession des terrains
- Frais d'établissement de l'AFUL
- Frais de consultations juridiques
- Frais de constats d'huissier, de référé préventif
- Frais de reproduction de documents
- Frais de procédures et expertises,
- Frais d'indemnités et de protocoles
- Charges de gestion des aménagements avant rétrocession aux collectivités

Le budget prévisionnel a été actualisé pour intégrer notamment les prestations prévisionnelles supplémentaires suivantes :

- Impact des réclamations adressées à l'aménageur par les entreprises et des protocoles prévisionnels (+ 825 000 euros HT)
- Frais d'expertises, de référé préventif, de constats d'huissiers (+ 80 000 € HT)
- Augmentation des charges de gestion des ouvrages avant remise en gestion aux collectivités (+150 000 €)

Le montant total prévisionnel des autres frais d'aménagement est de : **1 293 817 € HT**,

3.5 - Préfinancement travaux ERDF

Ce poste comprend le préfinancement des travaux réalisés par ERDF.

Le budget prévisionnel a été actualisé pour intégrer notamment la prestation prévisionnelle supplémentaire suivante :

- Complément de puissance du réseau ERDF pour l'alimentation électrique des logements supplémentaires dans le cadre de l'évolution du projet urbain (nouveau réseau depuis poste source) : + 300 0000 euros HT

Le montant de ce poste est de **598 332 € HT**

Une partie de ce montant (montant initial de 378 332 euros avant évolution du projet urbain) est remboursable au fur et à mesure des raccordements (cf. Recettes).

4 - Participation de Bouygues Immobilier aux équipements publics

Montant total de la participation Bouygues Immobilier aux équipements publics :	13 445 000 € HT
--	------------------------

Ce poste concerne la participation de la ZAC à la réalisation des équipements publics de superstructures réalisés par la ville, dans le cadre des équipements publics d'intérêt général, à savoir :

- Participations en numéraire :
 - Deux groupes scolaires totalisant 22 classes (groupe scolaire n°1 : 4 550 000 €, groupe scolaire n°2 : 3 150 000 €)
 - Une structure petite enfance : 648 200 €
 - Un équipement culturel : 2 400 000 €
 - Un gymnase et équipements sportifs associés : 1 600 000 €
 - Une Maison polyvalente (second œuvre) : 484 800 €
 Soit au total 12 833 000 € HT
- Participation en nature :
 - Une Maison polyvalente (brut de béton et fluides en attente) : 612 000 €

5. - Frais de communication

Montant total des frais de communication :	1 466 859 € HT
---	-----------------------

Ce poste regroupe tous les frais de marketing, communication, information, de manifestations et de démarche sociétale.

Le budget prévisionnel a été actualisé pour intégrer notamment les prestations prévisionnelles supplémentaires suivantes :

- Les frais de démarche sociétale et d'animation afin de faciliter l'arrivée et l'intégration des nouveaux habitants dans le quartier et de créer du lien social entre le quartier Ginko et le quartier des Aubiers/Le Lac,
- Les frais d'organisation d'évènementiels dans le quartier afin de le faire connaître des autres habitants des quartiers et communes avoisinants et de l'ancrer en tant que quartier vivant dans la vie de de l'agglomération.

Le montant total prévisionnel des frais de communication est de 1 466 859 € HT et se décompose selon les postes suivants :

- Les frais de communication afin de faire connaître l'opération sur le plan national, régional et local les frais de marketing afin de mettre au point et en œuvre une stratégie de communication et de marketing afin de faire découvrir et connaître ce nouveau quartier et ses spécificités en tant qu' « éco-quartier » et de « quartier jardin »,
731 859 € HT
- Les participations à des manifestations et salons nationaux dans le domaine du développement durable, de l'urbanisme, de l'aménagement de l'architecture et de l'immobilier, la production de documents de communication et de présentation du projet : images de synthèse, plaquettes, ouvrage, films, maquette évolutive de la ZAC.
140 000 € HT
 - Les frais d'études et de construction du Pavillon de la Berge du Lac, espace de communication, information, manifestations et expositions
395 000 € HT
- Les frais d'aménagement intérieur de la Maison Ginko place Jean Cayrol.
50 000 € HT
- Les frais de démarche sociétale et d'animation afin de faciliter l'arrivée et l'intégration des nouveaux habitants dans le quartier et de créer du lien social entre le quartier Ginko et le quartier des Aubiers/Le Lac.
150 000 € HT

6. - Honoraires de concession

Les honoraires de concession regroupent les honoraires de l'aménageur pour la conduite de l'opération pendant toute la durée de la ZAC, la commercialisation des îlots cessibles, la remise en gestion des ouvrages aux futurs gestionnaires, la coordination en phases conception, études et travaux avec les maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvre des îlots, la gestion des interfaces avec les projets concomitants à la ZAC, la clôture de l'opération.

Budget prévisionnel total des honoraires de concession :	4 676 767 € HT
---	-----------------------

Les honoraires comprennent :

La conduite d'opération

Il s'agit de la conduite de l'opération pendant toute la durée de la ZAC (7 ans environ) depuis sa création, comprenant le pilotage général de l'opération, le pilotage et le suivi des études de conception et d'urbanisme de la ZAC (Plans directeurs, cahiers des charges), des études règlementaires et procédures (dossier de réalisation, PLU, étude d'impacts Loi Bouchardeau, procédure Loi sur l'eau, cession des terrains), le suivi juridique des procédures, le management environnemental de l'opération, le pilotage et le suivi des études de conception et de travaux des infrastructures de la ZAC.

Ce poste comprend également les honoraires de maîtrise d'ouvrage liés à la collecte enterrée des ordures ménagères.

La commercialisation

Il s'agit de :

- la recherche et le montage de partenariat avec les opérateurs et promoteurs,
- la participation aux consultations pour la sélection des projets de construction immobilière,
- le suivi de leurs projets en phases conception, appels d'offres et travaux afin de s'assurer de la conformité aux dossiers de création et de réalisation de la ZAC ainsi qu'au cahier des charges environnement et développement durable et aux cahiers des charges technique, architectural et paysager,
- le pilotage de la stratégie de communication et de marketing.

Les remises en gestion

Il s'agit du pilotage et du suivi des opérations de remise en gestion des ouvrages aux futurs exploitants (collectivités et concessionnaires) comprenant notamment la production et la vérification de tous les dossiers des ouvrages exécutés.

La gestion des interfaces

Il s'agit de la gestion des interfaces avec les projets concomitants à la ZAC dans l'espace et dans le temps (centres de formation CCI et Chambre des métiers, rénovation du centre commercial Auchan Lac, opération de renouvellement urbain des Aubiers, étude de définition Boutaut/Aubiers, études de circulation Bordeaux-Nord, projets de requalification des infrastructures routières sur le secteur de Bordeaux-Nord,...).

La clôture de l'opération

Il s'agit de la clôture de la ZAC à l'échéance du terme des opérations.

Le budget prévisionnel est inchangé malgré l'évolution du projet urbain et l'allongement de la durée de la ZAC, l'aménageur prenant à sa charge les honoraires supplémentaires (1 100 000 € HT).

7 - Frais financiers

Budget total des frais financiers :	3 099 267 € HT
--	-----------------------

Les frais financiers correspondent à une provision pour les intérêts financiers assumés par l'aménageur en raison des avances ponctuelles de trésorerie liées aux décalages entre les dépenses acquittées et les recettes escomptées.

Ce poste comprend également la Garantie Financière d'Achèvement et les frais financiers d'une caution bancaire demandée par la CUB dans le cadre de la convention de cession du foncier.

Le budget prévisionnel a été actualisé pour intégrer notamment les évolutions prévisionnelles suivantes du projet :

- Frais financiers de portage du projet entre 2007 et 2013 liés notamment à l'anticipation des aménagements urbains de la 2^{ème} phase (parc Bühler et canal, cours de Québec) et de la 3^{ème} phase (cours de Québec), au décalage du planning de cession des fonciers de plusieurs îlots sur les phases 2 et 3, compte tenu notamment des difficultés rencontrées lors des mises au pont financières et des appels d'offres, et au fait que le bilan annuel de l'opération ne récupère pas pour son compte le différentiel de TVA encaissée/reversée.
- Décalage de la revente du foncier des îlots C2.1/C2.2 (pôle commercial) de 4 années.

8 - Impôts et taxes

Ce poste regroupe une provision pour les impôts et taxes de l'opération portant sur les impôts locaux issus du portage foncier des acquisitions, d'une part jusqu'à la cession des îlots, et d'autre part jusqu'à la remise des ouvrages et de leur assiette foncière à la CUB, à la Ville de Bordeaux et aux concessionnaires.

Le budget prévisionnel a été actualisé afin de prendre en compte la réalité des montants des premières années de taxe foncière déjà réglées, le portage foncier de certains îlots plus long que prévu ainsi que la prolongation de délai de la ZAC jusqu'en 2020.

Montant total des impôts et taxes :	150 000 € HT
--	---------------------

9 - TVA encaissée/reversée

Il s'agit du solde du différentiel entre la TVA perçue sur les recettes et la TVA payée sur les dépenses : l'opération devrait reverser un montant de **962 666 €uros**.

A noter que le bilan annuel de l'opération ne récupère pas pour son compte le différentiel de TVA encaissée/reversée. En effet, selon les règles de comptabilité en vigueur chez Bouygues Immobilier, la TVA est centralisée et fait l'objet d'une déclaration unique pour l'ensemble de l'entreprise et n'est donc pas reversée aux opérations.

Montant total TVA encaissée/reversée:	962 666 € HT
--	---------------------

2^{ème} partie. - Les recettes

Les recettes perçues par l'aménageur pour la réalisation de la concession d'aménagement sont les recettes de cessions des charges foncières pour la commercialisation des programmes de construction de la ZAC ainsi que les participations de la CUB et de la Ville de Bordeaux à l'acquisition du foncier.

1- Cessions des terrains

Ce poste comprend les recettes de cessions des charges foncières pour la commercialisation des programmes de construction de la ZAC

Montant total des recettes de cession de terrain :	72 951 296 € HT
---	------------------------

Le montant prévisionnel a été actualisé pour intégrer notamment les évolutions de programmation suivantes du projet :

- l'évolution du projet urbain et du programme de construction sur l'îlot C2.1/C2.2 et sur la 3^{ème} phase qui s'accompagne d'une augmentation du nombre de logements et d'une nouvelle répartition par typologie favorable aux logements PLAI/PLUS et aux logements en accession à prix maîtrisé.
- le remplacement de l'opération de bureaux programmée sur l'îlot C2.2 par un programme de logements intégré dans le cadre de la réflexion sur l'évolution du projet urbain et la composition urbaine de l'îlot C2.1/C2.2,
- l'intégration d'une résidence sociale sur la troisième phase
- la forte baisse du montant de charges foncières du pôle commercial liée à la baisse de la valeur marchande du projet dans un contexte économique de crise et de baisse des prises de risques de la part des opérateurs et des investisseurs
- l'actualisation annuelle des charges foncières. Les montants des charges foncières des programmes de logements conventionnés ont été actualisés conformément à la délibération communautaire n°2007/0451 du 22 juin 2007.

Evolution du montant de cession des charges foncières

Typologie	Dossier de réalisation modificatif n° 1 - 2010 en € HT	Dossier de réalisation modificatif n° 2 - 2014 en € HT	Différence en € HT
PLUS PLAI	5 660 008	8 144 386	2 484 378
PLS	2 434 857	2 856 182	421 325
Accession modérée	3 385 609	5 475 594	2 089 985
Accession sociale	2 675 480	3 789 800	1 114 320
Accession libre	32 262 646	34 456 437	2 193 791
Résidence - EHPAD	2 120 000	2 835 140	715 140
Pôle commercial	17 471 142	10 025 300	-7 445 842
Commerces de proximité	848 000	1 171 392	323 392
Bureaux	5 036 000	4 197 065	-838 935
TOTAL	71 893 742	72 951 296	1 057 554

Il se décompose de la manière suivante :

Typologie produits	Total en € HT
1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	8 144 386
1-2. PLS	2 856 182
1-3.1. Accession modérée	5 475 594
1-3.2. Accession sociale	3 789 800
1-4. Accession libre	34 456 437
1-5. Résidence service / EPHAD	2 835 140
1-6.1- Pôle commercial	10 025 300
1-6.2- Commerces de proximité	1 171 392
1-7. Bureaux/activités	4 197 065
1-8. Equipements publics	
TOTAL	72 951 296

Les charges foncières actualisées sont les suivantes :

Typologie produits	Prix en € HT / m2 SHON : valeur 2013
PLUS/PLAI	139.64
PLS	201.08
Accession modérée Phase 1	140
Accession modérée Phase 2	195,23
Accession modérée Phase 3	202.00
Accession sociale	201.08
Accession libre phase 1	290 à 310
Accession libre phase 2	380
Accession libre phase 3	380 à 400
EHPAD	205
Résidence services	200
Commerces pôle commercial	345,70
Commerces de proximité place canal	450
Commerces de proximité cours de Québec	200
Bureaux, activités	150 321

Les montants des charges foncières des programmes de logements conventionnés sont actualisés conformément à la délibération communautaire n° 2007/0451 du 22 juin 2007.

2- Participation des constructeurs

Montant total de la participation des constructeurs :	4 166 032 € HT
--	-----------------------

Ce poste regroupe, durant toute la durée de vie de l'opération, les participations des constructeurs aux dépenses communes pour les aménagements provisoires réalisés par l'aménageur à destination de l'ensemble des constructeurs des différents îlots de la première et deuxième phase. Il regroupe notamment :

- la création de voies de chantier et de circulations piétonnes,
- la création d'un parking commun pour le personnel de chantier,
- la mise en place d'une clôture périphérique et de clôtures de protection des ouvrages réalisés,
- la création et la viabilisation de la plate forme d'une base vie commune,
- l'alimentation provisoire des chantiers îlots en AEP et Basse Tension,
- le système des eaux de pompage de la nappe,
- le gardiennage.

Il prend également en compte la création d'une seconde base vie avec parking pour assurer l'accès, l'alimentation en fluides et la bonne gestion des chantiers de construction des opérations immobilières et publiques de la deuxième phase et de la troisième phase.

Il prend également en compte la mise à disposition de foncier par l'aménageur pour faciliter les accès et la gestion des chantiers dans certaines situations contraignantes.

Il prend également en compte, au-delà du premier investissement fait pour la collecte enterrée des ordures ménagères, le remboursement des travaux supplémentaires engagés par l'aménageur pour les bacs de collecte sélective pour les logements complémentaires.

Enfin, il prend en compte les réparations des dégradations d'ouvrages appartenant à l'aménageur et non remis en gestion aux collectivités engendrées par les travaux des îlots, les frais de nettoyage des canaux, des espaces publics, de ramassage des déchets des rues dans générés par ces mêmes chantiers.

3-Participation aux Équipements d'intérêt général réalisés par l'Aménageur au titre de la collecte enterrée

Participation de la CUB aux frais liés à la collecte enterrée :	693 445 € HT
--	---------------------

La CUB ayant décidé de lancer sur la ZAC de la Berge du Lac une opération pilote à l'échelle de l'ensemble du quartier de collecte sélective enterrée des déchets conçue et mise en œuvre par l'aménageur, elle a décidé de participer au financement des études et travaux sous la forme notamment d'une participation aux équipements publics d'intérêt général réalisés par l'aménageur.

Cette participation couvre un peu plus de la moitié des frais engagés par l'aménageur, l'autre moitié étant couverte par la revente des charges foncières des 4500 m² de SHON supplémentaires en PLAI accordés à l'aménageur.

4- Subventions

Ce poste comprend les subventions accordées par l'ADEME pour la 2ème phase du bilan carbone.

Montant des subventions :	15 000 € HT
----------------------------------	--------------------

5- Participation communautaire au titre du foncier

Participation de la Communauté Urbaine de Bordeaux :	1 250 000 € HT
---	-----------------------

6- Participation communale au titre du foncier

Participation de la Ville de Bordeaux :	1 000 000 € HT
---	----------------

7- Participation communautaire aux travaux de la ZAC

Participation de la CUB:	45 379 € HT
--------------------------	-------------

Ce poste comprend la participation aux travaux liés à la présence d'ouvrage enterré (45 379 € HT), conformément à la convention de versement d'une indemnisation de surcoût lié à la présence d'ouvrage enterrée signée entre la CUB et Bouygues Immobilier en application de l'acte de cession du foncier.

8- Participation communale aux travaux de la ZAC

Participation de la Ville de Bordeaux :	44 119 € HT
---	-------------

Ce poste comprend la participation aux travaux de compléments d'ouvrages anti intrusion et de sécurité dans le parc Denis et Eugène Bühler (44 119 € HT).

9- Autres recettes

9.1 Remboursement du préfinancement ERDF

Budget total des autres recettes :	378 332 € HT
------------------------------------	--------------

Ce poste comprend le remboursement par ERDF du préfinancement des travaux d'alimentation électrique de la ZAC réalisés par ERDF.

La puissance demandée par l'aménageur à ERDF étant supérieure pour le raccordement de la ZAC aux besoins initialement prévus, le montant des travaux réalisés par ERDF a été revu et actualisé.

Seule une partie des dépenses réalisées par l'aménageur (378 332 euros) est remboursable au fur et à mesure des raccordements par ERDF. La législation ayant évolué entre temps, l'évolution du projet urbain n'est pas couverte par ce remboursement.

10- Prise en charge par l'aménageur

Budget total des autres recettes :	3 143 328 € HT
------------------------------------	----------------

Ce poste comprend la prise en charge par l'aménageur du solde entre les dépenses et les recettes afin d'équilibrer le bilan financier de la ZAC.