

# Compte-rendu financier et d'activités

## Année 2022

**GRADIGNAN**  
**ZAC Centre-Ville**

## SOMMAIRE

1.	Présentation de l'opération d'aménagement.....	3
1.1	Préambule .....	3
1.2	Cadre juridique de l'intervention .....	3
1.3.	Périmètre de la concession d'aménagement.....	4
1.4.	Programme prévisionnel de constructions .....	5
1.5.	Programme prévisionnel des équipements publics et des espaces publics .....	5
2.	Actions menées du 1er janvier au 31 décembre 2022.....	7
2.1	Procédures administratives.....	7
2.2	Etudes.....	7
2.3	Acquisitions foncières et mise en état des sols.....	7
2.4	Réalisation du programme des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur.....	7
2.5	Réalisation du programme des équipements publics hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur.....	8
2.6	Commercialisation des terrains : cessions foncières.....	8
2.7	Accompagnement des projets immobiliers.....	8
2.8	Communication / information.....	8
3.	Actions à mener en 2023.....	8
3.1	Procédures administratives.....	8
3.2	Etudes.....	8
3.3	Acquisitions foncières.....	9
3.4	Réalisation du programme des équipements publics : maîtrise d'œuvre et travaux sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur .....	9
3.5	Réalisation du programme des équipements publics : maîtrise d'œuvre et travaux hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur .....	9
3.6	Commercialisation des terrains : cessions foncières.....	9
3.7	Accompagnement des projets immobiliers.....	10
3.8	Communication / information.....	10
4.	Analyse financière .....	10
4.1	Etat des dépenses et des recettes réglées au cours de l'année 2022.....	10
4.2	Prévisions des dépenses et des recettes en 2023.....	11
4.3	Participation du concédant .....	12
4.4	Trésorerie .....	12
4.5	Evolution du bilan prévisionnel – commentaires des principaux écarts.....	12

# 1. Présentation de l'opération d'aménagement

## 1.1 Préambule

Face au développement périurbain et à l'accroissement des flux de circulation, la Ville de Gradignan et Bordeaux Métropole ont engagé au début des années 2000 la réflexion sur l'aménagement du centre-ville de Gradignan. Par délibération du 2 juillet 2006, le conseil communautaire de la CUB, devenue Bordeaux Métropole, a validé les études préalables et a décidé d'engager des études pré-opérationnelles destinées à définir un projet urbain. Celles-ci, lancées en 2008, ont abouti à la rédaction d'un dossier de création de ZAC sur un périmètre restreint qui n'a pas été approuvé à l'époque pour plusieurs raisons.

En effet, plusieurs paramètres ont poussé la Métropole et la Ville de Gradignan à approfondir la stratégie urbaine et les équilibres financiers, notamment en retravaillant le périmètre de l'opération, en prenant en compte le programme des « 50 000 logements autour des axes de transports » lancé en 2010 et l'aménagement des espaces publics emblématiques... Dans cette optique, la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) a été missionnée pour étudier les équilibres économiques de l'opération et accompagner la réalisation d'études pré-opérationnelles complémentaires sur un périmètre élargi intégrant le patrimoine appartenant au CCAS de la Ville de Bordeaux et le secteur de la Cité Jardin.

Pour répondre aux enjeux métropolitains, le projet repose sur des axes forts et spécifiques à ce territoire :

- La mise en valeur de la ville-parc,
- L'épaississement progressif du centre-ville,
- La production de logements de qualité, aux typologies diversifiées, accessibles au plus grand nombre,
- La restructuration d'équipements majeurs,
- Le renforcement de l'animation commerciale.

## 1.2 Cadre juridique de l'intervention

La mise en œuvre de l'opération d'aménagement ZAC Gradignan Centre-Ville s'est effectuée en plusieurs étapes :

- Suite à la concertation organisée d'octobre 2014 à janvier 2016, Bordeaux Métropole a approuvé le bilan par délibération (2016-634) en date du 21/10/2016,
- Suite à la mise à disposition du public du projet de création de ZAC, de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale en novembre et décembre 2016, Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de cette participation par délibération (2017-325) en date du 19/05/2017,
- Par la délibération 2017-477 en date du 07/07/2017, Bordeaux Métropole a alors créée la ZAC Gradignan Centre-Ville,
- Lors du conseil métropolitain du 23/03/2018 (2018-163), Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC,
- Enfin, lors du conseil du 27/04/2018, Bordeaux Métropole a approuvé :
  - Le programme des équipements publics (délibération 2018-265),
  - Le traité de concession et la convention tripartite Bordeaux Métropole/Ville de Gradignan/La Fab régissant les modalités financières de participation de la Ville de Gradignan (délibération 2018-266)

## **Le traité de concession « Gradignan ZAC Centre-Ville » a été notifié à l'aménageur le 30 août 2018 pour une durée de 15 ans.**

Le conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le 17 septembre 2019 **l'avenant n°1 au traité de concession** qui avait pour objet de permettre la gestion des trésoreries fusionnées sur un compte bancaire unique de l'ensemble des opérations du concessionnaire.

Le conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le 26 novembre 2021 **l'avenant n°2 au traité de concession** qui avait pour objet de modifier la participation financière de Bordeaux Métropole, soit une augmentation de 1 000 000 euros HT.

**Enfin, ce CRFA s'accompagne d'un projet de modification du programme des équipements publics, d'un avenant n°3 au traité de concession qui a pour objet de modifier la participation financière de Bordeaux Métropole, soit une augmentation de 5 237 575 € HT, ainsi qu'un avenant n°1 à la convention financière entre la commune de Gradignan, Bordeaux Métropole, et la Fab dont les motifs sont détaillés ci-après.**

### **1.3. Périmètre de la concession d'aménagement**

Situé en plein centre-ville, le périmètre s'étend du parc de l'Ermitage à l'Ouest, jusqu'au parc Laurenzane à l'Est, en passant par la place Roumégoux, pivot historique du centre-ville. Ces lieux forment le triptyque des polarités du centre.

Au Nord, l'opération intègre le parc du Repos Maternel et la Cité Jardin jusqu'à la rue de Lahouneau.

Au Sud, l'opération englobe la parcelle de l'EPAJG sur l'avenue Jean Larrieu et celles du centre commercial Laurenzane et de l'ex-CPAM sur la Route de Léognan.

Le périmètre de projet représente environ 30 hectares.



*Périmètre de la ZAC et de la concession*

#### 1.4. Programme prévisionnel de constructions

Le programme global des constructions fixe la Surface De Plancher (SDP) constructible de la zone à 84 400 m<sup>2</sup> environ pour les logements et 10 200 m<sup>2</sup> environ pour les commerces, services et activités.

Il convient de préciser que le nombre de logements est estimé à 1 000 logements et qu'une mixité programmatique est recherchée à l'échelle de l'opération.

La répartition par typologie de logements est la suivante :

		<b>m<sup>2</sup> SDP environ</b>	<b>Nombre de logements environ</b>
Logements en locatif social	30%	25 320	300
Logements en accession sociale ou abordable	28%	23 632	280
Logement libre	42%	35 448	420

Concernant les prix de sortie, les objectifs à atteindre sont les suivants :

- 2 500€/m<sup>2</sup> TTC moyen parking compris pour l'accession abordable (valeur 2018) ;
- 2 400€/m<sup>2</sup> TTC parking compris pour l'accession sociale (valeur 2018).

L'objectif de la ZAC est de tendre vers une limitation de la part de défiscalisation immobilière autour de 25% maximum de l'offre en accession libre afin de favoriser l'accession pour les propriétaires occupants.

La programmation prévoit une diversité de logements : individuels (maisons), logements intermédiaires, et logements collectifs.

#### 1.5. Programme prévisionnel des équipements publics et des espaces publics

La réalisation de la ZAC Gradignan Centre-Ville nécessite la réalisation échelonnée dans le temps d'un programme des équipements publics composé d'équipements d'infrastructure (parcs, voies, etc.) sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur et d'équipements publics de superstructure (écoles, gymnase, etc.) qui ne sont pas sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur.

##### a) Les équipements publics d'infrastructure sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

Aménagement paysager du Parc Linéaire.

Aménagement paysager de la Plaine des Sports.

Travaux de VRD (voiries et réseaux divers), secteur de la Cité-Jardin :

- La requalification de plusieurs voies existantes,
- La création de voies en compléments.

Travaux de VRD, secteur Clairière-Ermitage :

- La requalification de voies et espaces publics existants,
- La création de nouvelles voies et espaces publics.

Travaux de VRD, secteur Laurenzane :

- La requalification des voies existantes.



## b) Les équipements publics de superstructure hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

Les Groupes Scolaire du centre-ville (maîtrise d'ouvrage Ville / Bordeaux Métropole) et du Sud (maîtrise d'ouvrage Ville) :

- Au Sud, la création d'un groupe scolaire sur le site Beausoleil – hors périmètre de l'opération d'aménagement - sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Gradignan,
- Au centre, la construction d'un groupe scolaire, dans le périmètre de l'opération d'aménagement du centre-ville sur le site de la Clairière pour répondre aux besoins actuels et à ceux de la ZAC, sous maîtrise d'ouvrage Ville/Bordeaux Métropole.

Le Gymnase : maîtrise d'ouvrage Ville.

L'EPAJG et la salle de musique : maîtrise d'ouvrage Ville.

Les équipements de proximités du centre-ville (BIJ, PIT, PLIE, etc.) : maîtrise d'ouvrage Ville.



Plan guide de la ZAC © uapS

## 2. Actions menées du 1er janvier au 31 décembre 2022

### 2.1 Procédures administratives

La signature de la convention « fonds friches – recyclage foncier » est intervenue au 30 mai 2022. La subvention a été perçue dans sa totalité le 21 décembre 2022.

### 2.2 Etudes

Afin de se conformer aux ambitions de la nouvelle réglementation et notamment la RE 2020, le cahier de prescriptions de la ZAC a été révisé.

Suite aux échanges menés avec les services de l'ARS et son expert hydrogéologue, l'aménageur a engagé une vaste campagne de sondages géotechniques sur l'ensemble du périmètre de la ZAC afin de préciser les modalités permettant de concilier la réalisation d'ouvrages en infrastructure et la préservation des zones de captage d'eau potable.

### 2.3 Acquisitions foncières et mise en état des sols

L'acte authentique de la tranche 2 du foncier propriété du CCAS de la Ville de Bordeaux a été signé le 28 février 2022. L'aménageur accompagne le bailleur dans la procédure de relogement des locataires de la Cité Jardin dont les maisons sont vouées à la démolition dans le cadre de la réalisation de la ZAC.

Par la signature d'actes authentiques en date des 8 et 15 février 2022 l'aménageur a acquis deux locaux supplémentaires du centre commercial Laurenzane.

Après mise en concurrence, l'aménageur a retenu la société Quadral afin de lui confier une mission de gestion locative des chambres de l'ancienne maison de retraite Laurenzane. Le prestataire accompagnera l'aménageur lors des travaux de réfection des locaux, puis de la commercialisation auprès d'étudiants et enfin la gestion locative de l'ensemble.

### 2.4 Réalisation du programme des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

La maîtrise d'œuvre des espaces publics a finalisé le DCE des travaux VRD du secteur de la Clairière au premier semestre 2022 réparti en trois lots : lot 1 VRD, lot 2 réseaux souples, lot 3 espaces verts. La consultation des entreprises a été lancée en juin 2022. Le lot 1 a été notifié à l'entreprise Eurovia le 23 décembre, le lot 2 à Lacis le 7 décembre et le lot 3 à IDVerde le 7 décembre 2022.

Malgré une phase de négociation avec les entreprises, les marchés ont été signés avec **un surcout prévisionnel global représentant 860 K€ HT sur le secteur de la Clairière**. Ce surcout s'explique par une hausse importante constatée ces derniers mois sur les coûts des fournitures et matières premières.

De plus l'ajustement du plan guide ayant modifié les fonctionnalités des futures espaces publics avec notamment une continuité cyclable de l'ensemble des espaces paysagers de la cité jardin, **l'aménageur soumet au concédant une modification du programme prévisionnel des équipements publics (PEP) qui a pour conséquence une réaffectation des participations financières aux remises d'ouvrages Ville et Métropole (cf art 4.5).**

La mission de CSPS a été confiée à Veritas. Et enfin la Fab a engagé en 2022 une procédure de mise en concurrence pour la mission d'OPC interchantiers inter maîtrises d'ouvrage.

## **2.5 Réalisation du programme des équipements publics hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur**

Suite à la délivrance du permis de construire du nouveau groupe scolaire de la Clairière, la Ville de Gradignan a lancé la consultation des entreprises de travaux. L'ouverture des offres fait apparaître un surcout important. Il sera alors nécessaire de réactualiser le bilan prévisionnel consolidé de la Ville de Gradignan qui a à sa charge un programme d'équipements communaux conséquent : deux groupes scolaires, un gymnase, un Epaj... **Par conséquent le volet prévisionnel du CRFA intègre une proposition d'ajustement des participations financières de la ZAC et des collectivités au prorata des surcouts estimés.**

## **2.6 Commercialisation des terrains : cessions foncières**

L'aménageur a lancé le 30 septembre 2022 une consultation de groupements opérateurs / concepteurs dans le cadre de la cession foncière des ilots C1 et C2 sur le secteur de la Clairière (environ 150 logements). 32 candidatures constituées de promoteurs/ bailleurs/ architectes/ paysagistes/ bureaux d'études (réemploi, environnement...) ont été déposées le 4 novembre 2022.

## **2.7 Accompagnement des projets immobiliers**

Sans objet

## **2.8 Communication / information**

Une équipe de médiation-communication accompagne le projet. Elle est constituée des agences Epiceum, Néorama et Franck Tallon.

Au mois de mars 2022 une réunion d'information a été organisée en Mairie avec les riverains des futurs ilots C1C2. La maîtrise d'œuvre urbaine a présenté les orientations de la fiche de lot. Quelques ajustements ont pu être intégrés au projet.

# **3. Actions à mener en 2023**

## **3.1 Procédures administratives**

Sans objet

## **3.2 Etudes**

La mise en œuvre du groupe scolaire du secteur de la Clairière sera accompagnée par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, ainsi que le lancement d'un concours pour la réalisation de l'EPAJG.

Une mission de reprise du plan guide sera confiée au groupement de maîtrise d'œuvre urbaine afin d'intégrer les sujets suivants : contraintes géotechniques de protection des sources impactant éventuellement la faisabilité des places de stationnements enterrées, éléments programmatiques nouveaux révélés lors de la concertation (résidence intergénérationnelle, maison de retraite médicalisée...), constructibilité supplémentaire (cf art 4.5 ci-après) et autres sujets divers...



### 3.3 Acquisitions foncières

L'aménageur engagera l'acquisition des emprises propriété de la Ville de Gradignan, notamment le groupe scolaire Ermitage. **L'estimation de la première phase par la DIE communiquée en octobre 2022 fait apparaître un surcout de 2,3 M€.** Un surcout équivalent est envisagé pour l'acquisition des phases suivantes d'emprises propriétés de la Ville. L'acquisition de l'ensemble du foncier communal devra donc être anticipée dès 2023.

L'aménageur pourra acquérir d'autres biens en fonction des opportunités, notamment des locaux commerciaux du Centre Commercial de Laurenzane.

Les travaux de rafraichissements de l'ancienne maison de retraite Laurenzane devraient permettre sa mise en location étudiante à la rentrée de septembre 2023.

### 3.4 Réalisation du programme des équipements publics : maîtrise d'œuvre et travaux sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

Suite à la notification des marchés de travaux VRD du secteur de la Clairière fin 2022, la période de préparation pourra intervenir début 2023. Le démarrage effectif des travaux dépendra de l'autorisation de la Ville de Gradignan.

### 3.5 Réalisation du programme des équipements publics : maîtrise d'œuvre et travaux hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

Le concours pour la réalisation de l'EPAJG sera lancé par la Ville, accompagnée par La Fab.



Groupe scolaire du centre © Mathieu Laporte/ Fagart & Fontana

### 3.6 Commercialisation des terrains : cessions foncières

L'aménageur en lien avec la Ville, la Métropole et la maîtrise d'œuvre urbaine poursuivra le pilotage de la consultation de groupements opérateurs / concepteurs dans le cadre de la cession foncière des ilots C1 et C2. Après sélection des équipes invitées à remettre une offre, la désignation du groupement lauréat devrait intervenir à la fin de l'année 2023.

### **3.7 Accompagnement des projets immobiliers**

Sans objet.

### **3.8 Communication / information**

Un accompagnement via des actions à grande échelle (réunion publique) ou ciblées (ateliers de concertation...) pourront être mises en œuvre ainsi que la diffusion d'une nouvelle lettre d'information du projet. L'aménageur étudie également différentes hypothèses d'implantation de signalétique et d'information sur site : panneau, totem...

## **4. Analyse financière**

### **4.1 Etat des dépenses et des recettes réglées au cours de l'année 2022**

Les dépenses pour l'année 2022 correspondent à :

#### ETUDES GENERALES

- Mission d'architecte-urbaniste coordonnateur, de paysagiste et technique (fiche de lot C1C2) ;
- Etudes techniques (géotechnique, pollution...).

Le poste Etudes Générales représente 73 122 € TTC.

#### FONCIER

- Acquisitions foncières (CCAS tranche 2 et 2 locaux commerciaux)
- Frais notariés, indemnités diverses, taxe foncière, frais juridiques (recours)
- Charges de copropriétés
- Frais d'entretien, de gardiennage, de sécurisation
- Désamiantage et démolition (bâtiment de la Clairière)

Le poste Foncier représente 6 793 854 € TTC.

#### MAITRISE D'ŒUVRE DES ESPACES PUBLICS / TRAVAUX

- Maitrise d'œuvre des espaces publics (DCE, ACT) et démolition (DET, AOR) - secteur Clairière
- CSPS des travaux de démolition et préparation VRD

Le poste Maitrise d'œuvre / Travaux représente 37 917 € TTC.

#### HONORAIRES CONCESSION

- Rémunération forfaitaire annuelle. Le montant global des honoraires de concession est inchangé ; le cadencement annuel peut être ajusté aux besoins de l'opération.

Le poste Honoraires de Concession représente 250 000 € TTC.

#### COMMUNICATION - FRAIS DIVERS

- Communication, concertation
- Frais de gestion bancaire

Le poste Communication / Frais Divers représente 18 631 € TTC

TVA

- TVA reversée : 130 774 €

**Ces dépenses s'élèvent à un montant global de 7 304 298 € TTC.**

Les recettes pour l'année 2022 correspondent à :

SUBVENTIONS

- Subvention du « fonds friches - recyclage foncier » : 151 690 € TTC

PARTICIPATIONS METROPOLITAINE

- La participation de remise d'ouvrage au titre de l'année 2022 : 1 500 000 € TTC.

AUTRES RECETTES

- Loyers perçus (locaux commerciaux Laurenzane) ;
- Refacturation de taxe foncière ; dépôts de garantie

Le poste Autres recettes représente 50 916 € TTC.

**Ces recettes s'élèvent à un montant global de 1 702 606 € TTC.**

#### **4.2 Prévisions des dépenses et des recettes en 2023**

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2023 correspondent à :

ETUDES GENERALES

- Mission d'architecte-urbaniste coordonnateur, de paysagiste et technique ;
- Etudes géotechniques

FONCIER

- Acquisitions des emprises foncières de la Ville de Gradignan
- Frais d'entretien., de gardiennage, sécurisation du patrimoine...

TRAVAUX INFRASTRUCTURES ET HONORAIRES TECHNIQUES

- Maîtrise d'œuvre
- Travaux VRD - secteur de la Clairière

HONORAIRES CONCESSION

- Rémunération forfaitaire annuelle

FRAIS DE COMMUNICATION :

- En lien avec la mission d'AMO animation, concertation, médiation et communication.

FRAIS DIVERS

**Ces dépenses s'élèvent prévisionnellement à 18 616 460 € TTC**

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2023 correspondent à :

#### PARTICIPATIONS METROPOLITAINES

- Participation au titre de la remise d'ouvrage

Ces recettes s'élèvent prévisionnellement à 2 500 000 € TTC

#### **4.3 Participation du concédant**

Le rythme de versement de la participation du concédant est modifié comme suit :

2023 : 2 500 000 € TTC

2024 : 351 901 € TTC

2027 : 1 000 000 € TTC

2028 : 1 032 000 € TTC

2029 : 2 565 904 € TTC

2030 : 2 239 322 € TTC

#### **4.4 Trésorerie**

Au 31 décembre 2022, la trésorerie présente un solde négatif de 6 803 998 € TTC et un solde prévisionnel négatif de 22 920 458 € TTC au 31 décembre 2023.

Conformément à l'article 15.6 du traité de concession, le concessionnaire gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires entre les différentes opérations concédées par la Métropole. Depuis 2019, le concessionnaire a mis en place un compte bancaire unique à l'ensemble des opérations. Le besoin de trésorerie de l'opération est couvert par les excédents de certaines opérations concédées.

Aucun emprunt bancaire n'est prévu à ce jour.

#### **4.5 Evolution du bilan prévisionnel – commentaires des principaux écarts**

Le détail des écarts est commenté en annexe.

L'aménageur propose au concédant dans le cadre du volet prévisionnel du bilan financier de la ZAC les modifications suivantes :

- En lien avec le nouveau plan guide proposé, l'aménageur soumet au concédant un projet de modification du programme prévisionnel des équipements publics (PEP) du dossier de réalisation. Ce projet de PEP modifié apporte les évolutions suivantes :
- D'une part le plan guide améliorant les fonctionnalités des futurs espaces publics avec notamment une continuité cyclable de l'ensemble des espaces paysagers de la cité jardin, les deux parcs distincts prévus initialement le « Parc linéaire » et la « Plaine des sports » sont réunis en un seul ouvrage paysager le « Parc de la Cité jardin » qui se connecte aux différents parcs de la ville.
- D'autre part un constat partagé d'augmentation importante des coûts de construction amène à réévaluer les coûts prévisionnels des équipements publics de superstructure et par conséquent les montants de participations des collectivités et de la ZAC.
- Enfin l'estimation de la première tranche d'acquisition foncière des emprises communales par la DIE communiquée en octobre 2022 fait apparaître un surcôt de 2,3 M€. Un surcôt équivalent est envisagé pour l'acquisition des phases suivantes d'emprises propriétés de la Ville. L'acquisition de l'ensemble du foncier communal devra donc être anticipée dès 2023. Cette réévaluation importante

du poste foncier de l'opération devra s'équilibrer en ajustant les postes de recettes selon les hypothèses suivantes : une augmentation de la constructibilité de 2000 m<sup>2</sup> SDP à l'échelle de la ZAC, une augmentation de la charge foncière prévisionnelle du logement libre à 700 €HT/m<sup>2</sup>SDP, et une réévaluation de la participation financière métropolitaine.

Ainsi le bilan financier prévisionnel évolue comme suit :

En dépenses :

- une augmentation prévisionnelle des dépenses d'acquisitions foncières : acquisition du foncier de la Ville correspondant au maximum de l'estimation du service des domaines (y compris marge de 15%) pour la première tranche (+2.312 M€) et un surcout équivalent pour la seconde tranche (+1,934 M€)
- une augmentation prévisionnelle des couts travaux VRD du secteur de la Clairière de 860 K€ HT constatée à l'ouverture des offres des entreprises
- une augmentation prévisionnelle de la participation de la ZAC aux équipements publics communaux, conséquence des surcouts de travaux estimés (sans changement de la règle de répartition des financements) pour un montant de 671 K€, soit +419,7 K€ pour la réalisation du gymnase, +231,4 K€ pour l'Epajg et +19,7 K€ pour les autres services publics (BIJ, PIT, PLIE)

Par conséquent l'évolution des dépenses prévisionnelles est estimée au total à 5 861 225 € HT.

En recettes :

- une réévaluation des recettes prévisionnelles de cession foncière (permettant d'absorber en partie l'augmentation des dépenses prévisionnelles) : augmentation du prix unitaire du logement libre à 700 €HT/m<sup>2</sup>SDP (+1,787 M€) et de la constructibilité de +2000 m<sup>2</sup> de SDP (+ 908 K€) à l'échelle de la ZAC
- une baisse de participation financière communale (cf art 2.4) de 2,138 M€ HT. Cette évolution est la conséquence de la modification du programme prévisionnel des équipements publics et notamment de regroupement du « Parc linéaire » et de la « Plaine des sports » en un seul ouvrage le « Parc de la Cité jardin ». Cet ouvrage permettant de relier les différents parcs de la Ville devient un axe d'autant plus structurant, véritable lien paysager inter-quartier. S'agissant de renforcer la vocation initiale du Parc linéaire, la règle de répartition des participations du Parc de la Cité jardin et celle du Parc linéaire est identique.
- une hausse des participations de Bordeaux Métropole : afin d'assurer l'équilibre économique de l'opération, conformément à l'article 15.3.3 du traité de concession, la participation financière de Bordeaux Métropole est augmentée de **5 237 575 € HT**. Cette augmentation porte sur la participation pour remise d'ouvrage à hauteur de 2 998 253 € HT et sur la participation d'équilibre à hauteur de 2 239 322 € HT.

Par conséquent l'évolution des participations financières de la Métropole et de la Ville de Gradignan détaillée ci-dessus nécessite d'accompagner ce CRFA :

-d'un projet d'avenant n°3 au traité de concession (modification de la participation financière de Bordeaux Métropole). **Pour assurer l'équilibre du bilan prévisionnel il est proposé la passation d'un avenant en vue d'augmenter la participation du concédant.**

-ainsi qu'un projet d'avenant n°1 à la convention financière entre la commune de Gradignan, Bordeaux Métropole, et la Fab (modification de la participation financière de la Ville de Gradignan).

## Annexes

Annexe 1. Bilan consolidé de la ZAC

Annexe 1b. Plan de trésorerie actualisé au 31/12/2022

Annexe 2a. Bilan prévisionnel actualisé

Annexe 2b. Bilan prévisionnel état d'avancement

Annexe 2c. Bilan prévisionnel actualisé échelonné

Annexe 3. Tableau acquisition cession

Annexe 4a. Programme Global de Construction (PGC) Actualisé

Annexe 4b. PGC Etat d'avancement

Annexe 4c. PGC échelonné dans le temps

Annexe 5. Bilan comparé avec commentaires

Annexe 6. Suivi factures

Annexe 7. Suivi des heures d'insertion