

ANNEXE 1 - Rappel de l'opération

GRADIGNAN – ZAC centre-ville
Compte rendu financier et d'activités 2025 (CRFA) -
Avenant 5 au traité de concession

1. Préambule et cadre juridique

Par la délibération n°2017-477 en date du 07 juillet 2017, Bordeaux Métropole a créé la ZAC Gradignan Centre-Ville. Lors du Conseil Métropolitain du 23 mars 2018 (n°2018-163), Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC. Enfin, lors du conseil du 27 avril 2018, Bordeaux Métropole a approuvé :

- Le programme des équipements publics (délibération n°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 n°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.

D'autre part, 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 25 novembre 2021 **l'avenant n°2 au traité de concession** qui avait pour objet de modifier la participation financière de Bordeaux Métropole afin d'assurer l'équilibre économique de l'opération, soit une augmentation de 1 000 000 euros HT.
- le 1^{er} décembre 2023 **l'avenant n°3 au traité de concession** qui avait pour objet de modifier la participation financière de Bordeaux Métropole, soit une augmentation de 5 237 575 € HT, **la modification du programme des équipements publics**, ainsi qu'un **avenant n°1 à la convention financière** entre la commune de Gradignan, Bordeaux Métropole, et la Fab.
- le 7 février 2025, Bordeaux Métropole a adopté **une convention d'avance de trésorerie** qui définit les modalités de versement et de remboursement par la Métropole à la SPL d'une avance de trésorerie destinée à financer la ZAC Gradignan centre-ville
- le 26 septembre 2025 **l'avenant n°4 au traité de concession** qui avait pour objet de modifier la participation financière de Bordeaux Métropole afin d'assurer l'équilibre du bilan prévisionnel de l'opération, soit une augmentation de 2 235 952€ HT.

Objectifs et périmètre de l'opération

Pour répondre aux enjeux métropolitains, le projet repose sur des axes forts et spécifiques aux tissus gradignanais dans lequel il s'inscrit :

- 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.

L'opération porte sur 30,2 hectares et prévoit la construction d'environ 1 000 logements nouveaux, des commerces de proximité et le renouvellement des équipements publics sur 15 ans.

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.

Programme construction

Le programme global des constructions fixe la Surface De Plancher (SDP) constructible de la zone à 86 400 m² environ pour les logements et 10 200 m² environ pour les commerces, services et activités.

La répartition par typologie de logements est la suivante :

- 30% en locatif social
- 28% en accession sociale ou abordable
- 42% de logement libre. Concernant le logement libre il est fixé comme objectif de limiter à 25% la proportion de défiscalisation immobilière afin de favoriser l'accession pour les propriétaires occupants.

La programmation recherche une mixité à l'échelle de l'opération et s'appuie sur une diversité de logements : individuels (maisons), logements intermédiaires, et logements collectifs.

Programme d'équipements et d'espaces publics

La réalisation de la ZAC Gradignan Centre-Ville nécessite la réalisation échelonnée dans le temps d'un programme d'équipements publics de deux natures :

Les équipements d'infrastructure sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur :

Secteur de la Cité-Jardin :

- Aménagement paysager du Parc de La Cité Jardin
- La requalification de plusieurs voies existantes,

- La création de voies en compléments

Secteur Clairière-Ermitage :

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

Secteur Laurenzane :

- La requalification des voies existantes.

Les équipements publics de superstructure hors de la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur :

Secteur de la Cité-Jardin :

- Création d'un Gymnase – Maitrise d'ouvrage Ville

Secteur Clairière-Ermitage :

- Création d'un EPAJG et d'une salle de musique – Maitrise d'ouvrage Ville
- Création du groupe scolaire centre-ville – Maitrise d'ouvrage déléguée à la Ville
- Création du groupe scolaire Sud – Maitrise d'ouvrage Ville (hors périmètre ZAC)
- Equipements de proximités du centre-ville (BIJ, PIT, PLIE, etc.)

2. Les missions confiées à l'aménageur pour l'année 2025

Les dépenses s'élèvent 5 662 909€ TTC répartie comme suit :

ETUDES GENERALES = 75 067 € TTC.

FONCIER = 7 471 133 € TTC.

- Remboursement de l'acquisition des fonciers du CCAS pour 8 265 000€ TTC (annulation TA)
- Transformation de la maison de retraite Laurenzane en résidence étudiante
- Frais de géomètre, Frais notariés, frais juridiques
- Impôts fonciers
- Charges de copropriétés, commission d'agence.

MAITRISE D'ŒUVRE DES ESPACES PUBLICS / TRAVAUX = 1 245 095 € TTC.

- Secteur Clairière Phase 1 – Maitrise d'œuvre chantier, Travaux, mission CSPS
- Reprise du plan guide

PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS = 85 527€ TTC

HONORAIRES CONCESSION = 400 000 € TTC.

COMMUNICATION - FRAIS DIVERS = 2 534 € TTC

Les recettes s'élèvent à un montant global de 84 415 € TTC répartie comme suit :

AUTRES RECETTES (Loyers perçus) = 84 415 € TTC.

3. Bilan de la ZAC actualisé

Le bilan de la ZAC est arrêté au 31 décembre 2025 à **68 175 382€ TTC (59 508 654 € HT)**, contre **68 551 519€ TTC (59 508 654€ HT)** au CRFA 2024.

Bien que ce bilan ne présente aucune variation des dépenses et des recettes entre le CRFA 2024 et le CRFA 2025, il évolue afin de correspondre aux modalités de réalisation du nouveau groupe scolaire Saint-Exupéry, sous maîtrise d'ouvrage communale. De ce fait, l'assiette foncière qui devait être acquise par Bordeaux Métropole doit être cédée par La Fab à la commune, pour l'euro symbolique. Cette évolution se traduit par :

- Une augmentation de la participation métropolitaine de 1 171 188 € HT, permettant de réaffecter les dépenses liées au changement de destination du foncier, en modifiant le programme des équipements publics.
- Une diminution des recettes diverses de 1 171 188 € HT, poste qui intégrait l'acquisition par la métropole du terrain d'assiette du groupe scolaire auprès de l'aménageur.

Le CRFA 2025 est donc accompagné d'un projet d'avenant n°5 qui a pour objet **d'augmenter la participation d'équilibre du concédant d'un montant de 1 171 188 € HT/TTC**, soit une participation du concédant à hauteur de 21 343 458 € TTC (dont 6 019 970 € au titre de la participation d'équilibre et 15 323 488 € TTC au titre de la participation pour remise d'ouvrage), afin de réaffecter les dépenses liées au changement de destination du foncier compte tenu du fait que la ville a assuré la maîtrise d'ouvrage et le financement des travaux du groupe scolaire en lieu et place de la Métropole.

Ces modifications n'impactent ni le bilan de la ZAC, ni le bilan consolidé de Bordeaux Métropole, ni le bilan consolidé de la ville de Gradignan.