

## **RAPPORT D'ANALYSE**

---

### **IDENTIFICATION :**

Direction Développement Opérationnel et Aménagement / Département Territorial Est  
Affaire suivie par Claire BEDORA

---

### **OBJET :**

CENON – ZAC « Pont Rouge »  
Consultation d'aménageurs

---

### **I- ENJEUX URBAINS**

Les objectifs de l'opération de la ZAC "Pont Rouge" de Cenon consistent à :

- Assurer la reconstitution de l'offre de 55 logements démolis par l'OPAC Aquitanis dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain de Cenon, quartier du « 8 mai 1945 », conformément à la convention ANRU signée le 28 avril 2005, sur le secteur A.
- Accueillir grâce à des produits de logements attractifs de nouveaux ménages pour garantir une mixité sociale du quartier et plus largement de la commune,
- Développer une offre de locaux destinés aux commerces et services de proximité,
- Accompagner la réalisation du pôle multimodal d'une offre de bureaux participant à la mixité fonctionnelle de la rive droite et à l'accueil de nouveaux emplois. Cette orientation sera facilitée par le dispositif de la zone franche urbaine, périmètre dans lequel la ZAC se situe pour partie, dont la date échéance est le 31 décembre 2011.

Créée par délibération du Conseil de Communauté en date du 22 décembre 2006, la ZAC Pont Rouge couvre une superficie de 11 hectares environ et a pour vocation d'accueillir à la fois de l'habitat, de l'activité commerciale et de services et des équipements publics d'infrastructure.

A ce titre, l'aménagement de cette zone devra permettre la réalisation, d'environ :

- Surface totale à aménager : 11 ha
- SHON prévue : 60 588 m<sup>2</sup> déclinés en :
  - 46 367 m<sup>2</sup> de SHON dédiés au logement avec 21 % de logement locatif social PLUS/PLAI, 12% de logement locatif intermédiaire PLS et 67 % de logement en accession libre,
  - 14 221 m<sup>2</sup> pour les bureaux et commerces.

NB : le programme global de constructions est susceptible d'évoluer suite à la décision de RFF d'élargir son faisceau de voies côté est et par conséquent de libérer les emprises réservées à l'ouest.

## II- OBJET DE LA CONSULTATION

Publicité relative à la consultation d'aménageurs sur la ZAC « Pont Rouge » de Cenon parue le 25 mai 2007 dans le **Moniteur** et le **Courrier Français**.

### Objet

La présente mise en concurrence a pour objet de sélectionner l'aménageur avec lequel la Communauté Urbaine de Bordeaux en liaison avec la ville de Cenon signera un contrat constituant une concession d'aménagement au sens des dispositions des articles L.300-4 et L300-5 et R. 300-4 à R. 300-11 du Code de l'urbanisme.

La réalisation de l'opération dénommée ZAC "Pont Rouge" sera donc confiée au concessionnaire, sous sa responsabilité.

Ce projet a pour objet le réaménagement, du bas Cenon, de part et d'autre de l'avenue Jean Jaurès, Carnot .

### Organisation

Les candidats devront remettre un pli contenant deux enveloppes cachetées :

- Une enveloppe « candidature »
- Une enveloppe « offre »

---

## III- CONCURRENCE

### Consultation

Noms et adresses des candidats ayant retiré le dossier de consultation des aménageurs avant la date limite du 25 juin 2007.

Nom	Adresse
Aquitanis	94 cours des Aubiers – 33 000 Bordeaux
AKERYS Promotion	202 rue d'Ornano – 33 000 Bordeaux
Meunier	23 Parvis des Chartrons – 33 074 Bordeaux
BMA	25 rue Jean Fleuret – 33 000 Bordeaux
FRANCE TERRE	61 rue Jean Briaud – Les Diamants n°2 – 33 692 Mérignac
Villes et Territoires	Eleusis I – BP 231 – 22 192 Plerin
EIFFAGE Immobilier	183 cours du Médoc – BP 95 – 33 041 Bordeaux
Groupe Patrice Pichet	20-24 avenue de Canteranne – 33 600 Pessac
Domofrance	110 avenue de la Jallère – 33 000 Bordeaux
Maison Girondine	16-20 rue Henri Expert – 33 082 Bordeaux
Tourny Meyer	37 Allée de Touny 33000 Bordeaux
Icade Foncier développement	35 rue de la Gare 75168 Paris cedex 19
Nexity foncier conseil	20 avenue Pythagore 33700 Mérignac

### Réponses

Noms et adresses des 3 candidats ayant déposé leurs candidatures et leurs offres avant la date limite du 25 juillet 2007.

Nom	Adresse
Aquitanis	94 cours des Aubiers – 33 000 Bordeaux
Domofrance	110 avenue de la Jallère – 33 000 Bordeaux
BMA	25 rue Jean Fleuret – 33 000 Bordeaux

---

#### **IV- RAPPEL DES PIÈCES DEMANDÉES**

**Dossier de candidature**

L'enveloppe « Candidature » doit contenir les éléments suivants, précisés dans le Règlement de la consultation :

- ✓ Situation propre des opérateurs économiques, y compris exigences relatives à l'inscription au registre du commerce ou de la profession
- ✓ Capacités économiques et financières
- ✓ Capacités techniques

**Offre**

L'enveloppe « Offre » doit contenir les éléments suivants, précisés dans le Règlement de la consultation :

- ✓ Le projet de Traité de concession dûment rempli
- ✓ Une proposition de mise en œuvre de l'opération comprenant a minima le phasage des éléments de dépenses et de recettes
- ✓ Les bilans

---

#### **V- ANALYSE DES CANDIDATURES**

##### **V-1- Pièces fournies**

\* **Domofrance**

La candidature de Domofrance présente les éléments demandés à l'exception du pouvoir de la personne habilitée à représenter la Société.

\* **BMA**

La candidature de BMA apporte l'ensemble des éléments sollicités permettant de présenter le statut social et fiscal de la Société.

\* **Aquitanis / Tourny Meyer**

\*

La candidature d'Aquitanis apporte l'ensemble des éléments sollicités permettant de présenter le statut social et fiscal de la Société.

##### **V-2- Analyse des candidatures**

Voir les tableaux d'analyse des candidatures en *Annexe I*.

\* **Domofrance**

La présentation du candidat indique que les exigences relatives à l'inscription au registre du commerce ou de la profession sont remplies. Cependant, rappelons que le pouvoir de la personne habilitée à représenter la Société n'est pas fourni.

Concernant, les capacités économiques et financières du candidat, la candidature est recevable au vu des données fournies.

Enfin, les références présentées par le candidat attestent de ses capacités techniques.

**\* BMA**

La présentation du candidat indique que les exigences relatives à l'inscription au registre du commerce ou de la profession sont remplies.

Concernant, les capacités économiques et financières du candidat, la candidature est recevable au vu des données fournies.

Enfin, les références présentées par le candidat attestent de ses capacités techniques.

**\* Aquitanis / Tourny Meyer**

La présentation du candidat indique que les exigences relatives à l'inscription au registre du commerce ou de la profession sont remplies

Concernant, les capacités économiques et financières du candidat, la candidature est recevable au vu des données fournies.

Enfin, les références présentées par le candidat attestent de ses capacités techniques.

---

**VI- ANALYSE DES OFFRES****VI-1- Rappel**

Les critères de sélection des offres sont définis comme suit :

- **Critère 1** : la stratégie de mise en œuvre de l'opération :
  - phasage des éléments de dépenses et recettes (travaux, acquisitions, cession de charges foncières),
  - délai de réalisation,
  - rythme de commercialisation,
  - moyens mis à disposition par le concessionnaire ;
- **Critère 2** :
  - Pertinence des bilans (statique et échelonné dans le temps),
  - Argumentation, notamment en ce qui concerne les modalités de calcul de la rémunération.

Aucune hiérarchisation ni pondération des critères n'est prévue.

Notons en outre que l'article 11-2 du Règlement de la consultation précise qu'une notice précisant les principes généraux en matière environnementale devra compter parmi les documents à remettre, de même que le projet de Traité de concession (article 11-4).

**VI-2- Pièces fournies****\* Domofrance**

La réponse de Domofrance est très succincte et incomplète. Aucune méthodologie n'est explicitée.

Le traité est complété mais non signé.

Les bilans sont présentés mais ne sont pas satisfaisants. De plus, le montant de la rémunération n'est pas argumenté, seulement pour la rémunération relative au foncier.

Enfin, aucune stratégie supplémentaire aux informations données dans l'enveloppe « offre » n'est apportée.

Aucune notice environnementale n'est présentée.

**\* BMA**

L'offre de BMA est très complète et extrêmement détaillée en ce qui concerne les différentes phases administratives, financières, techniques et travaux du projet. Une personne est dédiée pour chaque phase.

Le traité de concession est complété, **revu** et signé.

Les bilans sont présentés et argumentés.

La stratégie de mise en œuvre du projet est présentée dans ses différentes phases et les éléments sollicités sont fournis.

Une notice décrivant les cibles et objectifs en matière d'environnement accompagne ces éléments.

Le phasage est réaliste et tient compte du contexte de l'opération.

× **Aquitanis / Tourny Meyer**

× L'offre d'\_Aquitanis / Tourny Meyer est complète et détaillée. Les points forts de sa proposition résident dans sa stratégie foncière et la commercialisation des locaux d'activité. Le phasage est précis.

Le traité de concession est complété, **revu** et signé.

Les bilans sont présentés et argumentés.

La stratégie de mise en œuvre du projet est présentée et les éléments sollicités sont fournis.

La notice décrivant les cibles et objectifs en matière d'environnement est plus orientée développement durable.

### **VI-3- Analyse des offres**

Voir les tableaux d'analyse des offres en *Annexe II*.

#### **A/ Les Bilans :**

Voir tableau en *Annexe III*.

#### **B/ Analyse des Bilans :**

##### **DEPENSES :**

##### **Postes 1 et 2 : Acquisitions foncières et Frais d'aménagement**

× Les valeurs sont identiques pour les offres de Domofrance et Aquitanis / Tourny Meyer aux chiffres proposés dans le bilan fourni aux candidats lors de la consultation. Pour BMA la valeur est de 0,1 % plus élevée.

##### **Poste 3 : Frais de communication**

× **Domofrance :**

Aucune précision n'est apportée pour expliquer la somme de 50 000 € HT dédiée aux frais de communication.

× **BMA :**

L'offre proposée est inférieure de 18,5 %, car le plan de communication est mis en place en interne par BMA.

× **Aquitanis / Tourny Meyer**

La valeur proposée par Aquitanis est identique aux chiffres issus du bilan fourni aux candidats lors de la consultation. Aquitanis fera appel à un cabinet consultant en communication.

##### **Poste 4-1 : Rémunération sur les acquisitions**

× **Domofrance :**

La rémunération sur les acquisitions de foncier public s'effectue à 2,5% de celles-ci alors que la rémunération sur les acquisitions de foncier privé est établie à 5%.

× **BMA :**

La rémunération sur les acquisitions de foncier public auprès de la CUB et de la Ville s'effectue à 2% de celles-ci alors que la rémunération sur les acquisitions de foncier privé est établie à 7 %.

× **Aquitanis / Tourny Meyer**

La rémunération sur les acquisitions de foncier public auprès de la CUB et de la Ville s'effectue à 2% de celles-ci alors que la rémunération sur les acquisitions de foncier privé est établie à 5 %.

**Poste 4-2 : Rémunération sur aménagement**

× **Domofrance :**

La rémunération sur aménagement correspond au forfait global de 132 715 € HT défini à l'article 7 du traité de concession.

× **BMA :**

Conformément aux dispositions de l'article 7 de la convention de concession, la rémunération a été calculée en retenant un forfait global de 132 715 € HT (valeur juin 2007) soit un montant annuel de 18 959,29 € (en valeur base) pour chacune des 7 années de réalisation de l'opération.

Cette valeur a été actualisée dans les conditions fixées par la convention en retenant une progression annuelle de 2% de l'indice SYNTEC, soit 142 337 € HT au total (détail par année fourni). Cette actualisation a été neutralisée afin de faciliter les comparaisons des offres.

× **Aquitanis / Tourny Meyer**

La rémunération sur aménagement correspond au forfait global de 132 715 € HT défini à l'article 7 du traité de concession.

**Poste 4-3 : Rémunération sur commercialisation**

× **Domofrance :**

La rémunération sur commercialisation est calculée à hauteur de 6% du montant HT du poste « Cessions » inscrit aux recettes.

× **BMA :**

La rémunération sur commercialisation est calculée à hauteur de 6% du montant HT du poste « Cessions » qui couvre l'intégralité des îlots dont la commercialisation est confiée au concessionnaire.

× **Aquitanis / Tourny Meyer**

La rémunération sur commercialisation est calculée à hauteur de 6% du montant HT des Cessions des charges foncières du bilan aménageur, à l'exception des charges foncières que l'OPAC se cèdera à lui-même.

**Poste 4-4 : Rémunération de clôture d'opération**

× **Domofrance :**

Conformément à l'article 7 du traité de concession, la rémunération de clôture d'opération est évaluée à 50 000 € HT, soit 30 000 € HT pour la clôture et 20 000 € HT de prime pour bonne exécution.

× **BMA :**

La rémunération de clôture d'opération a été également calculée sur la base de 50 000 € HT mais actualisée selon une évolution annuelle de 2% de l'indice SYNTEC, soit au total 56 456,11 € HT. Cette actualisation a été neutralisée afin de faciliter les comparaisons des offres.

× **Aquitanis / Tourny Meyer**

Conformément à l'article 7 du traité de concession, la rémunération de clôture d'opération est évaluée à 50 000 € HT, soit 30 000 € HT pour la clôture et 20 000 € HT de prime pour bonne exécution

**Poste 5 : Frais financiers**

× **Domofrance :**

Aucun détail n'explique la hausse des frais financiers pour Domofrance de 44,6 %.

**\* BMA :**

Les frais financiers sont équivalents à ceux proposés dans les bilans fournis aux candidats.

**\* Aquitanis / Tourny Meyer**

Les frais financiers sont réduits de 19,9% dus à une réduction du délai de réalisation de l'opération et l'optimisation du processus d'acquisition-revente du foncier.

**RECETTES :****Poste 1 : Cessions****\* DomoFrance :**

Les recettes de cessions sont calculées dans le respect du règlement de la consultation, soit pour une SHON de 60 588 m<sup>2</sup>.

!

Concernant les cessions, les estimations sont les suivantes :

- Logements PLUS : 125 € HT/m<sup>2</sup> SHON
- Accession sociale et PLS : 180 € HT/m<sup>2</sup> SHON
- Accession libre : 245 € HT/m<sup>2</sup> SHON
- Commerces et services : 90 € HT/m<sup>2</sup> SHON
- Bureaux et activités : 170 € HT/m<sup>2</sup> SHON

**\* BMA**

Les recettes de cessions sont calculées dans le respect du règlement de la consultation, soit pour une SHON de 60 588 m<sup>2</sup>.

Concernant les cessions, les estimations sont les suivantes :

- Logements PLUS : 125 € HT/m<sup>2</sup> SHON
- Logement PLS : 180€ HT/m<sup>2</sup>
- Accession libre : 249,94 € HT/m<sup>2</sup> SHON
- Commerces et services : 150 € HT/m<sup>2</sup> SHON
- Bureaux et activités : 150 € HT /m<sup>2</sup> SHON

**\* Aquitanis / Tourny Meyer**

Les recettes de cessions sont calculées dans le respect du règlement de la consultation, soit pour une SHON de 60 588 m<sup>2</sup>.

Concernant les cessions, les estimations sont les suivantes :

- Logements PLUS : 125 € HT/m<sup>2</sup> SHON
- PLS : 180 € HT/m<sup>2</sup> SHON
- Accession libre : 241,45 € HT/m<sup>2</sup> SHON
- Commerces et services : 130 € HT/m<sup>2</sup> SHON
- Bureaux et activités : 170 € HT/m<sup>2</sup> SHON

**Poste 2 : Participation CUB****\* DomoFrance :**

Aucune précision n'est apportée concernant cette valeur. Il s'agit de la même valeur que celle proposée dans les bilans fournis aux candidats. Elle est mobilisée dès l'année 2007, ce qui est incohérent au regard de la signature du traité de concession, qui interviendra en 2008.

× **BMA** :

La proposition présentée par BMA a été établie en fonction des éléments d'information du dossier de consultation. Il est précisé que toute amélioration au niveau des cessions serait prioritairement réaffectée à une diminution des engagements communautaires.

La participation est mobilisée totalement en 2009, car cette année est consacrée à de lourdes acquisitions. Les dépenses sont donc très importantes cette année là, compensées par aucune recette de cessions, lesquelles interviennent à partir de 2010. Toutefois cela peut sembler incohérent au regard des frais financiers, qui n'ont pas diminué par rapport à la valeur proposée dans les bilans fournis aux candidats.

× **Aquitanis / Tourny Meyer**

La proposition présentée par Aquitanis est de 4 066 540 € HT (or participation groupe scolaire) au lieu de 4 334 707 € HT soit une réduction de 268 167 € HT.

Aquitanis indique que la diminution conjuguée des frais financiers et du montant des honoraires du concessionnaire conduit à un moindre besoin en financement du concédant.

L'échelonnement dans le temps de la participation peut sembler incohérent au regard de la gestion précise de l'équilibre financier annuel de l'opération (ex en 2008 participation de 1 500 000 € alors que la trésorerie annuelle est à moins 3 000 000 €, en 2009 participation de 1 200 000 € alors que la trésorerie annuelle est à plus 1 290 000 €).

### C/ Analyse générale des offres

× **Domofrance**

La réponse de Domofrance est très succincte et incomplète.

Les bilans sont présentés mais le montant de la rémunération n'est pas argumenté. La durée de la concession est de 8 ans.

Enfin, aucune stratégie n'est développée, les données sont évasives.

× **BMA**

L'offre de BMA est complète et très détaillée.

Les bilans sont présentés et argumentés. Attention toutefois à la durée du traité de concession qui est de 6 ans, soit la durée de réalisation, sans délai supplémentaire pour la clôture.

La stratégie de mise en œuvre du projet est présentée dans ses différentes phases et les éléments sollicités sont fournis.

Une notice décrivant les cibles et objectifs en matière d'environnement accompagne ces éléments.

× **Aquitanis / Tourny Meyer**

L'offre d'Aquitanis / Tourny Meyer est précise et détaillée. La stratégie de mise en œuvre est présentée.

La durée du traité de concession est de 8 ans. Aquitanis indique que le bilan financier est échelonné sur 6 ans, ce qui représente un délai réaliste mais optimiste avec l'ajout d'une année pour la mission de clôture.

Une amélioration du montant des frais financiers, en raison d'une meilleure maîtrise du processus d'acquisition-revente du foncier, et donc de la participation à l'équilibre est proposée. On peut toutefois s'interroger sur le réalisme d'une telle proposition notamment au vu des nota bene ajoutés par le groupement dans le projet de traité de concession (article 42) où il est fait état d'un délai « certes réaliste mais très optimiste ».

## VII- AUDITIONS - NEGOCIATIONS

Au regard de cette analyse, il apparaît que **l'offre proposée par Domofrance est la moins satisfaisante**. Elle ne présente aucune justification des éléments de stratégie et de mise en œuvre de l'opération.

Si l'offre **d'Aquitanis / Tourny Meyer** est financièrement très intéressante puisqu'elle implique une diminution de la participation de la CUB, il serait intéressant que la stratégie proposée soit mieux argumentée afin que sa fiabilité puissent être vérifiée.

Enfin, l'offre de BMA propose une stratégie opérationnelle très précise. Elle reste dans les équilibres financiers du dossier de réalisation de la ZAC.

---

## ANNEXES

*Annexe I* : Tableau d'analyse des candidatures

*Annexe II* : Tableau d'analyse des offres

*Annexe III* : Tableau financier

*Annexe I* : Tableau d'analyse des candidatures

*Annexe II* : Tableau d'analyse des offres

## *Annexe III* : Tableau financier

**COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX**

**CENON**

**ZAC PONT ROUGE**



**TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT**

Entre d'une part :

La Communauté Urbaine de Bordeaux, représentée par son président en exercice, Monsieur Vincent FELTESSE, agissant en vertu d'une délibération du Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux en date du ....., transmise au préfet du département le .....,

Ci après dénommée le concédant, la Communauté ou la CUB,

Et d'autre part :

Le groupement d'opérateurs Aquitanis / Tourny Meyer représenté par l'OPAC Aquitanis, Office Public d'Aménagement et de Construction de la Communauté Urbaine de Bordeaux, dont le siège social est à Bordeaux, 97 cours des Aubiers, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro B 398 731 489, représenté par Monsieur Jacques MAYOUX, son Directeur Général, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration de l'établissement en date du 15 décembre 1993,

Ci après dénommé(e) le concessionnaire ou l'aménageur.

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>6</b>
<b>TITRE 1. – CONDITIONS GENERALES .....</b>	<b>7</b>
ARTICLE 1 – OBJET DU CONTRAT .....	7
ARTICLE 2 – OBJECTIFS DE L’OPERATION D’AMENAGEMENT .....	7
ARTICLE 3 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE .....	8
ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS DU CONCEDANT .....	9
Article 4-1. – Exemption de la TLE et de la PRE .....	9
Article 4-2. – Conditions d’adaptation du PLU .....	9
Article 4-3. – Déclaration d’Utilité Publique .....	9
Article 4-4. – Versement de la participation .....	10
Article 4-5. – Clôture de l’opération .....	10
ARTICLE 5 – MOYENS MIS A DISPOSITION PAR LE CONCESSIONNAIRE ET SUIVI DE L’OPERATION .....	10
ARTICLE 6 – MOYENS MIS A DISPOSITION DU CONCESSIONNAIRE PAR LE CONCEDANT .....	11
ARTICLE 7 – LES MODALITES DE REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE ..	11
<b>TITRE 2 – REALISATION DES OPERATIONS FONCIERES PAR LE CONCESSIONNAIRE.....</b>	<b>13</b>
ARTICLE 8 – ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE .....	13
ARTICLE 9 – MODALITES D’ACQUISITION DES IMMEUBLES ET RELOGEMENT DES OCCUPANTS.....	13
ARTICLE 10 – DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION ET DU DROIT D’EXPROPRIATION .....	13
ARTICLE 11 – ENTRETIEN ET GESTION DES IMMEUBLES ACQUIS .....	14
<b>TITRE 3 – REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS .....</b>	<b>14</b>
ARTICLE 12 – CHOIX DES INTERVENANTS A LA REALISATION DE L’OPERATION .....	14
ARTICLE 13 SUIVI GENERAL DE L’OPERATION .....	14
Article 13-1 Organisation opérationnelle .....	14
Article 13-1-1 Comité de suivi.....	14
Article 13-1-2 Comité technique.....	15
Article 13-2 Modalités de suivi de l’opération proposées par le concessionnaire .....	15

ARTICLE 14 SUIVI DE L'EXECUTION DES TRAVAUX .....	15
ARTICLE 15 - PROCEDURES DE REMISE ET D'ENTRETIEN DES OUVRAGES ....	16
15-1. – Remise des ouvrages à la CUB .....	16
15-2. – Remise des ouvrages à la Ville de Cenon.....	16
15-3. – Remise des autres ouvrages .....	17
<b>TITRE 4 – MODALITES DE CESSION DES BIENS IMMOBILIERS AUX CONSTRUCTEURS .....</b>	<b>17</b>
ARTICLE 16 – LES REGLES DE CESSION.....	17
ARTICLE 17 – LA PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS .....	18
<b>TITRE 5 – MODALITES DE FINANCEMENT ET DE CONTROLE DE L'OPERATION.....</b>	<b>19</b>
ARTICLE 18 – PRINCIPES DU FINANCEMENT.....	19
ARTICLE 19 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE .....	19
ARTICLE 20 – PARTICIPATION DU CONCEDANT ET DES AUTRES PERSONNES PUBLIQUES.....	19
ARTICLE 21 – COMPTABILITE DE L'OPERATION ET CONTROLE DU CONCEDANT .....	20
<b>TITRE 6 – DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES SUR L'EXPIRATION DU CONTRAT .....</b>	<b>.....</b>
ARTICLE 22 – BILAN DE CLOTURE .....	21
ARTICLE 23 - CONDITIONS GENERALES DE RESILIATION.....	21
ARTICLE 24 – CONDITIONS DE RESILIATION AU PROFIT DE LA COMMUNAUTE .....	22
ARTICLE 25 – CONDITIONS DE RESILIATION AU PROFIT DE L'AMENAGEUR .	22
ARTICLE 26 – CONSEQUENCES DE LA RESILIATION POUR MANQUEMENT DE L'AMENAGEUR.....	22
ARTICLE 27 – CONSEQUENCES D'UNE RESILIATION IMPUTABLE A LA COMMUNAUTE POUR MOTIF D'INTERET GENERAL .....	23
ARTICLE 28 – SUBROGATION DU CONCEDANT .....	23
ARTICLE 29 – SUSPENSION .....	23

ARTICLE 30 – RACHAT.....	24
ARTICLE 31 DECHEANCE OU RESOLUTION.....	24
<b>TITRE 7 – DISPOSITIONS GENERALES ET TERMINALES .....</b>	<b>24</b>
ARTICLE 32– CONDITIONS DE MODIFICATION.....	24
ARTICLE 33 – OPERATIONS DE LIQUIDATION ET QUITUS.....	24
ARTICLE 34 – PENALITES.....	24
ARTICLE 35 - INDEMNITES AUX TIERS .....	25
ARTICLE 36 –CLAUSE DE SUBSTITUTION .....	25
ARTICLE 37 – INTERETS MORATOIRES .....	25
ARTICLE 38 – LITIGES.....	25
ARTICLE 39 – ELECTION DE DOMICILE.....	26
ARTICLE 40 – DOMICILIATION BANCAIRE.....	26
ARTICLE 41 AVENANTS .....	26
ARTICLE 42 DUREE DE LA CONCESSION.....	26

## **PREAMBULE**

Créée par délibération du Conseil de Communauté en date du 22 décembre 2006, la ZAC Pont Rouge à Cenon couvre une superficie de 11 hectares environ et a pour vocation d'accueillir à la fois de l'habitat, de l'activité commerciale et de services et des équipements publics d'infrastructure.

A ce titre, l'aménagement de cette zone devra permettre la réalisation, d'environ :

- 60 558 m<sup>2</sup> de SHON déclinés en :
  - 46 367 m<sup>2</sup> de SHON dédiés au logement avec 21 % de logement locatif social PLUS/PLAI, 12% de logement locatif intermédiaire PLS et 67 % de logement en accession libre,
  - 14 221 m<sup>2</sup> pour les bureaux et commerces.

NB : le programme global de constructions est susceptible d'évoluer suite à la décision de RFF d'élargir son faisceau de voies côté est et par conséquent de libérer les emprises réservées à l'ouest.

Le programme de construction de la ZAC doit répondre aux objectifs suivants :

- Assurer la reconstitution de l'offre de 55 logements démolis par l'OPAC Aquitanis dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain de Cenon, quartier du « 8 mai 1945 », conformément à la convention ANRU signée le 28 avril 2005,.
- Accueillir grâce à des produits de logements attractifs de nouveaux ménages pour garantir une mixité sociale du quartier et plus largement de la commune,
- Développer une offre de locaux destinés aux commerces et services de proximité,
- Accompagner la réalisation du pôle multimodal par une offre de bureaux participant à la mixité fonctionnelle de la rive droite et à l'accueil de nouveaux emplois. Cette orientation sera facilitée par le dispositif de la zone franche urbaine, périmètre dans lequel la ZAC se situe pour partie, dont la date échéance est le 31 décembre 2011.

**IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

## **TITRE 1. – CONDITIONS GENERALES**

### ***ARTICLE 1 – OBJET DU CONTRAT***

Le présent contrat se rapporte à la concession d'aménagement de l'opération dénommée ZAC Cenon Pont Rouge prévue par l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme.

Il est conclu en application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme qui prévoit la présence de clauses obligatoires à peine de nullité.

Ces clauses figurent expressément dans le présent contrat.

Suite à une procédure de dévolution du présent contrat organisée par le concédant en application des articles R. 300-1 à R. 300-11 faisant application de l'article L.300-4, l'offre de la Société BMA a été retenue ainsi qu'il a été décidé par délibération de la collectivité concédante rendue exécutoire le .....

### ***ARTICLE 2 – OBJECTIFS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT***

Les objectifs de l'opération d'aménagement sont les suivants :

- Objectifs de qualité paysagère et architecturale :
  - apporter une dimension paysagère structurée aux espaces publics et privés,
  - développer des espaces piétons en liaison avec le tramway afin de favoriser les circulations douces,
  - accompagner l'arrivée du tramway par la construction d'un front urbain le long de l'avenue Jean Jaurès.
- Objectifs de qualité environnementale

L'aménagement du secteur Pont Rouge devra être exemplaire dans la prise en compte des problématiques environnementales selon une démarche innovante qui nécessitera pour ce faire la mise en place d'outils d'expertise technique et d'évaluation adéquats.

Elle se traduira par la prise en compte de prescriptions reposant principalement sur les thématiques suivantes :

- ◆ Gestion économe de l'eau ;
- ◆ Réduction des nuisances sonores ;
- ◆ Gestion des déchets ;
- ◆ Gestion économe de l'énergie ;
- ◆ Diversification des modes de déplacements

## Objectifs programmatiques.

### ♦ Un programme de logements

Le nombre de logements à réaliser a été estimé dans le dossier de création-réalisation de la ZAC à 570. La programmation de logements répondra aux orientations du programme local d'habitat (PLH) qui a pour principal objectif de garantir une mixité sociale et intergénérationnelle grâce à la diversification du statut des logements et de leur taille. Elle devra respecter l'équilibre suivant :

- 21 % de logements PLUS PLAI,
- 12 % en PLS,
- 67 % accession libre.

Les produits qui seront réalisés doivent comprendre des appartements en petits immeubles collectifs, des immeubles villas, des appartements de plain-pied voire des maisons individuelles en typologies groupées.

La répartition des logements est conforme au dossier de création - réalisation de la ZAC.

Le nombre global de logements sera à ajuster en fonction des superficies finales des logements qui seront arrêtées en concertation avec la CUB en fonction de l'évolution du marché du logement et de la demande des futurs acquéreurs.

### ♦ Un programme d'équipements publics comprenant les voies suivantes :

- Secteur A : voie de desserte 1A.  
voie de desserte 1B  
voie de desserte 1C  
voie de desserte 1D

Secteur B : espace piéton

### ♦ Un programme commercial composé de :

- 3 309 m<sup>2</sup> de commerces et services,
- 10 912 m<sup>2</sup> d'activités tertiaires.

## **ARTICLE 3 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE**

Dans le cadre de l'opération dont l'origine et la description figurent au préambule de la présente convention, le concessionnaire est chargé des missions suivantes qui ont été déterminées par le concédant et qui ont été portées à sa connaissance lors de la consultation :

- 1- Acquérir les terrains auprès de la Communauté Urbaine de Bordeaux, de la Ville de Cenon et des propriétaires fonciers privés, correspondant aux emprises nécessaires à la réalisation du programme global de construction et de celui des équipements publics ;

- 2- Mettre en état les sols, et le cas échéant contribuer à les libérer de leurs occupants en assurant le relogement des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi, enfin démolir les bâtiments existants ;
- 3- Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements situés à l'intérieur de la zone ou nécessaires à son raccordement immédiat avec les réseaux extérieurs et inscrits au programme des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur ;
- 4- Réaliser le programme de construction tel que prévu au dossier de création et selon un phasage conforme au planning ci-annexé. A ce titre, l'aménageur pourra construire lui-même sur tout ou partie des terrains qu'il aura aménagés et équipés dans le cadre d'un plafond de 60% du programme global de construction. Il pourra également les céder, en partie ou en totalité, à d'autres constructeurs notamment par vente ou par bail à construction ;
- 5- Remettre à la Communauté les ouvrages publics de voirie et d'assainissement réalisés par lui, et aux autres concessionnaires et/ou gestionnaires les autres équipements prévus.
- 6- Commercialiser les charges foncières prévues.
- 7- Le concessionnaire devra rechercher toute subvention dont l'opération pourrait bénéficier et établira les dossiers de demande de subvention auprès des personnes publiques dont les programmes d'aide financière se rapportent aux missions qui lui sont confiées. Il sera chargé du suivi de ces demandes et affectera les subventions attribuées en recettes de l'opération.

#### ***ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS DU CONCEDANT***

##### **Article 4-1. – Exemption de la TLE et de la PRE**

Les constructions réalisées dans le périmètre de la ZAC seront exemptées de la Taxe Locale d'Equipement et de la Participation pour Raccordement à l'Egout.

##### **Article 4-2. – Conditions d'adaptation du PLU**

Si dans le cadre de la mise au point du projet il s'avère nécessaire d'adapter le règlement d'urbanisme, la Communauté s'engage à l'inscrire dans le cadre d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

##### **Article 4-3. – Déclaration d'Utilité Publique**

Le concédant s'engage à prendre en charge l'élaboration des dossiers d'enquête publique préalable à la DUP, leur transmission à la préfecture, et veillera à l'obtention de l'arrêté préfectoral.

#### **Article 4-4. – Versement de la participation**

Le concédant s'engage à verser la participation prévue à l'article 20 du présent contrat.

#### **Article 4-5. – Clôture de l'opération**

Le concédant s'engage à prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'aménageur.

### ***ARTICLE 5 – MOYENS MIS A DISPOSITION PAR LE CONCESSIONNAIRE ET SUIVI DE L'OPERATION***

Pour la bonne exécution de ses missions, le concessionnaire mettra à disposition pendant toute la durée de la convention, l'ensemble des compétences du service aménagement d'Aquitainis. Plus spécifiquement **un monteur d'opération sera affecté personnellement** à la mise en œuvre de ce projet. Il sera appuyé de **l'aide de l'ingénieur VRD** du service, en plus **d'une équipe de maîtrise d'œuvre externe**, pour les aménagements des espaces publics, ainsi que de celle du **négociateur foncier** pour assurer la maîtrise foncière nécessaire au projet.

**Un architecte – urbaniste en chef de la ZAC** sera également désigné, afin d'épauler l'aménageur dans la réalisation du projet urbain. Il sera à la fois chargé d'élaborer les prescriptions urbaines et architecturales, en tenant compte des orientations urbaines et critères de développement durable validés par le concédant sur proposition de l'aménageur, d'affiner le programme par îlot cessible et d'assister l'aménageur lors des commercialisations (cahier des charges de consultation et validation des permis de construire).

Enfin, l'aménageur s'adjoit les **compétences d'un Conseil en Immobilier d'Entreprise** (dans le cadre juridique d'un groupement conjoint) qui sera chargé de définir et de mettre en œuvre les stratégies de commercialisation des activités tertiaires (étude du marché, préconisation en termes de produits, recherche clients et analyse des offres commerciales, planification des commercialisations).

Le concessionnaire ne pourra faire appel en aucune façon au concédant dans la réalisation de tâches qu'il ne pourrait exécuter ; il lui reviendra alors l'entière responsabilité de sous-traiter les prestations qu'il ne pourrait réaliser en obtenant l'agrément préalable du concédant. Il pourra également en tant que de besoin faire appel à des prestataires de service dans le respect des articles R. 300-12 à 14 du Code de l'urbanisme.

Le concessionnaire devra rendre compte régulièrement de l'état d'avancement de la réalisation de l'opération dans le cadre du comité technique et du comité de suivi, mentionnés aux articles 13-1-1 et 13-1-2.

## **ARTICLE 6 – MOYENS MIS A DISPOSITION DU CONCESSIONNAIRE PAR LE CONCEDANT**

Pour l'exercice des missions du concessionnaire, le concédant lui donnera accès à toutes les informations dont il dispose et pourra en tant que de besoin l'assister par sa présence lors des réunions organisées avec les différentes parties prenantes à l'opération.

## **ARTICLE 7 – LES MODALITES DE REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE**

La rémunération comprend cinq postes :

- Rémunération sur acquisitions :

Cette rémunération est calculée sur la base de l'ensemble des frais H.T., à la charge de l'aménageur, relatifs aux acquisitions amiables, par voie de préemption ou d'expropriation, nécessaires à la réalisation du programme de la ZAC.

- Acquisitions auprès de la CUB ou de la Ville = 2%;
- Autres acquisitions = 5%

Sachant que a et b constituent des pourcentages à proposer par le candidat et que  $a \leq b/2$ .

- Rémunération sur aménagement (travaux, MOE, CT, SPS et autres frais liés) :

La rémunération est fixée à 132 715 HT il s'agit du montant total qui sera divisé par la durée prévue afin d'obtenir un forfait annuel).

Le montant de cette rémunération est forfaitaire et révisable selon la formule suivante :

$R_n = R_o (0.125 + 0.875 \times S_n/S_o)$  dans laquelle :

$S_o$  = valeur de l'indice SYNTEC (publié sur le site du Moniteur) de juin 2007 ;

$S_n$  = valeur de l'indice SYNTEC de l'année n, correspondant à l'année de travaux ;

$R_n$  = rémunération annuelle courante ;

$R_o$  = rémunération annuelle fixée ci-dessus.

- Rémunération sur conduite d'opération :

La rémunération est fixée à 20 000 € HT pour les missions de pilotage des études nécessaires à la réalisation de l'opération, de participation aux instances de pilotage, de conduite et de gestion administrative et opérationnelle et de mise en œuvre d'une stratégie et de documents de communication.

Le montant indiqué ci-dessus sera divisé par la durée prévue afin d'obtenir un forfait annuel.

Le montant de cette rémunération est forfaitaire et révisable selon la formule suivante :

$R_n = R_o (0.125 + 0.875 \times S_n/S_o)$  dans laquelle :

$S_o$  = valeur de l'indice SYNTEC de juin 2007 ;

$S_n$  = moyenne des valeurs mensuelles de l'indice SYNTEC sur les 12 mois de l'année n, correspondant à l'année de réalisation des prestations ;

$R_n$  = rémunération annuelle courante ;

$R_o$  = rémunération annuelle fixée ci-dessus.

- Rémunération sur commercialisation :

Elle correspond à 6% du montant H.T. des cessions des charges foncières du bilan aménageur.

Il n'y aura pas lieu à rémunération si l'aménageur se cède à lui-même des charges foncières lorsqu'il agit également en tant que promoteur.

- Rémunération de clôture de l'opération : 50 000 € HT.

Elle se décompose en une somme de 30 000 € HT et en une prime à la bonne exécution de l'opération s'élevant à 20 000 € HT. Ce dernier montant pourra être attribué à la clôture de l'opération en tenant compte du respect des coûts estimés (voire des coûts inférieurs par rapport au bilan prévisionnel), en tenant compte de l'évolution de l'indice du coût de la construction à la date de réalisation des travaux, le respect du planning contractualisé et le niveau des cessions des charges foncières (voire une amélioration des cessions des charges foncières).

Ne seront pas considérés comme constituant un non respect dans le planning initial les retards non imputables à l'aménageur résultant d'évènements imprévisibles.

Ces trois critères doivent être réunis pour que la prime soit obtenue. Si l'un d'eux fait défaut, la prime ne sera pas attribuée. L'appréciation des critères tiendra compte de l'imputabilité ou non des faits au concessionnaire.

Le montant de ces deux rémunérations est forfaitaire et révisable selon la formule suivante :

$R_n = R_o (0.125 + 0.875 \times S_n/S_o)$  dans laquelle :

$S_o$  = valeur de l'indice SYNTEC de juin 2007 ;

$S_n$  = moyenne des valeurs mensuelles de l'indice SYNTEC sur les 12 mois de l'année  $n$ , correspondant à l'année de réalisation des prestations ;

$R_n$  = rémunération de clôture ;

$R_o$  = rémunération fixée à savoir 30 000 € HT dans le premier cas et 20 000 € HT dans le second.

L'ensemble de ces honoraires est majoré de la TVA, au taux en vigueur.

La rémunération annuelle de l'aménageur est calculée en appliquant les règles définies ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

## **TITRE 2 – REALISATION DES OPERATIONS FONCIERES PAR LE CONCESSIONNAIRE**

### ***ARTICLE 8 – ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE***

Le concessionnaire établit un plan parcellaire des terrains et immeubles situés à l'intérieur du périmètre de la zone.

### ***ARTICLE 9 – MODALITES D'ACQUISITION DES IMMEUBLES ET RELOGEMENT DES OCCUPANTS***

Le concessionnaire procédera aux acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération par voie amiable, de préemption ou d'expropriation.

Les immeubles acquis antérieurement à la présente concession par la CUB, dont l'acquisition par l'aménageur est nécessaire à la réalisation du programme de la ZAC, seront cédés de gré à gré à l'aménageur pour un montant égal aux prix d'acquisition, majoré des frais exposés par la CUB (soit au prix de revient).

En application des obligations de la collectivité initiatrice de l'opération d'aménagement concernant le relogement des occupants, figurant aux articles L. 314-1 à 8 du Code de l'urbanisme, cette mission est confiée au concessionnaire. Il pourra proposer un relogement provisoire dans l'attente, selon un délai raisonnable d'un relogement définitif.

### ***ARTICLE 10 – DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION ET DU DROIT D'EXPROPRIATION***

Pour lui permettre de procéder aux acquisitions programmées, le concédant délègue au concessionnaire le droit de préemption pour la totalité du périmètre de l'opération.

S'agissant d'une délégation de compétence, elle sera reprise pour avoir caractère exécutoire dans un arrêté qui sera publié et transmis au contrôle de légalité en sa qualité d'acte réglementaire. Le concédant fera diligence pour que cette décision soit tout prochainement exécutoire. Si un retard significatif était pris pour permettre son plein exercice au concessionnaire, celui-ci pourrait solliciter la résiliation de la présente convention.

Le concédant délègue également l'exercice du droit d'expropriation au concessionnaire.

Celui-ci délivrera au concédant un rapport annuel faisant état des acquisitions effectuées en application des prérogatives de puissance publique qui lui ont été confiées. Cet état fera partie intégrante du compte rendu annuel d'activité du concédant conformément à l'article 21 du présent contrat.

## ***ARTICLE 11 – ENTRETIEN ET GESTION DES IMMEUBLES ACQUIS***

Le concédant devra faire diligence pour procéder à la démolition des immeubles qui y sont destinés afin d'éviter toute occupation sans droit ni titre. Il devra de même assurer l'entretien des immeubles à conserver et souscrire une police d'assurance pour les dommages qui pourraient leur être causés.

Il assure de façon générale toute la responsabilité liée aux acquisitions immobilières et n'autorisera des occupations précaires que pour lui permettre de répondre à ses obligations se rapportant au relogement des occupants. Il encaissera au compte de l'opération les redevances d'occupation.

## **TITRE 3 – REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS**

### ***ARTICLE 12 – CHOIX DES INTERVENANTS A LA REALISATION DE L'OPERATION***

Le concessionnaire conclura les contrats nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement en application des articles R. 300-12 à 14 du Code de l'urbanisme.

Le concessionnaire, maître d'ouvrage est responsable du suivi général des travaux et doit faire respecter les calendriers d'exécution établis avec chacun des intervenants.

Le concessionnaire devra obligatoirement souscrire une assurance responsabilité civile pour les missions qui lui sont confiées, de même qu'une assurance dommages ouvrages pour les travaux entrepris et qui rentrent dans le champ d'application de cette garantie.

### ***ARTICLE 13 SUIVI GENERAL DE L'OPERATION***

#### **Article 13-1 Organisation opérationnelle**

L'ensemble des missions confiées au concessionnaire s'effectuera en association et sous le contrôle d'un Comité de suivi et d'un Comité technique.

##### **Article 13-1-1 Comité de suivi**

Le comité de suivi sera présidé par M. le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux ou son représentant et composé du Maire de la commune de Cenon, de l'aménageur, des Vices Présidents et Elus chargés de l'urbanisme, de l'aménagement et de l'habitat et du Directeur Général du Pôle Aménagement Urbain et Habitat de la CUB ou son représentant afin d'opérer les choix et arbitrages nécessaires, et de valider les propositions définitives.

Il sera réuni par la CUB aussi souvent que nécessaire.

Le compte rendu comprenant les relevés de décision sera établi par la CUB.

Ce comité suivra l'avancement de la réalisation de la ZAC et dans ce cadre l'aménageur y présentera une fois par an un compte rendu de son activité.

### **Article 13-1-2 Comité technique**

Un comité technique composé de représentants des différents services concernés notamment des représentants de la CUB de la Ville, de la cellule de maîtrise d'œuvre urbaine et des bureaux d'études concernés.

C'est l'aménageur qui sera chargé de le réunir autant que de besoin et de l'animer. Il sera également chargé d'en rédiger le compte rendu.

Ce comité sera chargé de l'examen des éléments fournis par le concessionnaire aux différentes étapes d'avancement de la mise au point du projet.

### **Article 13-2 Modalités de suivi de l'opération proposées par le concessionnaire**

Tout au long de l'opération, des réunions régulières devront être organisées afin de permettre le suivi de l'avancement opérationnel de la ZAC, et de bien coordonner les missions de chacun en veillant à la cohérence des plannings prévisionnels des différentes maîtrises d'ouvrage intervenant sur le projet urbain global.

En fonction de l'avancement de la ZAC, et de l'importance des études ou travaux en cours, une réunion de travail (calquée sur le principe des "revues d'opération") composée des référents CUB et Ville ainsi que de l'aménageur sera programmée toutes les 4 à 6 semaines.

Le comité technique, ci-dessus mentionné, sera quant à lui réuni en fonction des besoins exprimés par l'aménageur et selon une périodicité d'environ tous les trois mois. Il aura pour objet de faire le point sur l'avancement de l'opération et de proposer si nécessaire des recalages de programme ou de planning qui devront être ensuite validés en comité de suivi.

## ***ARTICLE 14 SUIVI DE L'EXÉCUTION DES TRAVAUX***

Le concessionnaire s'adjoindra l'aide d'une équipe de maîtrise d'œuvre externe afin de mener à bien la réalisation des équipements qui lui incombent au titre de la présente concession d'aménagement.

En phase étude, les dossiers avant-projets, projets et DCE devront être validés en comité technique. Les documents finalisés seront transmis à la CUB pour validation, qui aura 15 jours pour formaliser son avis.

La définition des ouvrages publics devra être conforme aux différents cahiers des charges techniques de la communauté urbaine de Bordeaux et des différents concessionnaires (voirie, assainissement, télécommunication et signalisation).

Pendant la phase travaux, le concessionnaire de l'opération pourra suivre les chantiers et y accéder à tout moment. Toutefois, les différentes observations seront présentées au Maître d'œuvre et non aux entreprises.

La mission sera achevée à la prise en charge des ouvrages par la Communauté Urbaine de Bordeaux et à l'arrêté du Maire d'ouverture à la circulation.

## ***ARTICLE 15 - PROCEDURES DE REMISE ET D'ENTRETIEN DES OUVRAGES***

Les équipements publics figurant au dossier de réalisation et réalisés par l'aménageur feront l'objet de procédures de remise spécifiques à chaque ouvrage et gestionnaire futur.

### **Article 15-1. – Remise des ouvrages à la CUB**

La CUB ne prendra en charge l'entretien et la gestion future que des ouvrages (voiries, réseaux...) relevant de sa compétence.

La procédure de remise d'ouvrage se décompose en 3 phases :

- les opérations préalables à la remise d'ouvrage ;
- la réception de l'ouvrage ;
- la remise de l'ouvrage.

Il appartiendra donc à l'aménageur de se rapprocher de l'ensemble des concessionnaires de réseaux et des futurs gestionnaires, afin de veiller à la prise en charge totale des équipements nécessaires à la réalisation de la zone. L'aménageur veillera à ce que les différents plans de recollement soient remis aux concessionnaires dans un format compatible avec le système d'informations géographiques de la CUB.

Une procédure particulière s'applique pour chaque nature d'ouvrage. Celle-ci, annexée au présent traité, mentionne les conditions de remise et de gestion future de l'ensemble des ouvrages à remettre par l'aménageur, ainsi que les conditions liées aux transferts fonciers correspondants.

### **Article 15-2. – Remise des ouvrages à la Ville de Cenon.**

La Ville prendra en charge l'entretien et la gestion future des équipements relevant de sa compétence tels que le mobilier urbain, les espaces verts et l'éclairage public. La remise des ouvrages à la Ville de Cenon s'opérera selon des modalités qui lui sont propres.

L'aménageur devra donc se rapprocher des services concernés de la Ville de Cenon pour disposer et mettre en œuvre lesdites procédures.

### **Article 15-3. – Remise des autres ouvrages**

La remise des autres types d'ouvrage auprès des différents concessionnaires s'opèrera selon des modalités qui leur sont propres.

L'aménageur devra donc se rapprocher de ces derniers pour disposer et mettre en œuvre lesdites procédures.

## **TITRE 4 – MODALITES DE CESSION DES BIENS IMMOBILIERS AUX CONSTRUCTEURS**

### ***ARTICLE 16 – LES REGLES DE CESSION***

#### **Article 16-1. – Le cahier des charges de cession des terrains en ZAC**

En application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme, les cessions, les locations ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des ZAC font l'objet d'un cahier des charges de cession des terrains qui indique le nombre de mètres carrés de SHON dont la construction est autorisée sur chaque parcelle cédée.

Il revient au concessionnaire d'établir ce document obligatoire selon un modèle qui sera transmis par le concédant, et qui sera approuvé par ce dernier lors de chaque cession ou concession.

Ce cahier des charges est également applicable aux propriétaires fonciers déjà présents.

Il devra permettre de veiller au respect de la déclaration d'utilité publique et pour cela être conforme aux clauses types prévues en application de l'article L. 21-3 du Code de l'expropriation.

Il devra contenir les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs sur le périmètre de l'opération.

#### **Article 16-2. – Modalités de cession des charges foncières**

Dans la plupart des cas, l'aménageur organisera, pour chaque cession, une consultation de promoteurs/architectes afin d'obtenir la meilleure offre, au regard du programme comme du prix d'acquisition des charges foncières.

Par dérogation, l'aménageur n'aura pas à organiser la consultation décrite ci-dessus, dans les cas suivants :

- 1° - les cessions de charges foncières destinées à la réalisation de programmes de logements sociaux qui feront l'objet d'une attribution aux bailleurs sociaux dans le cadre d'une démarche de contractualisation avec la CUB ;
- 2° - s'il s'agit de l'implantation d'une grande entreprise correspondant à la stratégie de développement économique de la CUB ;
- 3° - Les cessions de charges foncières que l'aménageur se cède à lui-même lorsqu'il agit également en tant que promoteur.

Il est à noter que l'aménageur est également opérateur de logement social. A ce titre, il ne pourra réaliser plus de 60% du programme de logement social prévu dans la ZAC.

Dans tous les cas, l'aménageur adresse à la Communauté Urbaine, en vue de recueillir son accord :

- avant signature du compromis ou des promesses de vente, les noms et qualités des attributaires éventuels, le programme envisagé, le prix, les conditions de paiement et les délais de réalisation prévisionnels, ainsi que les incidences de la cession sur le bilan de l'opération ;
- le projet de cahier des charges de cession pour chaque compromis ou promesse de vente précisant les droits à construire affectés aux terrains cédés, accompagné des cahiers de charges particuliers de prescriptions architecturales, paysagères, techniques et environnementales conformément à l'article L. 311.6 du Code de l'urbanisme. Ces cahiers des charges seront approuvés par le Président de la Communauté Urbaine ;

Ultérieurement, si les termes des projets d'actes de vente sont substantiellement différents de ceux du compromis ou des promesses de vente, l'aménageur devra solliciter un nouvel accord de la Communauté urbaine avant la signature des actes de vente.

Après signature, une copie de l'acte, du cahier des charges de cession de terrains et des cahiers des charges particuliers de prescriptions architecturales, paysagères, techniques et environnementales seront transmis à la Communauté urbaine.

## ***ARTICLE 17 – LA PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS***

L'opération considérée est une Zone d'Aménagement concerté à maîtrise foncière partielle.

En application de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme, le concessionnaire devra établir une convention de participation avec les propriétaires fonciers présents avant la réalisation de l'opération qui sera conclue entre le concédant, le concessionnaire et le propriétaire concerné.

La participation basée sur le montant des frais d'aménagement à proportion de la SHON de la construction projetée par le propriétaire par rapport à la SHON totale de la zone a été fixée par délibération du Conseil de Communauté du 22 décembre 2006.

## **TITRE 5 – MODALITES DE FINANCEMENT ET DE CONTROLE DE L'OPERATION**

### ***ARTICLE 18 – PRINCIPES DU FINANCEMENT***

Le financement de l'opération est assuré selon l'équilibre financier présenté dans le bilan prévisionnel ci-annexé.

### ***ARTICLE 19 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE***

Le concessionnaire pourra contracter les emprunts qu'il estime nécessaires, en fonction notamment de la trésorerie de l'opération, en faisant toute diligence utile pour assurer au concédant les meilleures conditions du marché financier. Il gère la trésorerie de l'opération avec le souci de réduire les frais financiers en actualisant périodiquement les besoins prévisionnels au vu de l'état d'avancement constaté de l'opération et en anticipant les charges à venir.

De même, il mobilise au moment le plus opportun et conformément aux accords contractuels existants, les participations et subventions des collectivités et de l'Etat.

Il règle les prix et indemnités de cession dues aux propriétaires vendeurs et reçoit les participations dues par les constructeurs ainsi qu'il l'a été indiqué, de même que le règlement des cessions des terrains et autres biens immobiliers.

L'aménageur peut en outre recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions de terrains équipés.

L'aménageur pourra également financer sur sa propre trésorerie tout ou partie des besoins provisoires de trésorerie. La rémunération de cette trésorerie sera calculée sur la base du découvert mensuel maximal constaté, le taux appliqué étant le taux moyen du marché monétaire (T4M) majoré d'un point.

### ***ARTICLE 20 – PARTICIPATION DU CONCEDANT ET DES AUTRES PERSONNES PUBLIQUES***

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, la participation du concédant est établie à 4 066 540 euros HT sous la forme d'un apport financier.

Cette participation sera versée une fois par an selon les besoins qui ressortent du bilan prévisionnel, qui sera approuvé chaque année par le Conseil de Communauté. Le versement interviendra dans les deux mois qui suivent l'approbation du compte rendu annuel d'activité au concédant par le Conseil de Communauté, et au plus tard le 30 septembre de chaque année. A cette occasion, le montant de la participation pourra être révisé par un avenant au présent contrat.

Les avances ponctuelles de trésorerie peuvent être sollicitées par le concessionnaire, le concédant décide de leur attribution dans le respect de la législation en vigueur et au vu du bilan prévisionnel actualisé.

#### ***ARTICLE 21 – COMPTABILITE DE L'OPERATION ET CONTROLE DU CONCEDANT***

Pour permettre le contrôle financier, technique et comptable de l'opération par le concédant, le concessionnaire devra lui permettre le libre accès au chantier, à l'ensemble des documents comptables liés à l'opération qu'il pourra se faire communiquer à première demande ; de même qu'à l'ensemble des contrats et actes que le concessionnaire aurait conclu dans le cadre de l'opération.

Le concessionnaire devra transmettre au plus tard le 15 février de chaque exercice l'ensemble des documents prévus à l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme constitutifs du compte rendu annuel d'activité au concédant.

Le concessionnaire doit fournir chaque année un compte rendu comportant notamment en annexe :

- a) Le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- b) Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- c) Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice (selon un modèle transmis par la CUB).

L'ensemble de ces documents est soumis à l'examen de l'organe délibérant du concédant ou à l'autorité administrative lorsque le concédant est l'Etat. Le concédant a le droit de contrôler les renseignements fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification. Si le concédant est une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales, dès la communication de ces documents et, le cas échéant, après les résultats du contrôle diligenté par le concédant, ces documents sont soumis, dans un délai de trois mois, à l'examen de l'organe délibérant, qui se prononce par un vote.

L'apport financier mentionné aux articles 4-4 et 20 du présent contrat est approuvé par l'organe délibérant du concédant. Toute révision de cet apport doit faire l'objet d'un avenant au traité de concession, approuvé par l'organe délibérant du concédant.

Cette communication exhaustive et actualisée se fera spontanément par le concessionnaire sans que le concédant ait besoin de la solliciter. Le concessionnaire devra intégrer les modifications et compléments demandés ultérieurement par le concédant jusqu'à validation du compte rendu annuel d'activité par l'organe délibérant. Un délai d'au moins 15 jours sera laissé au concessionnaire pour fournir le document modifié.

En cas de retard du concessionnaire, il lui sera facturé une pénalité égale à 200 euros/jour de retard qui feront immédiatement l'objet d'un titre de recettes par le concédant.

Le concédant réunira son organe délibérant dans les trois mois de la communication de l'intégralité des documents par le concessionnaire ou dans les trois mois suivant le contrôle complémentaire qu'il aura diligenté au vu des éléments envoyés, l'assemblée délibérante du concédant se prononcera par un vote.

## **TITRE 6 – DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES SUR L'EXPIRATION DU CONTRAT**

### ***ARTICLE 22 – BILAN DE CLOTURE***

A l'expiration de la convention, le concessionnaire établit un bilan de clôture qui doit être approuvé par le concédant.

La rémunération due à l'aménageur pour l'accomplissement de cette mission est définie à l'article 7 du présent traité.

Ce bilan précise le montant définitif de la participation financière du concédant. Lorsque le bilan de clôture fait apparaître un excédent, celui-ci est réparti à hauteur de 25% pour le concessionnaire et 75 % pour le concédant.

Le dossier de clôture de l'opération devra comporter obligatoirement les documents suivants :

- Le bilan de pré clôture ;
- Le compte rendu global de l'opération ;
- L'inventaire des équipements publics réalisés et remis aux collectivités publiques et concessionnaires distinguant les infrastructures et les superstructures ;
- Les procès verbaux de récolement et remise d'ouvrage ;
- Les arrêtés et délibérations de classement des voiries dans le domaine public.

### ***ARTICLE 23 - CONDITIONS GENERALES DE RESILIATION***

La présente concession pourra être résiliée par chacune des parties pour non respect des engagements mis à la charge du concessionnaire d'une part, et de la Communauté Urbaine d'autre part.

La résiliation sera prononcée après une mise en demeure adressée à la partie défaillante par courrier avec accusé de réception et ce dans un délai de six mois à compter de cet envoi.

#### ***ARTICLE 24 – CONDITIONS DE RESILIATION AU PROFIT DE LA COMMUNAUTE***

La présente concession pourra être résiliée, de plein droit, par la Communauté Urbaine de Bordeaux dans l'intérêt général d'une part, et d'autre part pour :

- non respect des engagements pris par l'aménageur quant à la réalisation d'un programme de construction et d'équipements publics conformément aux objectifs publics de la Communauté et aux conditions rappelées dans la présente ;
- non respect des engagements pris par l'aménageur quant à l'acquisition des terrains d'assiette de la ZAC appartenant à la Communauté Urbaine de Bordeaux selon les conditions rappelées dans la présente ;
- non réalisation par l'aménageur d'une des obligations reposant sur lui et résultant des dispositions de la présente convention.

#### ***ARTICLE 25 – CONDITIONS DE RESILIATION AU PROFIT DE L'AMENAGEUR***

La présente concession pourra être résiliée par l'aménageur en cas de non respect par la Communauté Urbaine de Bordeaux d'une des obligations reposant sur elle et résultant des dispositions de la présente convention.

#### ***ARTICLE 26 – CONSEQUENCES DE LA RESILIATION POUR MANQUEMENT DE L'AMENAGEUR***

En cas de non exécution du programme de construction, relevant de l'aménageur, tel que défini dans la présente concession et précisé dans le dossier de création et de réalisation de la ZAC, ce dernier s'oblige à proposer en priorité à la Communauté la revente des terrains restant à équiper sur la base de l'estimation initiale des services fiscaux réalisée à la date de cession du foncier, sans pouvoir prétendre à recouvrer les frais supportés par lui pour le portage foncier de ces terrains.

La Communauté se garde la possibilité de demander à l'aménageur une indemnité en cas de non réalisation des engagements relevant de la compétence de ce dernier. Le montant de cette indemnité est fixé à 1% de la valeur des taxes et participations liées aux autorisations d'urbanisme qui auraient pu être délivrées.

## ***ARTICLE 27 – CONSEQUENCES D’UNE RESILIATION IMPUTABLE A LA COMMUNAUTE POUR MOTIF D’INTERET GENERAL***

La Communauté s'engage à payer les frais et indemnités de toute nature et à réparer les préjudices causés à l'aménageur.

Lorsque la présente concession est résiliée par la Communauté pour motif d'intérêt général, celle-ci s'engage à indemniser le préjudice subi par l'aménageur.

Cette indemnisation comprend le remboursement des dépenses engagées par l'aménageur et des investissements utiles à la Communauté, y compris immatériels, exposés par l'aménageur pour l'exécution de la présente concession.

Ce remboursement sera opéré par la Communauté à réception des justificatifs correspondants aux dépenses et investissements réalisés par l'aménageur.

Les parties conviennent expressément de réserver l'application du présent article au seul cas de résiliation dans l'intérêt général.

## ***ARTICLE 28 – SUBROGATION DU CONCEDANT***

Quel que soient les motifs de la résiliation, le concédant est subrogé de plein droit dans les droits et obligations du concessionnaire.

Le concédant est tenu de reprendre les contrats en cours conclus par le concessionnaire exception faite des contrats de travail. A cette fin, le concessionnaire devra délivrer au concédant lesdits contrats.

Le concédant est subrogé au concessionnaire dans tous les litiges encore pendants dans lesquels il serait parti en raison de ses missions décrites au présent contrat. A cette fin, le concessionnaire communiquera au concédant l'ensemble du dossier contentieux en sa possession.

Le concédant est subrogé au concessionnaire dans la garantie d'assurance dommages ouvrage qu'il aura souscrit.

## ***ARTICLE 29 – SUSPENSION***

Le présent traité de concession d'aménagement est passé sous la condition suspensive suivante :

- absence de recours gracieux et contentieux sur la délibération du Conseil de Communauté désignant l'aménageur de l'opération considérée et le projet de traité de concession d'aménagement ;

La Communauté Urbaine de Bordeaux s'engage à rapporter à l'aménageur la preuve de la réalisation des conditions suspensives afférentes à l'absence de recours et d'exercice du contrôle de légalité.

### ***ARTICLE 30 – RACHAT***

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, la Communauté Urbaine de Bordeaux pourra notifier au concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision, qui devra être prise dans l'intérêt général, sans avoir à en justifier les motifs, de racheter la totalité de la concession.

### ***ARTICLE 31 DECHEANCE OU RESOLUTION***

La Communauté Urbaine de Bordeaux ne peut prononcer de plein droit la déchéance du concessionnaire.

En cas de manquement grave de l'une ou de l'autre des parties dans l'exécution du présent contrat, la Communauté Urbaine de Bordeaux ou le concessionnaire pourra demander au juge de prononcer la cessation du traité de concession aux torts et griefs de l'autre, après accord amiable et mise en demeure restés infructueux pendant un délai de deux mois.

## **TITRE 7 – DISPOSITIONS GENERALES ET TERMINALES**

### ***ARTICLE 32– CONDITIONS DE MODIFICATION***

Le présent traité de concession pourra être amendé à la demande motivée et écrite de l'une des deux parties sans, pour autant, que soient remis en cause les objectifs de l'opération, les missions et engagements de l'aménageur. Cette modification fera l'objet d'un avenant au présent traité approuvé par le Conseil de Communauté.

### ***ARTICLE 33 – OPERATIONS DE LIQUIDATION ET QUITUS***

A l'expiration de la concession, le concessionnaire procède aux opérations de liquidation (transferts des contrats, des biens éventuellement restant à transférer au concédant, et arrêté des comptes, calcul du compte définitif de TVA) et dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, les sommes encore dues devront être réglées, de telle façon que le concédant puisse donner quitus de sa gestion au concessionnaire.

### ***ARTICLE 34 – PENALITES***

En cas de faute commise par le concessionnaire ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, la Communauté Urbaine de Bordeaux pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif.

Dans le cas du non respect des délais d'exécution tel que fixés, des pénalités qui seront fixées par le concédant, pourront être appliqués.

#### ***ARTICLE 35 - INDEMNITES AUX TIERS***

L'aménageur suivra les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'aménageur dans l'exécution des travaux publics sera prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération.

De plus, le concessionnaire en sa qualité de maître d'ouvrage des équipements demeure tenu de la réparation des dommages accidentels causés par ces derniers au préjudice des tiers et des usagers.

Ayant la direction du dossier, le concessionnaire ou son assureur négociera librement avec la victime dans l'intérêt bien compris de chacune des parties. Si la responsabilité de la Communauté Urbaine de Bordeaux devait être recherchée, le concessionnaire la garantirait des éventuelles condamnations et rembourserait en toute hypothèse les frais de procédure supportés par elle.

#### ***ARTICLE 36 – CLAUSE DE SUBSTITUTION***

Le concessionnaire ne pourra se substituer une personne physique ou morale dans sa qualité d'aménageur de l'opération qu'à la condition d'un accord exprès et préalable de la Communauté Urbaine qui prendra la forme d'un avenant au présent contrat.

#### ***ARTICLE 37 – INTERETS MORATOIRES***

Les sommes dues entre les cocontractants qui ne leur seraient pas versées dans un délai de 45 jours à partir de la date de réception de la demande de règlement seront l'objet d'un règlement d'intérêts moratoires selon les conditions applicables à la collectivité concédante.

#### ***ARTICLE 38 – LITIGES***

Les éventuels litiges portant sur l'exécution de la présente convention seront de la compétence du tribunal administratif de Bordeaux.

### ***ARTICLE 39 – ELECTION DE DOMICILE***

Pour l'exécution de la présente concession, les signataires font élection de domicile à leur siège social tel que précisé en entête de la présente convention.

### ***ARTICLE 40 – DOMICILIATION BANCAIRE***

Les sommes à régler par la Communauté Urbaine de Bordeaux au concessionnaire en application de la présente concession d'aménagement seront versées sur le compte suivant :

Établissement bancaire: Caisse des dépôts et consignations

N° de compte: 0000139831P

Clef RIB: 44

Code banque: 40031

Code guichet: 00001

### ***ARTICLE - 41 AVENANTS***

Le mode de dévolution de la présente concession étant conditionné par ses éléments constitutifs, la passation d'avenants venant modifier le montant des travaux, les participations publiques, le périmètre de l'opération, la durée de la concession ou d'autres éléments constitutifs ne sera contractuellement envisageable que si elle ne remet pas en cause la procédure de dévolution au sens des articles R. 300-1 à R. 300-11. A moins que la passation d'avenants ne se révèle indispensable pour faire face à des nécessités impérieuses s'imposant aux cocontractants.

### ***ARTICLE - 42 DUREE DE LA CONCESSION***

La présente concession est conclue pour une durée de 8 ans ans, à partir de sa notification au concédant. Elle ne pourra être prorogée que pour des raisons impérieuses résultant de circonstances imprévisibles qui ne seraient pas le fait des cocontractants.

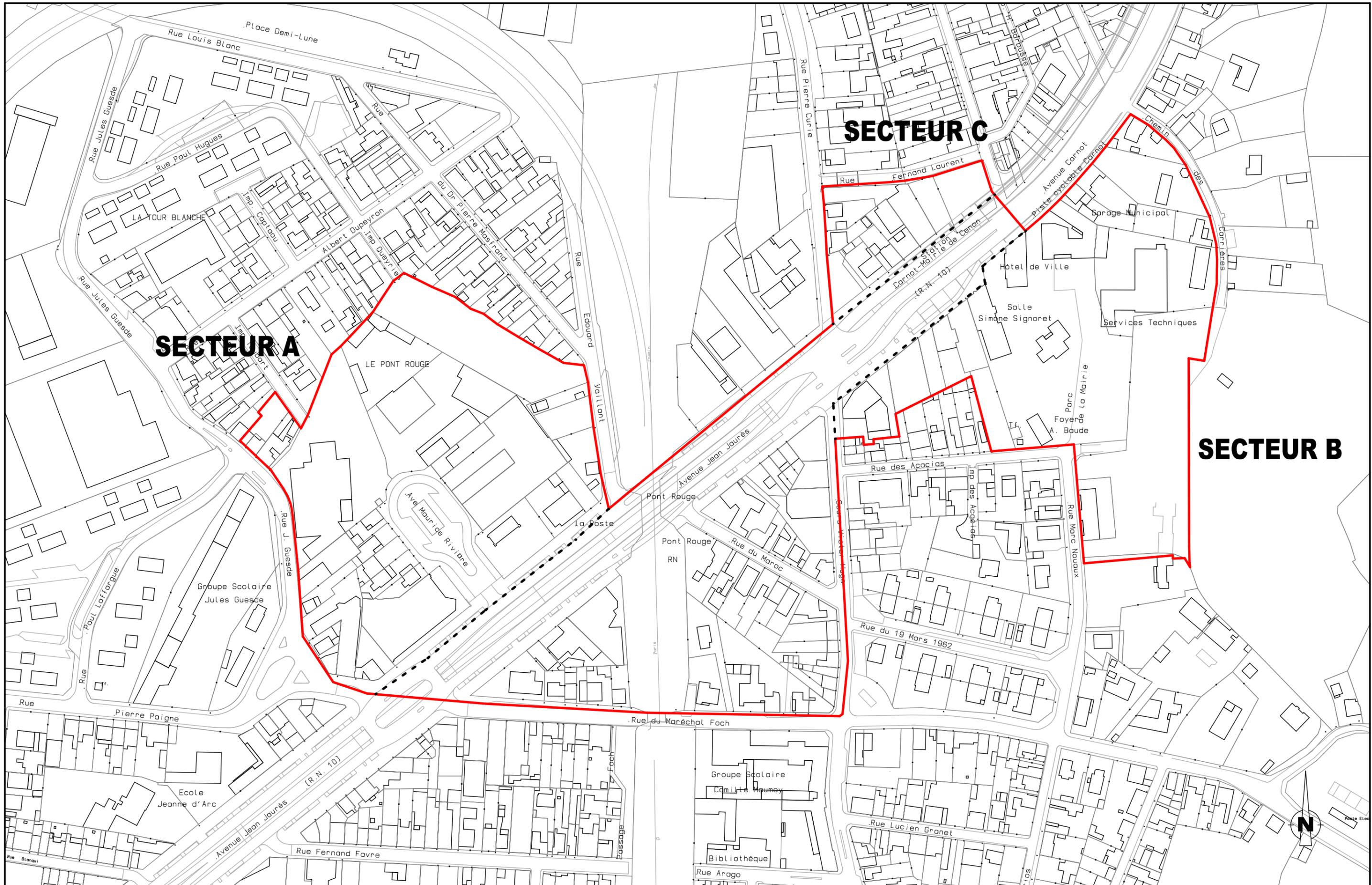
Il est réalisé trois originaux de la présente concession qui sera signée par les parties comprenant l'intégralité de ses annexes dont chaque page sera dûment paraphée.

Fait à ..., le ...  
Pour la Collectivité concédante,  
Son Président,  
M. Vincent Feltesse

Pour la Société concessionnaire,  
Son Président,  
M. ...

## **ANNEXES**

- Le périmètre de l'opération ;
- Le bilan prévisionnel de l'opération ;
- Le modèle de cahier des charges de cession de terrains ;
- La procédure de remise d'ouvrage.



**CENON**  
**ZAC « PONT ROUGE »**

**BILAN PREVISIONNEL**  
**DE L'OPERATION**

ZAC "MAIRIE PONT ROUGE" A CENON

SYNTHESE BILAN AMENAGEUR

AQUITANIS - JUILLET 2007

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
<b>1- Acquisitions foncières et frais d'acquisition</b>	<b>12 447 129</b>	<b>115 575</b>	<b>12 562 705</b>	<b>1- Cessions</b>	<b>12 035 730</b>	<b>2 029 538</b>	<b>14 065 268</b>
1.1- Acquisitions foncières	11 605 692	-	11 605 692				
1.2- Frais	261 767	1 960	263 727	1.1- Logements sociaux (PLUS) 9454 m <sup>2</sup> SHON à 125 € HT/m <sup>2</sup>	1 181 750	64 996	1 246 746
1.3- Libération des terrains	579 670	113 615	693 285	1.2- Logements intermédiaires (PLS) 5597 m <sup>2</sup> SHON à 180 € HT/m <sup>2</sup>	1 007 460	55 410	1 062 870
<b>2- Frais d'aménagement</b>	<b>2 211 922</b>	<b>433 537</b>	<b>2 645 459</b>	1.3- Accession libre : 31 316 m <sup>2</sup> SHON à 241,45 € HT/m <sup>2</sup>	7 561 310	1 482 017	9 043 327
2.1- Travaux	1 883 461	369 158	2 252 619	1.4- Commerces et services: 3 309 m <sup>2</sup> SHON à 130 € HT/m <sup>2</sup>	430 170	63 527	493 697
2.2- Honoraires	328 461	64 378	392 840	1.5- Bureaux et activités: 10912 m <sup>2</sup> SHON à 170 € HT/m <sup>2</sup>	1 855 040	363 588	2 218 628
2.3- Autres frais							
<b>3- Frais de communication</b>	<b>65 000</b>	<b>12 740</b>	<b>77 740</b>	<b>2- Participation GPV</b>	<b>250 000</b>		<b>250 000</b>
4- Honoraires concession	1 316 970	258 126	1 575 096				
4.1- Rémunération sur acquisitions	488 861	95 817	584 678				
4.2- Rémunération sur aménagement et communication	132 715	26 012	158 727	<b>3- Participation CUB à l'équilibre</b>	<b>4 066 540</b>		<b>4 066 540</b>
4.3- Rémunération sur commercialisation	625 394	122 577	747 971				
4.4- Rémunération de clôture d'opération	50 000	9 800	59 800				
4.5- rémunération sur conduite d'opération	20 000	3 920	23 920				
<b>5- Frais financiers</b>	<b>296 248</b>	<b>-</b>	<b>296 248</b>				
<b>6- Impôts et taxes</b>		<b>-</b>		3.1- participation à la restructuration urbaine	2 621 656		2 621 656
<b>7- TVA encaissée / reversée</b>			<b>1 206 620</b>	3.2- participation en faveur du logement aidé	1 444 884		1 444 884
<b>8- Frais divers</b>	<b>15 000</b>	<b>2 940</b>	<b>17 940</b>				
<b>TOTAL</b>	<b>16 352 270</b>	<b>822 918</b>	<b>18 381 808</b>		<b>16 352 270</b>	<b>2 029 538</b>	<b>18 381 808</b>

**CENON**  
**ZAC « PONT ROUGE »**

**MODELE DE CAHIER DES CHARGES DE  
CESSION DE TERRAINS**

**COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX**

**VILLE DE « ..... »**

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE**

**« ..... »**

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS  
(C.C.C.T.)**

## **SOMMAIRE**

### **PREAMBULE : Dispositions générales**

### **CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

*Article 1* – BENEFICIAIRE DE LA CESSION

*Article 2* – OBJET DE LA CESSION

*Article 3* – DELAIS D'EXECUTION

*Article 4* – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

*Article 5* – RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

*Article 6* – VENTE – LOCATION – MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

*Article 7* - NULLITE

### **CHAPITRE II – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'EXECUTION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

*Article 8* – PLAN LOCAL D'URBANISME

*Article 9* – BORNAGE - CLOTURES

*Article 10* – DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

*Article 11* – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

*Article 12* – ETABLISSEMENT DES PROJETS – COORDINATION DES TRAVAUX

*Article 13* – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LE CONSTRUCTEUR

### **CHAPITRE III – PRESCRIPTIONS URBAINES ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES**

### **CHAPITRE IV – REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL**

*Article 14* – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

*Article 15* – TENUE GENERALE

*Article 16* – ASSOCIATION SYNDICALE

*Article 17* - ASSURANCES

*Article 18* – MODIFICATIONS

*Article 19* – LITIGES - SUBROGATION

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS  
DE LA Z.A.C.  
COMMUNE DE**

**Préambule - Dispositions générales**

Le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération d'aménagement objet de la présente convention est conforme aux dispositions du Code de l'urbanisme et notamment à l'article L.311-6.

Sauf stipulations particulières, le présent Cahier des Charges de Cession des Terrains s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou d'immeubles, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants-cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée.

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété, des terrains ou des constructions, de droits à construire ou concession de droits d'usage, qu'il s'agisse soit d'une première cession, soit de cessions successives.

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de « constructeur » tous les assujettis au présent Cahier des Charges de Cession des Terrains, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc... ;

- d'autre part, on désignera sous le vocable général « acte de cession », tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent Cahier des Charges de Cession des Terrains, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc... et par « location » ou « bail », tout acte transférant la jouissance d'un terrain ou un immeuble situé dans ledit périmètre, que ce soit un bail conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique ;

- enfin, on désignera l'établissement en charge de l'aménagement et de l'équipement de la zone sous le vocable d'aménageur.

Par ailleurs, il est rappelé que le prix de cession est fixé par l'aménageur. Ce prix figurera dans l'acte de cession ou de location.

## TITRE I – CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

### Article 1 – BENEFICIAIRE DE LA CESSION

La cession, objet du présent cahier des charges de cession des terrains, est consentie au profit de Monsieur.....représentant de.....agissant en qualité de.....

### Article 2 – OBJET DE LA CESSION

L'immeuble objet de la cession comprend les parcelles cadastrées suivantes :

.....  
.....  
.....

La cession est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiments qui seront édifiés conformément aux dispositions des chapitres suivants.

Le constructeur est autorisé à réaliser des constructions dont la surface hors œuvre nette (SHON) totale est de ..... en vue de la réalisation du programme suivant :

.....  
.....  
.....  
.....

### **Article 3 – DELAIS D'EXECUTION**

Le constructeur s'engage à :

1) commencer sans délai les études relatives à la préparation du permis de construire sur le terrain qui lui est cédé ou loué dans le respect du programme immobilier qu'il s'est engagé à réaliser et à communiquer à l'aménageur son projet définitif de construction, au plus tard un mois avant la date présumée du dépôt de la demande de permis de construire. Le constructeur devra avoir obtenu l'accord de l'aménageur avant de déposer son permis de construire. Le cas échéant, il devra présenter en même temps à l'approbation de l'aménageur un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles,

2) déposer sa demande de permis de construire au plus tard dans un délai de six mois à dater de la signature de la promesse unilatérale d'achat ou de l'acte authentique de location. En cas de réalisation par tranche, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée,

3) entreprendre les travaux de construction dans un délai de deux mois à compter de la délivrance du permis de construire en respectant les exigences et les réserves stipulées au permis,

4) terminer lesdits travaux (ou ceux d'une première tranche) et présenter l'attestation de non contestation de la conformité des travaux dans un délai *de deux ans (délai modulable)* à dater de la délivrance du permis de construire. Dans le cadre de constructions réalisées par tranches, la première tranche des travaux devra être achevée dans un délai *de deux ans* ; les tranches ultérieures devront être commencées dans un délai *de deux ans*, suivant l'achèvement de la tranche précédente ou de l'acquisition des terrains nécessaires à leur réalisation.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession ou de location, l'aménageur pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels justifiés.

### **Article 4 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS**

Les délais seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant un cas de force majeure.

### **Article 5 – SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR**

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location ou leurs annexes, l'aménageur pourra résoudre la vente ou la location dans les conditions suivantes :

1) Résolution de la vente

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement d'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après

une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent C.C.C.T., de l'acte de cession ou de leurs annexes.

La résolution s'effectuera selon les modalités suivantes :

- si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'acquéreur sera remboursé du prix de la cession, déduction faite d'une pénalité globale et forfaitaire correspondant à 10 % de ce montant;

- si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'acquéreur obtiendra un dédommagement équivalent au montant de la plus value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. La plus value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'aménageur étant France Domaine, celui de l'acquéreur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de l'aménageur.

En cas de réalisation des constructions par tranches ou, en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de l'aménageur que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

## 2) Résiliation de l'acte de location

En cas de location, les conditions de résiliation seront fixées dans l'acte de location. Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef de l'acquéreur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.21-3 du code de l'expropriation.

## **Article 6 – VENTE – LOCATION – MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES**

Les terrains ou les baux, ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 2 ci-dessus.

Par exception, le constructeur pourra procéder à la cession globale des terrains ou à la cession du bail, ou si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisée, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de réaliser ou d'achever les travaux de construction.

En outre, les terrains pourront être cédés par le constructeur avant réalisation des constructions dans l'hypothèse d'une vente en état futur d'achèvement.

Le constructeur devra recevoir l'accord écrit préalable de l'aménageur au moins quatre mois avant toute cession. L'aménageur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, ou le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10%. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'aménageur.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même. Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Néanmoins, le constructeur n'aura la possibilité de consentir les contrats de crédit-bail immobilier qu'après avoir reçu l'agrément écrit préalable de la Communauté Urbaine.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété de locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire. En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article. Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

### **Article 7 – NULLITE**

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc., qui seraient consentis par les constructeurs ou leurs ayants-cause, en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le chapitre 1<sup>er</sup> du présent cahier des charges seraient nulles et de nul effet, conformément aux dispositions de l'article L.23-1 du Code de l'expropriation.

Cette nullité pourra être évoquée pendant un délai de cinq ans à compter de l'acte, par la Communauté Urbaine sans préjudice, le cas échéant des réparations civiles.

## **TITRE II – CONDITIONS D’EXECUTION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION ET DE DESSERTE DES TERRAINS**

### **Article 8 – PLAN LOCAL D’URBANISME (P.L.U.)**

Le constructeur s’engage à respecter les dispositions du P.L.U. dans l’ensemble de ses documents constitutifs (rapport de présentation, projet d’aménagement et de développement durable, règlement, documents graphiques) et en particulier les dispositions du règlement de la zone ainsi que toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l’administration.

Il est rappelé, à ce sujet, que le P.L.U. est un document réglementaire et que tant les prescriptions et orientations du projet d’aménagement et de développement durable, que le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute demande d’autorisation d’urbanisme. En aucun cas, la responsabilité de l’aménageur ne pourra être engagée en raison de dispositions du PLU ou des modifications que l’administration apporterait à ce dernier, quelque soit leur date.

### **Article 9 – BORNAGE – CLOTURES**

L’aménageur procédera, préalablement à l’acte authentique, au bornage et à l’arpentage du terrain. Les frais de bornage et le document d’arpentage seront à la charge de l’aménageur qui désignera un géomètre agréé afin de dresser contradictoirement l’acte de cette opération.

Tout acquéreur d’une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par l’aménageur ne peut, en aucun cas, réclamer à celui-ci la moitié du coût d’établissement de la clôture. Par contre, tout acquéreur d’une parcelle bénéficiant d’une clôture existante a l’obligation de rembourser au propriétaire mitoyen qui aura supporté les frais d’établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

### **Article 10 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES**

L’aménageur s’engage à assurer la desserte des terrains vendus en ce qui concerne la voirie publique et les réseaux divers tels qu’ils sont prévus au programme des équipements publics de la ZAC.

1) Desserte provisoire : le cas échéant, l’aménageur pourra réaliser au droit du terrain à céder une desserte voirie provisoire nécessaire au déroulement du chantier.

2) Desserte définitive : l’aménageur s’engage, conformément au programme des équipements publics de la ZAC, à réaliser à ses frais, et à l’extérieur des terrains en lots vendus, la voirie définitive et l’ensemble des réseaux publics.

## **Article 11 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS**

Jusqu'au versement des ouvrages à la Commune, à la Communauté Urbaine de Bordeaux et aux Sociétés concessionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux, et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, etc... réalisées par l'aménageur.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et les règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître. Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics. Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux. Le constructeur fera son affaire personnelle de la remise en état des sols et revêtements à l'identique, après l'exécution des travaux.

### ***a) branchements aux réseaux d'assainissement***

Dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages, etc...), les eaux usées et les eaux résiduaires industrielles qui, suivant leur nature, devront être soumises au pré-traitement prévu par les textes ou le règlement technique, avant leur évacuation dans le réseau collectif.

Le constructeur soumettra à l'aménageur les plans de ces dispositifs de pré-traitement, avant tout commencement des travaux ; l'aménageur donnera son accord ou proposera à l'acquéreur les modifications nécessaires. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics de traitement seront à la charge du constructeur. Les propositions de modification devront être faites dans le délai d'un mois à compter de l'envoi des plans.

### ***b) branchements aux réseaux électriques***

Le constructeur aura à sa charge les frais de branchements sur les câbles MT ou BT installés par l'aménageur, frais comprenant la fourniture et la pose des boîtes de dérivation, des câbles de bouclage du raccordement, et, si besoin est, la construction, l'installation et l'entretien du poste de livraison à édifier.

Le constructeur aura à sa charge les frais afférents au régime « bornes poste » et notamment les contributions d'établissement et câbles de raccordement.

Un poste d'abonné pourra être éventuellement jumelé avec un poste de distribution publique ou d'alimentation de l'éclairage public.

Lorsque les postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront nécessaires sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre les locaux nécessaires à la disposition du service public distributeur d'énergie électrique. L'implantation ou les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec ce service. Leur emprise sera cédée gratuitement à EDF sur demande.

Cette mise à disposition, qui se fera dans le cadre des textes réglementaires fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur et le constructeur.

Le constructeur s'engage en outre à consentir à l'exploitant du service public tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir en amont et en aval de ces ouvrages, toutes les canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès à tout moment, de son personnel et de celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

***c) téléphone – Réseau câblé***

Conformément au plan d'équipement, il sera mis en place le long des voies principales un réseau principal permettant le raccordement.

Le constructeur prendra à sa charge les liaisons enterrées entre l'ensemble de ces réseaux et les bâtiments concernés.

**Article 12 – ETABLISSEMENT DES PROJETS – COORDINATION DES TRAVAUX**

L'aménageur dispose, pour assurer la cohérence de l'ensemble de l'opération, d'un architecte - urbaniste conseil. Ce dernier préparera les documents définissant le détail de l'utilisation des sols pour les îlots cédés ou loués. A cet effet, seront établis des esquisses des plans-masse indicatifs définissant les options de parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui pourraient en résulter. Plusieurs hypothèses pourront être fournies, tirées ou non du PLU, toutes respectant évidemment ses dispositions.

Le constructeur et son maître d'oeuvre devront se conformer aux directives de l'architecte-urbaniste conseil de l'aménageur.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec l'aménageur et l'architecte-urbaniste conseil et leur communiquera le projet définitif pour accord préalable, avant le dépôt du permis de construire.

Le constructeur donnera toutes instructions utiles à cet effet à ses architectes, bureaux d'études techniques et autres hommes de l'art et devra supporter toutes les conséquences de tous les retards, erreurs ou dommages qui pourraient survenir pour lui ou pour les tiers, de l'inobservation de ses clauses.

Le constructeur fera son affaire personnelle de toutes les demandes nécessaires pour l'obtention du permis de construire.

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur d'une part et à l'architecte urbaniste conseil, d'autre part, une copie conforme du dossier complet de demande de permis de construire dans le délai prévu à l'article 3 ci-dessus. L'architecte urbaniste pourra s'assurer, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que l'architecture du projet est bien compatible avec l'environnement général et la vocation de l'opération et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

Lorsque le permis sera délivré, le constructeur en informera immédiatement l'aménageur par transmission d'une copie de l'arrêté de permis de construire.

Le constructeur remettra à l'aménageur deux dossiers complets du projet d'exécution. Le constructeur remettra également en consultation de la commune et de l'architecte-urbaniste conseil, par l'intermédiaire de l'aménageur, les plans d'exécution des espaces communs et des parties visibles des espaces privatifs. L'architecte-urbaniste conseil a la charge de vérifier la concordance entre ces pièces et le dossier du permis de construire approuvé.

Durant le chantier, l'aménageur et l'architecte-urbaniste pourront se faire communiquer, à tous moments, toutes pièces descriptives ou graphiques qu'ils jugeront nécessaires au contrôle de l'exécution.

L'examen du dossier par l'aménageur et l'architecte-urbaniste conseil ne saurait engager leur responsabilité, le constructeur restant seul responsable de ses études, de ses choix comme du respect des obligations.

### **Article 13 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LE CONSTRUCTEUR**

Les constructeurs, jusqu'à la réalisation du programme, ont l'obligation de maintenir en état de propreté l'assiette des terrains acquis.

A l'intérieur du périmètre de la zone, le constructeur aura la charge des réparations des dégâts causés par lui ou par ses entrepreneurs, aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur ou classés dans le domaine public. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ces bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance, le constructeur devra acquitter dans les trois mois les sommes qui lui sont réclamées par l'aménageur au titre des dégâts causés par lui ou ses entrepreneurs.

A l'extérieur du périmètre de la zone, les entrepreneurs du constructeur seront tenus de maintenir les voies publiques extérieures à la zone dans un état de propreté compatible avec la sécurité et une utilisation normale de ces voies par tous les usagers. Le constructeur est tenu solidairement des gênes ou dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pu être identifié, le montant de la réparation sera répartie entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés et ce, au prorata du nombre de m<sup>2</sup> de S.H.O.N. des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

**TITRE III – PRESCRIPTIONS URBAINES ET  
RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES**

## TITRE IV - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

### Article 14 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

Le constructeur devra entretenir les espaces libres en bon état de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins.

Sauf, le cas échéant, en ce qui concerne les espaces dits privatifs, qui seront définis dans l'acte de cession, dont l'entretien est la responsabilité de chaque constructeur.

### Article 15 – TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifieraient l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Aucune antenne ou parabole particulière de radiotélévision extérieure ne sera admise, lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne ou parabole communautaire. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes ou paraboles collectives, avec un maximum d'une antenne ou parabole par immeuble, les antennes ou paraboles individuelles étant formellement prohibées.

La conception et la définition des enseignes commerciales (style, dimensions, fonctionnement...) devront faire l'objet d'un accord préalable avec l'aménageur.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial. L'aménageur pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

### Article 16 – ASSOCIATION SYNDICALE

Il sera éventuellement créé entre tous les propriétaires de terrains ou de constructions situés dans la ZAC, à l'exception des administrations pour leurs constructions à usage administratif, une ou plusieurs associations syndicales libres dont les statuts type sont ci-annexés. Le cas échéant, le périmètre de chaque association sera défini par l'aménageur au fur et à mesure de l'avancement de la zone.

En cas de constitution d'une association syndicale, chaque constructeur fera partie de plein droit de l'association syndicale dans le périmètre de laquelle se trouve un terrain. Dans l'hypothèse où le propriétaire céderait ses droits de construire à un preneur, celui-ci serait tenu, pendant toute la durée de sa jouissance à faire partie de l'association au lieu et place de son bailleur. En conséquence, le

constructeur, par le seul fait de la vente (ou du bail), adhère définitivement à ladite association syndicale.

L'association aura pour objet : la propriété, la gestion, l'administration et l'entretien de la voirie, des espaces libres, des aires de jeux, des parkings, des parcs et espaces verts, des réseaux de toute nature, et de tous ouvrages d'équipement d'intérêt commun appartenant aux syndicaux ou à l'association syndicale elle-même. *(à adapter en fonction de l'objet de l'association syndicale)*

L'association syndicale aura la propriété des terrains et ouvrages d'intérêt collectif réalisés par l'aménageur et que ce dernier n'aurait pas, soit cédés aux syndicaux, soit remis aux collectivités ou à leurs concessionnaires.

Elle ne pourra aliéner les biens immobiliers dont elle est propriétaire sans les avoir auparavant offerts préalablement et gratuitement à la Communauté urbaine.

### **Article 17 – ASSURANCES**

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

### **Article 18– MODIFICATIONS**

Les dispositions contenues dans le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains pourront être adaptées dans les conditions de majorité prévues notamment en matière de modifications des cahiers des charges de lotissement. En outre, en respect du principe de parallélisme des formes, cette modification sera approuvée par le président de la Communauté urbaine.

### **Article 19 – LITIGE - SUBROGATION**

Les dispositions contenues dans le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains feront loi tant entre l'aménageur et le constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

L'aménageur subroge, en tant que de besoin, le constructeur dans tous ses droits ou actions, de façon à ce que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

**A Bordeaux, le**

**Pour le**

,

**Pour la Communauté Urbaine  
de Bordeaux,**

**Vincent FELTESSE**

<p><b>CENON</b> <b>ZAC «PONT ROUGE »</b></p>
--

**PROCEDURE DE REMISE D'OUVRAGES  
ET D'EQUIPEMENTS**

## Procédure de remise d'ouvrages et/ ou d'équipements

Ce document sera annexé aux futurs traités de concession ainsi que les procédures de remise des ouvrages d'eau et d'assainissement.

### 1. Conformité technique : opérations préalables à la remise d'ouvrage (OPRO)

Etablissement d'un dossier technique comprenant les pièces nécessaires aux OPRO (voir composition du dossier)	Aménageur
Envoi du dossier aux futurs gestionnaires en recommandé avec AR	Aménageur
Examen du dossier	Différents futurs gestionnaires
Si dossier incomplet, envoi des pièces complémentaires	Aménageur
Nouvel envoi aux futurs gestionnaires en recommandé avec AR	Aménageur
Examen du dossier complet	Différents futurs gestionnaires
Visite(s) sur le site en présence des futurs gestionnaires et établissement d'un 1 <sup>er</sup> PV provisoire de conformité technique (modèle CUB)	Aménageur
Signature du PV provisoire de conformité technique comprenant d'éventuelles réserves et/ ou observations d'ordre technique	Aménageur + Différents futurs gestionnaires
Réalisation des interventions permettant la levée des réserves	Aménageur
Envoi éventuel des pièces techniques complémentaires en recommandé avec AR	Aménageur
Examen des pièces techniques complémentaires	Différents futurs gestionnaires
Nouvelle visite sur le site en présence des futurs gestionnaires concernés et établissement d'un PV définitif de conformité technique (modèle CUB)	Aménageur
Signature du PV définitif de conformité technique	Aménageur + Différents futurs gestionnaires
Transmission à la DDOA	Aménageur
Attestation que l'ouvrage, dont la conformité technique a été garanti par les services gestionnaires, est inscrit au programme des équipements de la ZAC	DDOA
Réception de l'ouvrage	Aménageur+ entreprises+ maître d'oeuvre

### 2. Remise des ouvrages

#### 2.1. Remise provisoire

Etablissement d'un PV de remise provisoire d'ouvrage et/ ou d'équipement (modèle CUB)	Aménageur
Envoi de ce PV à la DDOA	Aménageur
Transmission par la DDOA à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- à la Direction du Patrimoine pour obtenir l'attestation de la mise en œuvre de la procédure d'acquisition par la CUB du foncier devant être affecté à la voirie</li> <li>- à la DOVCP</li> </ul>	DDOA
Lancement de la procédure de classement dans le domaine public routier de la CUB du foncier affecté à la voirie	DOVCP

Signature du PV de remise provisoire d'ouvrage et/ ou d'équipement	Aménageur + vice président DOVCP+ vice président DOEA + vice président DDOA
--	---

## 2.2. Remise des réseaux et d'équipements divers

La remise des réseaux et équipements divers doit avoir été acceptée (cf. PV de conformité) de manière définitive par leurs gestionnaires respectifs.	Aménageur
--	-----------

## 2.3. Ouverture à la circulation publique de la voie

Etablissement d'un projet d'arrêté d'ouverture à la circulation publique et générale	Mairie
Envoi de ce projet d'arrêté à la DOVCP	Mairie
Accord de la DOVCP	DOVCP
Arrêté d'ouverture à la circulation publique et générale pris par le maire	Mairie
Transmission d'une copie de cet arrêté à l'aménageur	Mairie
Transmission d'une copie du même arrêté à la DOVCP et à la DDOA	Aménageur
Prise en charge de l'entretien « normal » de l'ouvrage et/ou équipement de voirie par la DOVCP	DOVCP
Prise en charge du réseau d'assainissement par la DOEA (direction opérationnelle eau et assainissement)	
En cas de poursuite de l'opération d'aménagement : en principe, c'est la responsabilité du constructeur/ promoteur/ pétitionnaire qui est engagée en cas de dégradation, sauf si la responsabilité de l'aménageur peut être démontrée. [L'aménageur effectue un état des lieux contradictoire avec les constructeurs préalablement au démarrage des travaux et intègre dans les cahiers des charges de cession des terrains une clause relative à la responsabilité du constructeur en cas de dégradation causée par les travaux]	Aménageur

## 2.4. Transfert de propriété menée par l'aménageur au profit de la CUB (quand elle lui incombe) et classement dans le domaine public routier

Actes préparatoires au transfert de propriété accomplis avant les OPRO	Aménageur + Direction du Patrimoine + DOVCP
Acte autorisant le transfert de propriété (arrêté du président ou délibération du conseil communautaire)	Direction du Patrimoine Président CUB
Signature de l'acte de cession à titre gratuit et publication de l'acte	Aménageur + Président CUB + DG
Transmission des éléments du transfert de propriété par la Direction du Patrimoine à la DOVCP et à la DDOA	Direction du Patrimoine
Classement des ouvrages dans le domaine public routier de par son affectation à la voirie	DOVCP

## 2.5. Remise définitive

Elaboration du PV de remise définitive d'ouvrage et/ ou d'équipement	Aménageur
Constitution du dossier à joindre au PV (pièces à fournir) : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Acte d'acquisition de l'assiette foncière de l'ouvrage et/ ou de l'équipement versé par la Direction du Patrimoine</li> <li>- Dans le cas où l'opération d'aménagement n'est pas entièrement réalisée : Rôle de coordination de l'aménageur et responsabilité des</li> </ul>	Aménageur

<p>constructeurs en cas de dégradation (cf. ouverture à la circulation de la voie)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan de récolement voirie (en y x z) échelle 1/200°. Ce plan devra notamment comporter le relevé précis de toute signalisation horizontale et verticale, lumineuse ou non, ainsi que les mobiliers et plantations.</li> <li>- Détail des structures en place (épaisseur et nature précise des matériaux mis en œuvre)</li> <li>- Plan de récolement réseaux (en y x z) échelle : 1/200°</li> <li>- Pour chaque carrefour équipé en feux de trafic, dossier de récolement comprenant : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Plan de récolement gainage et filaire</li> <li>✓ Plan d'affectation des feux et des boucles</li> <li>✓ Diagramme de Pétri des phases</li> <li>✓ Tableau des temps des distances et temps de sécurité</li> </ul> </li> <li>- DIUO des ouvrages réalisés</li> <li>- PV de conformité technique et attestation de la DDOA quant à la conformité au dossier de création de la ZAC</li> <li>- Arrêté d'ouverture à la circulation</li> </ul>	
Signature du PV définitif de remise d'ouvrage et/ ou d'équipement et transmission du PV à la DDOA	Aménageur
Signature du PV par le vice président de la commission aménagement urbanisme et transmission à la DOVCP	Vice président DDOA
Signature du PV par le vice président de la commission voirie et transmission à la DOEA	Vice président DOVCP
Signature du PV par le vice président de la commission assainissement et eau et transmission à la DDOA	Vice président DOEA
Retour du PV à la DDOA qui conserve une copie et transmet l'original à la mairie	DDOA
Signature du PV par la mairie au titre des équipements relevant de sa compétence (éclairage public, espaces verts, mobilier urbain) et transmission du PV à l'aménageur	Maire
Transmission pour information de la copie du PV dûment signé à la DDOA, DOVCP, DOEA	Aménageur