

AVENANT n°1

**A LA CONVENTION PRIVEE D'AMENAGEMENT ENTRE LA COMMUNAUTE
URBAINE DE BORDEAUX ET LA SNC HÔPITAL DES ENFANTS POUR
L'AMENAGEMENT DE LA ZAC HÔPITAL DES ENFANTS DE BORDEAUX**

ENTRE :

La Communauté Urbaine de Bordeaux, dont le siège est Esplanade Charles de Gaulle à Bordeaux, représentée par M. Vincent FELTESSE, son président, agissant en vertu de la délibération n°2010/..... du Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux en date du
..... 2010.

Ci-après désignée « la CUB » ou « la Communauté Urbaine »,

ET

La Société ICADE PROMOTION LOGEMENT, Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 78 624 052 Euros, ayant son siège social 35 rue de la Gare 75019 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 784 606 576, représentée par M. Denis LUTHEREAU, Directeur Régional Aquitaine, ICADE PROMOTION LOGEMENT, 70 cours de Verdun, CS 11209 – 33001 BORDEAUX CEDEX

Venant aux droits de la Société dénommée SNC HÔPITAL DES ENFANTS, Société en Nom Collectif dont le siège est à Bordeaux (33 000), 70 cours de Verdun, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le n°B 435 144 951, cette société ayant fait l'objet d'une fusion absorption le 30 mars 2007.

Ci-après désigné « l'aménageur » ou « le concessionnaire ».

PREAMBULE

Par délibération n°2001/302 en date du 23 février 2001, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de Création/Réalisation de la ZAC Hôpital des Enfants de Bordeaux et a autorisé le Président à signer la Convention d'Aménagement y afférente.

Par conséquent, la Convention Privée d'Aménagement par laquelle la Communauté Urbaine confie à la SNC HÔPITAL DES ENFANTS l'aménagement de la ZAC a été signée le 25 avril 2001.

Aujourd'hui, le programme des équipements publics a été réalisé à l'exception d'un petit espace vert situé sur l'îlot G.

Le programme global de construction a été réalisé à l'exception de l'îlot F, constitué d'une lanière de terrain le long de la rue Colette, sur la partie Nord du périmètre.

Des difficultés dans la reconfiguration du foncier amènent à des modifications tant sur le programme global de construction que sur le programme des équipements publics.

Aussi, la Communauté Urbaine de Bordeaux et la Ville de Bordeaux ont demandé à l'aménageur de proposer un nouveau projet de construction, regroupant les deux îlots susvisés, dans un souci de cohérence urbaine.

Dès lors, et en vue de la finalisation du programme de construction, le dossier de création-réalisation de la ZAC est modifié.

Pour atteindre ces objectifs, il est nécessaire de faire évoluer certaines dispositions de la convention privée d'aménagement.

Tel est l'objet du présent avenant qui :

- modifie les parcelles bâties destinées à être démolies par l'Aménageur pour être cédées aux constructeurs et correspondant aux îlots à bâtir
- modifie les parcelles acquises à l'amiable par l'Aménageur
- modifie les conditions de résiliation de la Convention Privée d'Aménagement

Article 1

Conformément à l'article R311-12 du code de l'urbanisme, la modification d'une zone d'aménagement concerté est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone. De fait, le dossier de création-réalisation de la ZAC Hôpital des Enfants de Bordeaux doit faire l'objet d'une modification.

- Ainsi, l'article 1^{er} du titre 1^{er} de la convention relatif aux conditions générales est désormais rédigé comme suit :

« La Communauté Urbaine confie à l'Aménageur, dans les conditions fixées par les présentes, l'aménagement et l'équipement de la Zone d'Aménagement Concerté « Hôpital des Enfants » à BORDEAUX, dont les caractéristiques sont décrites dans le dossier de création-réalisation approuvé par délibération précitée du Conseil de Communauté n°2001/302 en date du 23 février 2001, et le cas échéant, dans le ou les dossiers de modifications.

Article 2

Conformément à l'article R311-7 du code de l'urbanisme, le dossier de réalisation de la ZAC, validé par le Conseil de Communauté du 23 février 2001, comporte le projet de programme global de construction à réaliser dans la zone.

Néanmoins au regard des difficultés rencontrées au niveau du foncier, le programme global de construction doit évoluer.

Ainsi dans le cadre de la finalisation du programme de construction de la ZAC, l'aménageur a proposé un nouveau projet de construction regroupant les îlots F et G lui permettant de constituer une continuité architecturale le long de la rue Colette, c'est-à-dire toute la partie Nord du parvis de la Maison Internationale. Le projet prévoit de construire sur l'îlot F (diminué de la parcelle EH 18), plus l'îlot G, un immeuble d'environ 1 450 m² SHON, dont 1 200 m² pour l'habitat (16 logements) et 250 m² de commerces.

- Ainsi, l'article 3 du titre II relatif aux opérations foncières est désormais rédigé comme suit :

" L'Aménageur devra acquérir l'ensemble des terrains ou bâtiments nécessaires à la réalisation de l'opération. "

Article 3

Les difficultés rencontrées dans l'acquisition du foncier par l'Aménageur amène la modification des parcelles désignées comme étant acquises à l'amiable, conformément aux dispositions initiales de l'article 5 du titre II relatif aux opérations foncières de la Convention Privée d'Aménagement.

- Ainsi, l'article 5 du titre II relatif aux opérations foncières est désormais rédigé comme suit :

" Outre les parcelles appartenant à la Ville de Bordeaux, trois parcelles privées en marge de l'opération ont été incluses dans le périmètre de la ZAC.

Ces parcelles seront acquises directement à l'amiable par l'Aménageur, à savoir :

- Parcelle EH n°82 pour 62 m²
- Parcelle EH n°83 pour 197 m²
- Parcelle EH n°81 pour 416 m² "

(...)

"Dans l'hypothèse où l'une ou plusieurs de ces parcelles ne pourraient être acquises à l'amiable, sans remettre en cause le montant global susvisé, la Communauté Urbaine, sur présentation par l'Aménageur de refus écrits de ou des offres notifiées par le ou les propriétaires, se réserve le droit de saisir Monsieur le Préfet en vue de l'organisation d'une Enquête Préalable à la D.U.P. "

Le non aboutissement de cette procédure ne saurait engager la responsabilité de la Communauté urbaine, ni constituer un motif de résiliation de la Convention en application des dispositions de l'article 16.

Il permettra, par contre, à l'Aménageur de solliciter la Communauté Urbaine pour adapter, le cas échéant, le contenu du dossier de création-réalisation. "

Article 4

L'absence de recours à l'expropriation d'un commun accord entre l'Aménageur, la Communauté Urbaine et la Ville de Bordeaux conduit à modifier les conditions de résolution, résiliation de la Convention Privée d'Aménagement en supprimant la possibilité pour l'Aménageur de résilier la convention en cas de non respect, par la Communauté Urbaine de l'obligation d'engager des démarches en vue de l'obtention d'une DUP si nécessaire et dans les conditions posées par l'article 5 de la Convention.

- Ainsi, l'article 16 du titre V de la convention, relatif à la résolution et résiliation est désormais rédigé comme suit :

"- Résiliation au profit de la Communauté Urbaine : (...)

- Résiliation au profit de l'Aménageur :

- Non paiement des participations à la réalisation des voies 2 et 3 dans les conditions fixées à l'article 9.
- Modification du périmètre de la ZAC en cours de réalisation sans accord de l'Aménageur.
- Non respect, par la Communauté Urbaine des obligations ressortant de la présente convention. "

Article 5

Les autres dispositions de la convention privée d'Aménagement du 25 avril 2001 restent inchangées.

Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux,

Pour l'Aménageur,

Fait à Bordeaux, le