



CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIERE AUX EQUIPEMENTS

PUBLICS EXCEPTIONNELS (article L. 332-8 du Code de l'Urbanisme)

REALISATION D'UNE SURFACE DE VENTE CASTORAMA

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

COMMUNE DE LORMONT

**AVENUE DE PARIS : REQUALIFICATION DE L'ESPACE PUBLIC EN VU
D'ASSURER LA DESSERTE DE LA SOCIETE IMMOBILIERE CASTORAMA**

**CREATION D'UN GIRATOIRE, MODIFICATION D'UN CARREFOUR A FEUX ET
REQUALIFICATION DE LA SECTION DROITE**

CONVENTION CUB – IMMOBILIERE CASTORAMA, PORTANT :

- participation financière pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels, en application de l'article L332-8 du Code de l'Urbanisme,

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

Entre les soussignées :

La Société dénommée IMMOBILIERE CASTORAMA, société en commandite simple, au capital de 719 052 700 € identifiée sous le numéro SIREN 451 671 028 RCS Lille représentée par son responsable de construction Monsieur Ronan de Baudus dûment habilité à signer la présente convention dont le siège social est à Parc d'activités BP 101 59175 Templemars-France

d'une part,

Et,

La COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, représentée par son Président en exercice, Monsieur Vincent FELTESSE, dûment habilité aux fins des présentes par délibération n°du Conseil de Communauté en date du 24 septembre 2010, rendu exécutoire le, ci-après dénommée COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX,

d'autre part,

INTERVENANT

Monsieur Philippe Claude REYNAL, pépiniériste, demeurant à LE BOUSCAT (33110), 16, rue Daniel POISSANT, né à CENON (33150) le 14 décembre 1963,

INTERVENANT aux présentes en sa qualité de propriétaire du terrain d'assiette du projet de construction décrit en préambule et de Bailleur à construction, à l'effet de donner son consentement à la présente convention, et s'interdire d'élever toute contestation de quelque nature que ce soit, reconnaissant voir parfaite connaissance des présentes et du projet de réalisation,

PREAMBULE :

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

IMMOBILIERE CASTORAMA projette la construction d'une surface de vente (PC n° 33249 09 1054) sur une assiette foncière constituée des parcelles cadastrées AH 60, AD 29, 30, 69 & 70 d'une surface totale de 62 087 m².

Elle est située entre l'avenue de Paris au Nord Ouest, la voie ferrée Bordeaux-Nantes au Sud Est et limitée sur la partie Nord Est par le ruisseau dénommé le Gua.

Le projet concerne la construction d'un magasin à usage de vente de matériel de bricolage, jardin et décoration sous l'enseigne CASTORAMA d'une surface 11 000 m² intérieure et 3000 m² en extérieur, soit un total de 14 000 m² de vente conformément à la CDAC du 22 mars 2009. La SHON créée affectée au commerce étant de 8985 m². En premier lieu, la construction du dit magasin s'effectuera dans la partie Sud du site. Un bâtiment « Jardinerie », objet d'une demande de permis de construire (PC n° 33249 09 1057) séparée sera implanté en partie Nord Est du site.

Le parking envisagé avec traitement végétal sera réalisé sur la partie centrale entre les deux bâtiments, dont le nombre de places aménagées affectées à l'activité commerciale CASTORAMA est défini à 356 dont 56 places couvertes et 8 places destinées aux PMR. Il sera également prévu 68 emplacements destinés aux vélos implantés sous le auvent à l'entrée.

Ces dispositions sont conformes au PLU (4° modification) du 21 juillet 2006, publiée le 18 août 2006 et modifiée le 27 novembre 2009.

Cette opération se réalise en exécution d'une promesse conditionnelle de bail à construction consentie par Monsieur Philippe REYNAL, Bailleur à construction propriétaire du terrain d'assiette intervenant aux présentes, au profit de la société « L'IMMOBILIERE CASTORAMA », Preneur à bail à construction, aux termes d'un acte authentique reçu par maître Jean-Philippe SARRAZY, notaire à BORDEAUX, avec la participation de Maître Frédéric ROUSSEL, notaire à LILLE, le 10 avril 2008.

L'acte réitérant la promesse de bail, contenant bail à construction consenti par Monsieur REYNAL au profit de la société L'IMMOBILIERE CASTORAMA a été reçu le *****, en la forme authentique, par Maître Jean-Philippe SARRAZY avec la participation de Maître Benoit COQUET, notaire à LILLE, conseil du preneur.

La présente convention a pour but de :

- fixer en application de l'article L 332-8 du Code de l'Urbanisme, les conditions de la participation à la réalisation des équipements publics exceptionnels ci-dessus visés
- définir les modalités de cession des emprises nécessaires à la réalisation de ces équipements publics, appartenant actuellement à Immobilière Castorama
- définir les dispositions générales de la présente convention

I – PARTICIPATION A LA REALISATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS EXCEPTIONNELS

Les parties rappellent que la délivrance du permis de construire visé en préambule a été subordonnée à la participation de l'Immobilière Castorama au financement de la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

Le présent document contractuel a pour objet de préciser les obligations particulières de la Société L'IMMOBILIERE CASTORAMA et de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX relatives à la répartition de financements pour la réalisation des travaux entre les deux Maîtres d'ouvrage au vu des calendriers y afférents ainsi que les modalités de gestion ultérieure des ouvrages réalisés.

ARTICLE 2 : CONSISTANCE DES TRAVAUX

L'ensemble des aménagements sur le domaine public sera réalisé sous Maîtrise d'ouvrage de la Communauté Urbaine de Bordeaux, la consistance est définie comme suit :

- Création d'un giratoire à 5 branches pour l'accès Nord / avenue de Paris :

- Branche 1 : avenue de Paris, 2 voies entrée et 1 voie sortie
- Branche 2 : accès à la surface commerciale, 1 voie entrée et 1 voie sortie

- Branche 3 : bretelle d'accès à l'A10 en voie de sortie uniquement
 - Branche 4 : avenue de Paris, 1 voie d'entrée et 1 voie sortie
 - Branche 5 : accès au lotissement
- Modification du carrefour à feux pour l'accès Sud / rue de l'Archevêque
 - Requalification de la section droite entre les accès Sud & Nord comprenant la construction d'un mur de soutènement en section Est
 - Frais de Maîtrise d'œuvre et de Maîtrise d'ouvrage
 - Levée des préalables fonciers

Pour ce qui concerne les divers raccordements aux réseaux existants : assainissement EP / EU, Eau potable, réseaux Gaz de Bordeaux, Electricité, etc. il appartiendra à IMMOBILIERE CASTORAMA d'en effectuer la demande auprès des différents gestionnaires.

Le coût global de ces Equipements est estimé par la Communauté urbaine de Bordeaux à la somme de **deux millions six cent cinquante quatre mille euros toutes taxes comprises (2 664 000 €)**, valeur indice TP01 valeur janvier 2010 (tolérance +/- 25%).

ARTICLE 3 : REALISATION DES EQUIPEMENTS

Les Equipements définis à l'article 2 des présentes seront réalisés conformément :

- au descriptif travaux
- aux plans joints :

Plan de situation au 1/10 000°
Plan projet au 1/200°
Profils en travers
Plan des réseaux existants

Les Parties rappellent que l'objectif est de réaliser et de mettre en service les Equipements détaillés aux articles 1 et 2 des présentes. Les travaux assurés par la Communauté Urbaine de Bordeaux, sauf cas de force majeure, se dérouleront dans la période prévue de novembre 2010 à juin 2011.

ARTICLE 4 : MONTANT DE LA PARTICIPATION ET DISPOSITIONS FINANCIERES

Chaque Maître d'ouvrage assurera le financement des travaux relevant de sa responsabilité au titre de la présente convention

En application de l'article L 332-8 du Code de l'Urbanisme, la participation de Immobilière Castorama pour la réalisation des équipements publics exceptionnels est fixée par l'arrêté de permis de construire du 21 janvier 2010 susvisé à la somme de :

A CHARGE DE IMMOBILIERE CASTORAMA : Aménagement du giratoire au Nord & Restructuration du carrefour à feux au Sud

UN MILLION SEPT CENT CINQUANTE ET UN MILLE QUATRE CENT ONZE EUROS TTC

(1 751 411 € TTC) répartis au prorata entre les 2 opérations, à savoir :

- PC n° 249 09 1054 (SHON 14 036 m²) à hauteur de : **UN MILLION TROIS CENT QUATRE VINGT DIX SEPT MILLE SIX CENT VINGT QUATRE EUROS TTC (1 397 624 € TTC)**

- PC n° 249 09 1057 (SHON 3553 m²) à hauteur : **TROIS CENT CINQUANTE TROIS MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT SEPT EUROS TTC (353 787 € TTC)**

Il est convenu que l'IMMOBILIERE CASTORAMA assure la gestion de ces participations et demeurera le seul interlocuteur de la CUB.

A CHARGE DE LA CUB

Requalification de la section courante située entre les accès Sud et Nord évaluée à :

NEUF CENT DOUZE MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT NEUF EUROS TTC (912 589 €)

Pour l'application de l'actualisation sera prise en compte la variation de l'indice TP01, l'indice de base étant l'indice TP01 de janvier 2010 et l'indice de référence étant celui publié à la date de démarrage des travaux.

L'actualisation des travaux sera déterminée à l'ordre de service de commencement des travaux de voirie.

La CUB informe L'IMMOBILIERE CASTORAMA que ce montant sera affecté au financement des Equipements définis à l'article sus visé.

ARTICLE 5 : MODALITES DE REALISATION DES TRAVAUX ET CALENDRIER DE REALISATION

5.1 Modalités de réalisation des travaux

La CUB sera maître d'ouvrage de l'ensemble des travaux énumérés à l'article 2. Il convient ici de rappeler que le démarrage des travaux demeure subordonné :

- à l'obtention des autorisations nécessaires à la réalisation des dits travaux sur le raccordement en sortie de giratoire sur l'A10 auprès de l'ASF
- à la cession foncière par l'Immobilier Castorama sous forme d'une prise de possession anticipée (PPA) afin d'obtenir l'emprise nécessaire pour la réalisation des travaux d'aménagement avant la signature de l'acte
- à l'effacement des réseaux aériens qui sera effectué par la commune de Lormont

De son côté, la CUB informera l'Immobilier Castorama et ses représentants de manière permanente, par tous moyens et dans les détails du déroulement des travaux de réalisation des Equipements et des modifications qui pourraient intervenir.

La CUB associera les représentants de l'Immobilier Castorama à toutes les discussions qui seront menées sur les travaux de réalisation des Equipements et leur évolution dans le cadre des réunions spécifiques lorsque cela sera nécessaire.

La CUB remettra aux représentants de l'Immobilier Castorama le planning prévisionnel détaillé du déroulement des travaux et la nature des travaux à réaliser avant le commencement des travaux.

Il est expressément convenu que la CUB pourra, après information préalable des représentants de l'Immobilier Castorama, adapter le déroulement des différentes phases de travaux en fonction de la date de début des travaux et des contraintes techniques et / ou administratives.

La CUB tiendra informés les représentants de l'Immobilier Castorama du déroulement des travaux dans le cadre de réunions hebdomadaires par envoi des comptes rendus.

5.2 Comités de suivi

La CUB organisera une réunion hebdomadaire à laquelle pourra assister le représentant de l'Immobilier Castorama pour faire le point sur l'avancement des travaux.

La CUB s'engage également à informer les représentants de l'Immobilière Castorama en dehors des réunions hebdomadaires sur tout évènement significatif qui pourrait se produire dans le cadre des travaux de réalisation des Equipements.

5.3 Calendrier des travaux

Les travaux seront réalisés selon le calendrier prévisionnel suivant sous réserve que tous les préalables soient levés entre les différents intervenants:

La CUB adressera aux représentants de l'Immobilière Castorama la présente convention signée, après contrôle de légalité par la Préfecture de Gironde, par lettre recommandée avec accusé de réception.

La date d'application T0 de la convention sera la date la plus tardive des évènements suivants :

- date de réception par les représentants de l'Immobilière Castorama de la présente convention par courrier recommandé
- notification de la levée de l'ensemble des conditions suspensives telles que listées à l'article 16 des présentes

Déroulement des phases

Il est précisé que la mise en œuvre opérationnelle de cette opération est subordonnée :

- **aux cessions à titre gratuit des emprises privatives appartenant à Monsieur Philippe REYNAL qui s'y oblige, d'une part à la CUB , et d'autre part à l'Etat pour la réalisation des travaux de voirie**

Phase 1

Réception par l'Immobilière Castorama de la présente convention par courrier recommandé *ou* notification de la levée de l'ensemble des conditions suspensives de la présente convention.

Phase 2

Lancement de la procédure de marché par la CUB
Analyse des offres et notification aux entreprises adjudicataires

Phase 3

Phase opérationnelle d'exécution des travaux

Ce calendrier prévisionnel pourra faire l'objet de modifications selon les imprévues rencontrées en cours de chantier.

En particulier, la CUB s'engage à convoquer les représentants de l'Immobilière Castorama deux (2) mois avant la date prévue pour le lancement de l'appel d'offre correspondant à la phase d'intervention des travaux, afin :

- de définir d'un commun accord la validation définitive des travaux de réalisation des Equipements
- et arrêter en commun le planning des différentes phases d'intervention.

ARTICLE 6 : MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION

Le montant de la participation telle que définie à l'article 4 des présentes sera appelé selon l'échéancier ci-après par la CUB directement auprès de l'IMMOBILIERE CASTORAMA.

Les dates d'appel de la participation sont les suivantes :

Fraction de la participation :

- **A hauteur de 20 % à la notification de la présente convention :**
Montant de la participation : 350 282 € TTC
- **A hauteur de 30 % à l'établissement de l'ordre de service de commencement des travaux :**
Montant de la participation : 525 423 € TTC
- **A hauteur de 30 % à la réception des travaux (OPR) :**
Montant de la participation : 525 423 € TTC

Soit Sous Total de ces versements (80%) : 1 401 128 € TTC

Le solde (20%) s'effectuera **(déduction faite des sommes ci-dessus définies) en fonction du coût réel des travaux dont le montant exact sera confirmé lors de l'établissement des décomptes généraux. IMMOBILIERE CASTORAMA procédera au versement le mois qui suivra la réception du document.**

Les paiements seront effectués, selon l'échéancier convenu ci-dessus, par virement bancaire à établir à l'ordre du Trésor Public selon RIB à produire, dans le mois suivant la réception par l'IMMOBILIERE CASTORAMA de la facture correspondante, accompagnée des justificatifs suivants :

- T0 : réception par l'IMMOBILIERE CASTORAMA de la présente convention par courrier recommandé ou notification de la levée des conditions suspensives telles que définies à l'article 16 des présentes
- T1 : notification de l'ordre de service des travaux
- T2 : procès-verbal de réception
- T3 : présentation des Décomptes Généraux Définitifs des travaux pour versement du solde :

Voirie, Eclairage, Jalonnement, Signalisation, Gestion trafic, SPS

ARTICLE 7 : GESTION FUTURE DES EQUIPEMENTS

La gestion des Equipements à réaliser **sur domaine communautaire** relèvera exclusivement de la CUB, les plantations et l'éclairage public seront remis en gestion à la commune de Lormont et à l'ASF les sections leur incombant.

ARTICLE 8 : OBLIGATIONS EN CAS DE TRANSFERT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Les droits et obligations résultant de la présente convention devront être acceptés par toute personne qui bénéficierait du transfert du permis de construire visé en préambule, et se substituerait au pétitionnaire.

II – EMPRISES FONCIERES

ARTICLE 9 : OBJET

La deuxième partie de la présente convention a pour objet de fixer les modalités de cession de

terrains à réaliser d'une part entre la CUB et Monsieur Philippe REYNAL, et d'autre part entre le Domaine Public Autoroutier Concedé et Monsieur Philippe REYNAL, le tout avec la participation de L'IMMOBILIERE CASTORAMA.

ARTICLE 10 : DESIGNATION DES BIENS CEDES A LA CUB & AU DOMAINE PUBLIC AUTOROUTIER CONCEDE

Monsieur Philippe REYNAL est propriétaire de la parcelle cadastrée section AH 60, AD 29, 30, 69 & 70 Des parties des dites parcelles impactées par les travaux de réaménagement à réaliser sur l'avenue de Paris
ci-après les « **BIENS** », seront cédées par Monsieur Philippe REYNAL qui s'y oblige, à la CUB et au Domaine public autoroutier concédé, moyennant l'euro symbolique.

De son côté, L'IMMOBILIERE CASTORAMA ès qualité de PRENEUR à bail à construction confirme son accord à l'exécution de ces opérations de cession nécessaires à la réalisation des accès du site, et par voie de conséquence à la diminution corrélative de l'assiette des biens donnés à bail, le tout dans la limite de 2.000 m², conformément aux stipulations de la promesse de bail à construction visée en préambule des présentes .

La cession des BIENS par l'IMMOBILIERE CASTORAMA à la CUB et au Domaine public autoroutier concédé donnera lieu à la signature d'un acte de cession régularisé devant notaire.

Les Parties conviennent de définir précisément les BIENS cédés au moment de la régularisation du dit acte.

ARTICLE 10 : PROPRIETE JOUISSANCE

La CUB et la DIRA seront propriétaires des BIENS cédés à compter de la signature de l'acte authentique de cession des BIENS, ils en auront la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, sauf à tenir compte de toute convention de PPA (prise de possession anticipée) visée sous l'article 5.1

ARTICLE 11 : EVALUATION DES BIENS

Les BIENS susvisés propriété de Monsieur Philippe REYNAL seront cédés à la CUB et à la DIRA moyennant l'euro symbolique.

ARTICLE 12 : CONDITIONS DE LA CESSION

L'acte de cession des BIENS sera soumis aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment aux conditions suivantes :

1/ Remise d'un titre de propriété régulier pour chacun des futurs gestionnaires : CUB & DIRA

2/ Renonciation ou non exercice par leur titulaire à tout droit de préemption ou de préférence susceptible de s'appliquer aux BIENS

3/ Obtention par la CUB de toutes les autorisations administratives définitives nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du Projet

4/ Obtention par la CUB de toutes les autorisations préalables nécessaires à la signature de l'acte de cession des BIENS

ARTICLE 13 : SERVITUDES

La CUB profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les BIENS cédés, le tout à ses risques et périls sans recours et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

ARTICLE 14 : FRAIS

Tous les frais de constitution du dossier préalable à la signature de l'acte de cession (tels que frais de géomètre, extraits cadastraux, plans de cession, documents d'arpentage...etc) seront remboursés par Monsieur Philippe REYNAL sur la base des factures certifiées et acquittées par la CUB.

ARTICLE 15 : AUTORISATION DE TRAVAUX

l'IMMOBILIERE CASTORAMA et Monsieur Philippe REYNAL autorisent d'ores et déjà par les présentes la CUB à occuper les BIENS ci-dessus visés à l'effet uniquement d'entreprendre avant la signature de l'acte authentique de cession, les travaux visés à l'article 1 des présentes, à l'exclusion de tous autres travaux.

III – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 17 : SANCTIONS

En cas d'inexécution d'une des obligations souscrites par les Parties au titre des présentes, la partie subissant le préjudice du fait de l'inexécution fautive pourra obtenir de la partie défaillante la réparation de son préjudice par voie amiable et à défaut, par voie judiciaire.

ARTICLE 18 : DROIT APPLICABLE

La présente convention est soumise au droit français. Chaque Maître d'ouvrage assure la responsabilité des fonctions qui lui sont attachées, et notamment les dommages causés aux tiers, y compris les dommages permanents pour travaux.

Chaque Maître d'ouvrage devra être couvert par une police d'assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable et fera son affaire des éventuelles insuffisances de garantie.

ARTICLE 19 : TRIBUNAL COMPETENT

Les éventuels litiges liés à l'interprétation ou l'exécution de la présente convention sont du ressort exclusif du Tribunal administratif de Bordeaux.

Fait à Bordeaux, en cinq exemplaires, le2010

Pour la Communauté
Urbainede Bordeaux,

Pour l'Immobilière
Castorama

Le Proprietaire

Le Président

Vincent Feltesse

Ronan de Baudus

Philippe Reynal