

ANNEXE 1 (page 1 sur 5)
Arrêté provisoire des comptes HT projeté au 31/12/2013, et
état récapitulatif des indemnités de résiliation

ZAC PESSAC CENTRE VILLE

Bilan Financier Prévisionnel

Date : 14 10 2013

D.U. / D.T.S.

	Bilan financier prév - arrêté provisoire des comptes												Prév 2013		Vérif 2003-2013	
	HT	TVA	TTC	2003 HT	2004 HT	2005 HT	2006 HT	2007 HT	2008 HT	2009 HT	2010 HT	2011 HT	2012 HT	HT	HT	
DEPENSES en € TTC																
1.	383 077,90	74 556,34	457 634,24	212 754,32	61 350,82 €	3 462,23 €	20 270,00	7 254,05	5 886,11	3 461,95	15 885,88	468,96	8 005,58	44 180,00	383 078	
2.	11 137 979,95	162 182,18	11 300 162,13	-	665 685,90 €	1 593 808,42 €	1 211 357,40	2 040 723,16	1 428 316,84	1 728 455,85	833 358,26	1 233 577,61	112 686,76	290 009,73	11 137 980	
2.1.- Acquisitions foncières																
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.2.- Frais																
2.3.- Libération des terrains	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.- Frais d'aménagement																
3.1.- Etudes liées aux travaux	1 480 052,53	289 735,24	1 769 767,77	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.2.- Travaux et aléas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.3.- Honoraires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.4.- Autres frais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.- Participation aux équipements publics																
4.1.- Participation aux équipements scolaires propres à l'éducation	-	-	-	-	-	35 098,40 €	891,50	221 826,73	4 291,12	4 309,00	379 381,51	17 949,25	444 607,36	371 737,66	1 480 053	
4.2.- Participation aux équipements sportifs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.3.- Participation aux équipements sociaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.4.- Participation aux équipements sociaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5.- Honoraires concession																
6.- Frais de communication	1 048 612,10	205 527,97	1 254 140,07	4 500,00	4 500,00 €	27 828,80 €	19 150,00	12 600,00	4 324,37	8 400,00	9 845,00	21 430,00	11 530,00	4 520,00	1 048 612	
7.- Frais divers	128 626,17	25 062,37	153 690,34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	128 628	
7.1.- Frais divers (frais financiers, impôt local, fr d'intérêt immeuble)	288 940,24	198,16	289 138,40	18 401,14	1 903,51 €	557 533 €	34 065,93	31 756,88	59 953,46	19 311,69	25 281,70	4 698,06	29 998,24	63 031,10	288 940	
7.2.- TVA encasée/revenue	-	613 246,98	613 246,98	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
7.3.- Proata TVA / TVA non récupérée par l'aménageur	95 617,43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95 617,43	95 617	
TOTAL DEPENSES	14 734 749,40	1 370 509,24	18 009 641,21	235 655,46	770 242,07 €	1 743 720,32 €	1 499 292	2 472 057	1 647 655,55	1 924 277	1 560 925	1 340 153	635 676	905 487	14 734 749	
RECETTES en € TTC																
1.- Cessions	5 008 816,25	704 433,84	5 713 250,09	-	-	-	-	668 894,01	501 672,24	-	3 838 350,00	-	-	-	5 008 816	
1.1.- Localité social (PLUS-PIAJI)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.2.- PLS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.3.- Accession aidée	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.4.- Accession libre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.5.- Commerces et services	-	-	680 397,24	-	-	-	-	568 894,01	-	-	-	-	-	-	568 894	
1.6.- Programmes tertiaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.7.- Cessions diverses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.- Participation des constructeurs	49 120,12	-	705 500,00	-	-	-	-	100 000,00	501 672,24	36 222,12	-	-	-	12 898	601 672	
3.- Part. EPIG réalisés Amén.	-	-	49 120,12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49 120	-	
4.- Subventions	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5.- Participation communautaire :	5 850 577,42	-	5 850 577,24	833 195,00	580 855,35 €	751 388,80 €	1 846 732	497 578,00	749 270,00	-	-	-	-	591 558	5 850 577	
5-1- logement social	-	0,18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5-2- restructuration urbaine des villes et des centres bourgs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5-3- développement rural	-	-	1 246 846,00	-	-	-	-	497 578,00	749 270,00	-	-	-	-	-	1 246 848	
5-4- équipements scolaires	-	-	424 426,03	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5-5- maillage scolaire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6.- Participation communale éventuelle	1 250 000,00	-	1 250 000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
7.- Autres recettes diverses	1 552 436,32	241 649,65	1 794 085,67	-	-	-	25 755,21	-	625 000,00	625 000,00	-	-	-	-	1 250 000	
8.- Trop perçu TVA / Participation CUB	-	-	-	-	-	-	-	-	105 061,76	95 613,88	605 223,65	9 985,34	436 200,00	44 923	1 552 436	
TOTAL RECETTES	13 710 950,11	-	14 657 033,32	833 195,00	580 855,35 €	751 388,80 €	1 872 487,48	1 416 115,97	1 981 004,00	756 836,00	4 443 473,85	9 985,34	436 200,00	649 370,00	13 710 950	
RECETTES - DEPENSES																
Balance cumulée	597 538,54	- 189 386,72 €	- 992 331,72 €	373 196	- 1 055 941	333 348	- 1 167 441	- 2 883 849	- 1 350 138	- 781 893	- 1 902 016	- 1 998 476	- 256 116	- 1 023 799	-	
avance versée par la CUB																
remboursement de l'avance																
avance sur commercialisation ilots																
avances sur com comptabilisées dans recettes																
250 000,00																
250 000,00																

- 1 023 799,29
Résultat prévisionnel

METHODOLOGIE POUR LE SOLDE D'EXPLOITATION

Article 26.1 Arrêté des comptes de l'opération du traité de concession

« Dans tous les cas d'expiration de la convention publique d'aménagement, pour quelque cause que ce soit, à terme ou avant terme, la mission étant ou non achevée, compte tenu des termes de l'article 23 précisant que le risque financier de l'opération est à la charge de la CUB, il devra être établi un arrêté de compte de l'opération à la date d'expiration du contrat, d'où il résultera un solde d'exploitation et un solde des financements. »

Article 26.1.1 du traité de concession

« **En plus**, l'ensemble des recettes, hors TVA, perçues avant l'expiration de la convention publique d'aménagement, inclus les subventions et participations perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la convention publique d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté de compte et qui seront alors cédées à la CUB dans les conditions prévues par les articles 1689 et s du Code Civil).

En moins, l'ensemble des charges hors TVA déductible, exposées par l'aménageur du fait de l'exécution de sa mission, payées et exigibles avant l'expiration de la convention publique d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus échus et non échus jusqu'au complet règlement par la CUB et les frais de résiliation anticipée des contrats d'emprunt et incluses les rémunérations exigibles contractuellement.

Article 26.1.2 Solde de financement par la CUB

Solde de financement à 0 car il n'y a pas d'emprunt pour la ZAC et l'avance consentie à Aquitanis a été remboursée en 2013

Article 26.1.3 Règlement final

« Si le solde d'exploitation est positif, Aquitanis est débitrice de son montant ; s'il est négatif, la CUB est débitrice de son montant.

Si le solde de financement est positif, Aquitanis doit à la CUB le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la CUB.

Le règlement final s'opérera éventuellement par compensation partielle, par celle des parties qui est globalement débitrice dans les conditions prévues à l'article 26.4 ci-après.

Toutes les sommes liées à l'exécution de sa mission d'aménageur dont Aquitanis pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'administration fiscale après cet arrêté de compte devraient lui être remboursées par la CUB, sauf cas visé à l'article 30 sur les pénalités. »

	Montant HT au 31/12/13	-	Montant HT au 31/12/13
Ensemble des recettes perçues		Ensemble des charges exposées	
Recettes de cessions	5 008 816,25 € Étude de définition		383 077,90 €
Participation constructeur	49 120,12 € Frais d'acquisition		11 137 979,95 €
Participation communautaire	5 850 577,42 € Frais d'aménagement		1 480 052,53 €
Participation communale	1 250 000,00 € Participation eq publics		171 841,08 €
Autres recettes diverses	1 552 436,32 € Frais de communication		128 628,17 €
Créances exigibles avt résiliation	Frais divers dt frais financiers	Frais de résiliation anticipée emprunt	288 940,24 €
		Honoraires concession	0,00 €
		Charges exigibles avt résiliation	1 048 612,10 €
		TVA non récupérée par l'aménageur	95 617,43 €
		TVA dt aménageur est redevable	
TOTAL	13 710 950,11 € TOTAL		14 734 749,40 €
		Solde négatif sans indem de résiliation	-1 023 799,29 €

ANNEXE 2 (page 1 sur 2)
Etat du patrimoine immobilier détenu ou à détenir par Aquitanis

1/ Biens immobiliers acquis amiablement par Aquitanis et destinés à être cédés à terme à des promoteurs

Ilot 8 : SCI Jean Jaurès : Ref cadastrale BO 392 et 416 de 2002 m²

2/ Biens immobiliers (terrains et bâtiments) dont Aquitanis est devenu propriétaire par voie d'expropriation (ordonnance d'expropriation en date du 12 juillet 2012) et pour lesquels les indemnités sont en cours de fixation devant le juge, destinés à être cédés à terme à des promoteurs

Ilot 8 : Desbons : Ref cadastrale BO 367 de 2 762 m²

3/ Biens immobiliers en cours d'acquisition par Aquitanis à la CUB, et destinés à être cédés à AXANIS

Ilot 8 B : Axanis : Ref cadastrale BO 588p de 626 m²

4/ Terrains acquis par Aquitanis, correspondant à l'emprise d'équipements publics sous maîtrise d'ouvrage Aquitanis, et destinés à être cédés à la CUB à titre gratuit dans le cadre de la remise des équipements à la CUB

EQUIPEMENT PUBLIC	REF CADASTRALE	SURFACE en m²
Ilot 3 : PI Liberté	BO 290-670-673-676-Lot volume 2 sur la BO 671	1 669
Ilot 4 : Rue Jean Monet	BO 614-609	1 074

5/ Terrains acquis par Aquitanis, correspondant à l'emprise des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage CUB, et destinés à être cédés à la CUB

EQUIPEMENT PUBLIC	REF CADASTRALE	SURFACE en m²
Ilot 1 : Rue G. Trendel	BR 977-979	109

ANNEXE 2 (page 2 sur 2)

Pour mémoire :

-Terrains acquis par Aquitanis et cédés à la CUB, à des promoteurs ou à d'autres tiers

SECTEUR ILOT	REF CADASTRALE	SURFACE en m²	ACQUEREUR
Ilot 1	BR 397-976-956-963-978	1 109	PROMOTEUR
Ilot 2	BR 882-899-902-928-980-986-999-1002-1004	1 601	PROMOTEUR
Ilot 3	BO 671-672-674-675-677-678-679-680	2 884	PROMOTEUR
Ilot 3 : Elargissement Rue Herman Lemoine	BO 626-632-634-636	210	CUB
Ilot 4	BO 641	1 747	PROMOTEUR
Ilot 4 : Elargissement Rue Herman Lemoine	BO 606-640	99	CUB
Ilot 6 : Pl Germaine Tillon et voie nouvelle (*)	BR 1008-1010-1013 et 1015	1 202	CUB
Ilot 6 : Rue Gambetta	BR 1009 et 1011	104	CUB
Ilot 8	BO 650 et 657	1 656	TIERS
Ilot 8 : Voie nouvelle et parvis	BO 649-651-652-654 BO 575	956	CUB

(*) ces parcelles correspondent à l'emprise d'un des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage Aquitanis.

-Terrains acquis par Aquitanis en sa qualité d'aménageur et transférés à Aquitanis en sa qualité de promoteur

- Ilot 6 : Le Patio : Ref cadastrale BR 915-917-998-1007-1012-1014 de 492 m²
- Immeuble bâti cadastré BR 1000 sis au 32, av Pasteur à Pessac, issu d'une propriété dont une emprise partielle non bâtie est affectée à l'ilot 2.



1/ BIENS IMMOBILIERS ACQUIS AMIABLEMENT PAR AQUITANIS
 ET DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS À TERME À DES PROMOTEURS

Echelle : 1/500

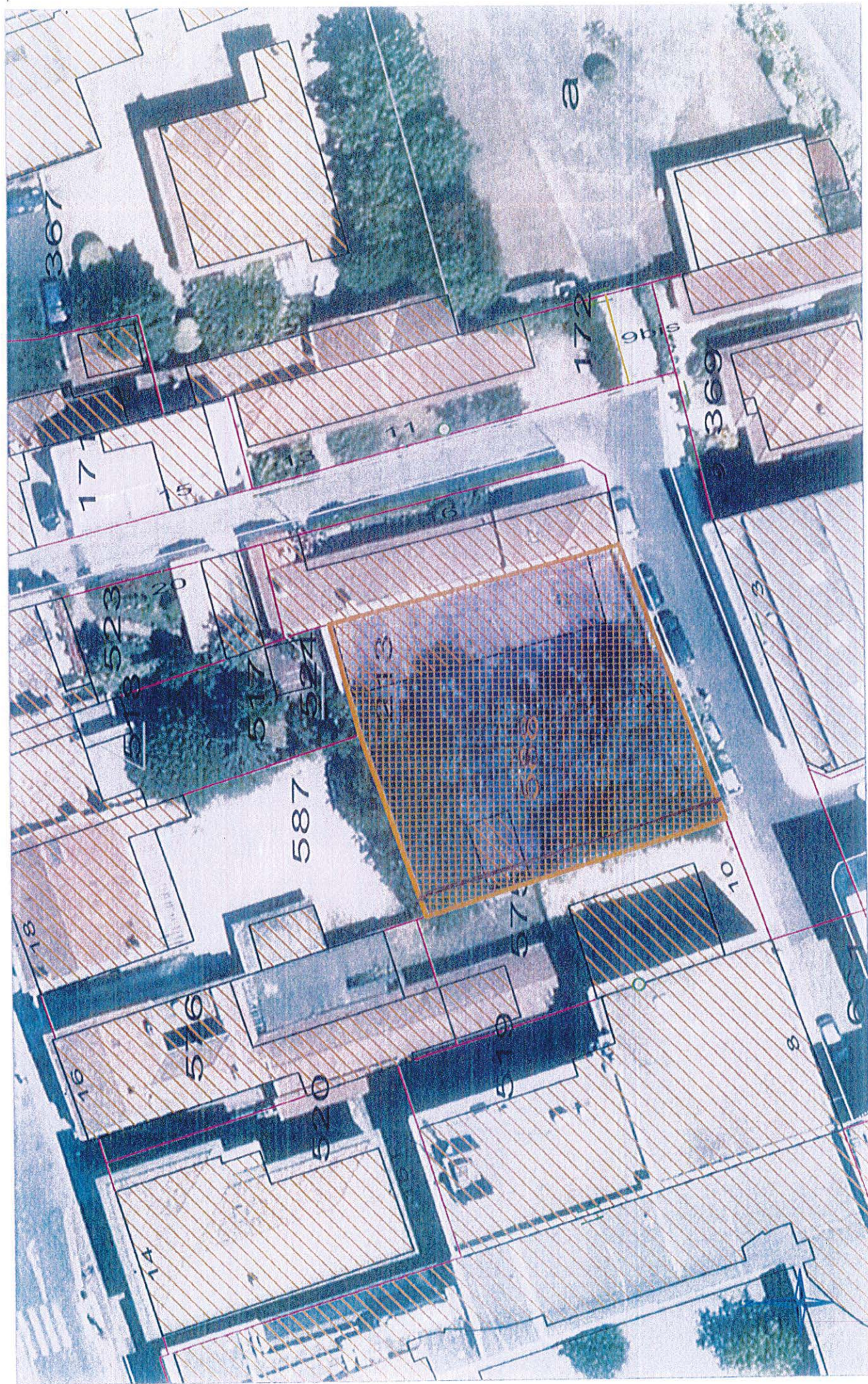
17/10/2013



2/ BIENS IMMOBILIERS (TERRAINS ET BATIMENTS) DONT AQUITANIS EST DEVENU PROPRIETAIRE PAR VOIE D'EXPROPRIATION (EN DATE DU 12 JUILLET 2012) ET POUR LESQUELS LES INDEMNITES SONT EN COURS DE FIXATION DEVANT LE JUGE, DESTINES A ETRE CEDEES ATERNE A DES PROMOTEURS

Echelle : 1/450

17/10/2013



3/ BIENS IMMOBILIERS EN COURS D'ACQUISITION PAR AQUITANIS A LA CUB ET DESTINÉS À ÊTRE

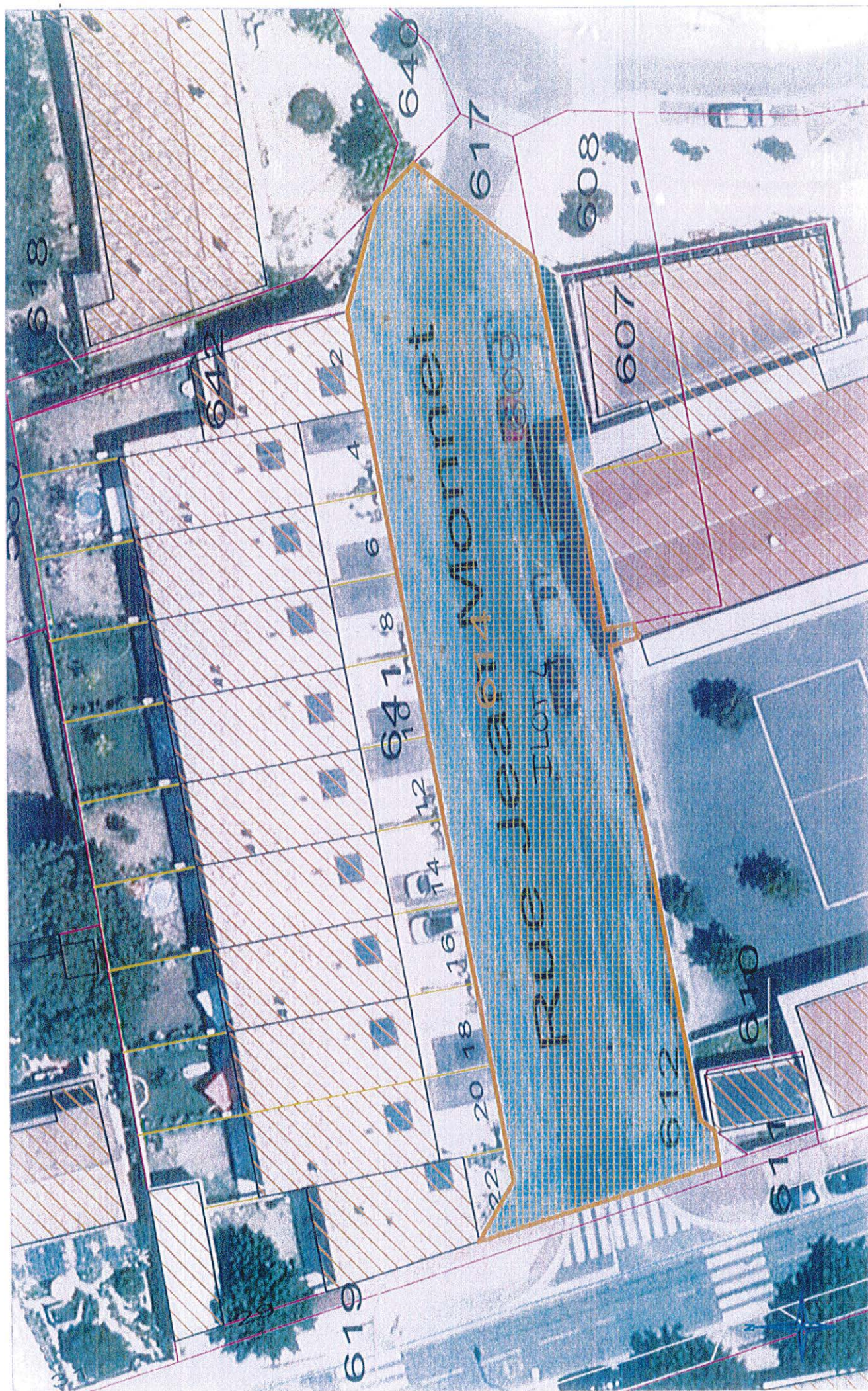
CEGÉS À AXANIS

Echelle : 1/400

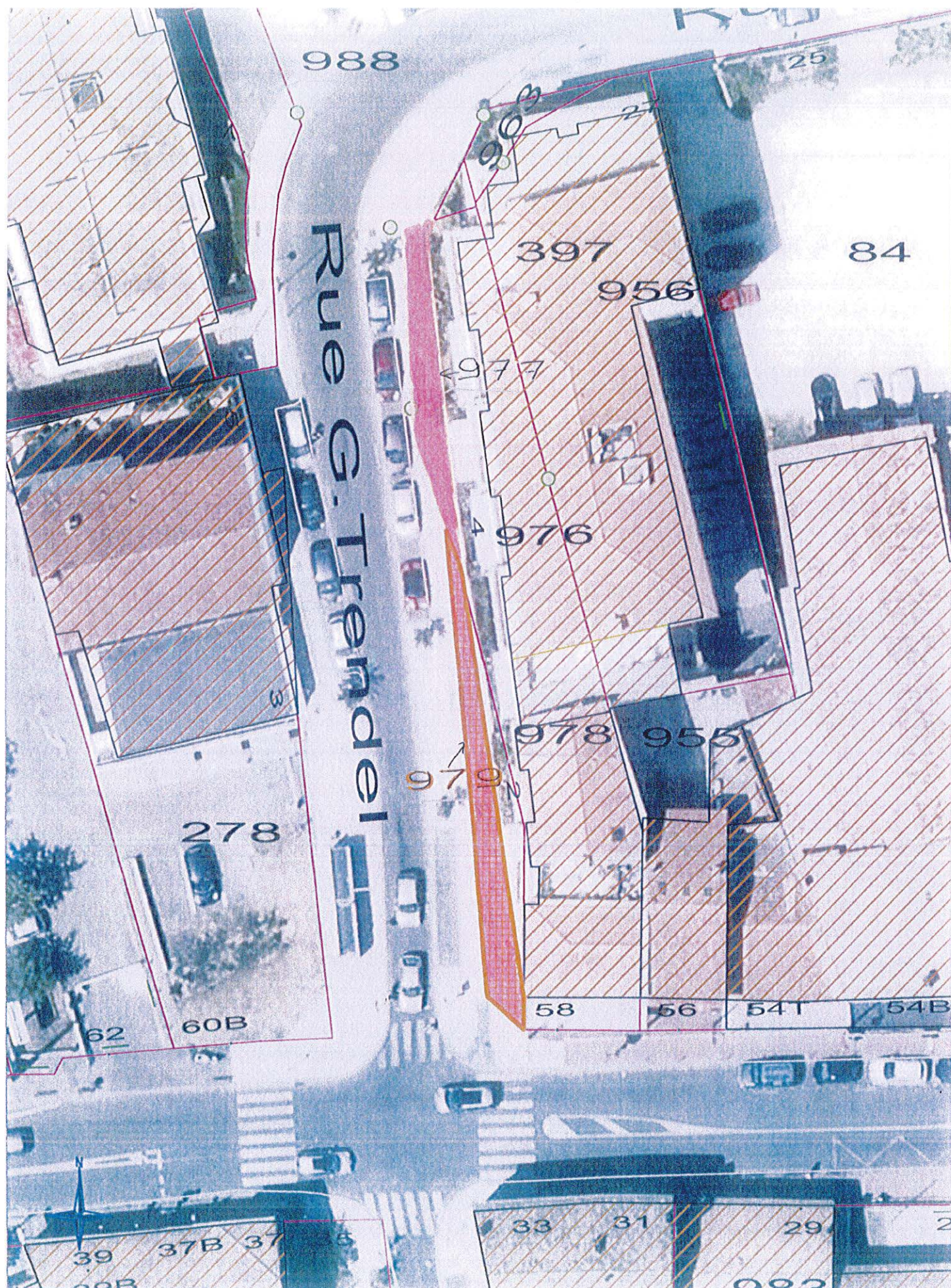
17/10/2013



4/ TERRAINS ACQUIS PAR AQUITANIS CORRESPONDANT À L'ENPRISE
 échelle : 1/500 D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS SOUS MAÎTRISE D'OUVRAGE AQUITANIS
 17/10/2013 ET DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS À LA CUB À TITRE GRATUIT DANS
 LE CADRE DE LA REUSE DES ÉQUIPEMENTS À LA CUB



4/ TERRAINS ACQUIS PAR AQUITAINS CORRESPONDANT A L'ENRISE D'EQUIPEMENTS PUBLICS DATTISE SOUTRAGE
AQUITAINS ET DESTINES A ETRE CÉDÉS A LA CUB A TITRE GRATUIT DANS LE CADRE DE LA RENISE DES
Michelle : 1/350 EQUIPEMENTS A LA CUB
17/10/2013



5/ TERRAINS ACQUIS PAR AQUITANIS CORRESPONDANT À L'ETRISE DES
EQUIPEMENTS PUBLICS SOUS MAÎTRISE D'OUVRAGE CUB ET DESTINÉS
Echelle : 1/350 À ÊTRE CÉDÉS A LA CUB (ILOTI)

17/10/2013

ANNEXE 3 (page 1 sur 1)

Liste des promesses de vente

Promesse de vente CUB/AQUITANIS :

Ilot 8b : parcelle à détacher de parcelle BO 588 d'une surface de 626 m²

Une promesse de vente a été signée entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et Aquitanis portant sur la vente de ladite parcelle au profit d'Aquitanis avec l'obligation pour Aquitanis de revendre cette propriété à Axanis au plus tard le 31 décembre 2013 (article 12.2 C/ de la promesse).

En cas d'inobservation de cet engagement, la Communauté Urbaine de Bordeaux pourra obtenir la résolution de la vente (article 13 de la promesse).

Destination du terrain :

Le terrain sus visé doit être cédé à AXANIS qui doit y réaliser une opération d'environ 15 logements destinés à l'accession sociale pour une surface plancher de 1060 m²environ.

Le prix de vente étant de 198.48 €/m² de surface plancher, soit 210 389 €, avec une variation possible de surface plancher de plus ou moins 5%, sans variation de prix.

.

ANNEXE 4 (page 1 sur 1)

Liste des études réalisées par Aquitanis au titre de sa mission de concessionnaire de l'opération d'aménagement

Dénomination étude	Prestataire
Etude de programmation des espaces publics	METAPHORE
Etude de maîtrise d'œuvre vrd et paysagère voie nouvelle îlot 4	EGIS et Villes et Paysage
Etude de maîtrise d'œuvre vrd et paysagère place et voie nouvelle îlot 6	EGIS et Villes et Paysage
Etude de maîtrise d'œuvre vrd et paysagère place îlot 3	EGIS et Villes et Paysage
Etude de faisabilité et de programmation et de faisabilité pour les îlots 1, 2, 3, 8	ARTOTEC
Réalisation des documents de consultation des promoteurs pour les îlots 8a et 8b : cahier des charges architectural, urbain, paysager, environnemental et acoustique	ARTOTEC
- Etude historique et documentaire sur la pollution sur la propriété Desbons (BO 367) - Analyse de site sur base documentaire pour îlots 8a et 8b	ARCAGEE
Charte graphique communication	POAPLUME
Charte graphique communication	O TEMPORA
Plans périmétriques et topographiques	AGEO Géomètre expert
Plans de réalisation des travaux	FAYAT SOPEGA EUROVIA

Les études pré-citées ont été transmises à la CUB sous fichiers numériques le 18/10/2013. Les études Métaphore ont été transmises sous fichiers numériques et format papier le 18/10/2013.

ANNEXE 5 (page 1 sur 5)

Liste des marchés à transférer, en cours au 31/12/2013, conclus par Aquitanis dans le cadre de sa mission de concessionnaire

N°marché	Opération	Nature des travaux ou prestations	Titulaires	Initial € HT	Procédure	Nature du marché	Avenants € HT	Avenants € HT	Montants € HT acquittés (à la date de l'annexe)	Contenieux	Réglementation
2005/60	Réalisation de la voie nouvelle ilot 4 et 6, de la place ilot 6 et de la place ilot 3	Maîtrise d'œuvre VRD et paysagère	EGIS FRANCE / VILLES ET PAYSAGES	45 240,00	Procédure adaptée	Marché à prix forfaitaire	Avenant n°1: 7 315,3	Avenant n°4: 30 600	73 047,78	pré-contentieux mise en demeure	CMP
2005/253	Architecte Urbaniste en chef	ARTOTEC		> Mission 1 : 14 000 > Mission 2: mini 5 670 maxi 10 080	Procédure adaptée	Marché à prix forfaitaire et part à bons de commande	Avenant n°1: 5 000 > Mission 2: maxi 11 970		19 000,00	néant	CMP
2012/336	Réalisation des ilots 8a et 8b	Architecte Urbaniste en chef	ARTOTEC/BEH/ HARISTOY/ EMACOUSTIC	68 900,00	Procédure négociée (art 33 II 8e)	Marché à prix forfaitaire			34 180,00	néant	D. 30/12/2005 article 33 II 8e CMP /
2012/132	Aménagement de l'ilot 3	Lot 1 : Voiries et réseaux divers	FAYAT TP / SOMOPA	547 942,50	Procédure adaptée	Marché à prix forfaitaire	118 997,00		544 284,50	néant	Groupement de commande aquitanis / ville de Pessac
2012/145	Aménagement de l'ilot 3	Lot 2 : Espaces verts, fontainerie, mobilier urbain	FAYAT TP / BERNARD PAYSAGES	249 326,40	Procédure adaptée	Marché à prix forfaitaire	18 018,30		le règlement des factures est fait directement par la Ville de Pessac / pas de règlement par le bilan financier aménageur	néant	CMP / Groupement de commande aquitanis / ville de Pessac

La copie de l'intégralité de ces marchés a été transmise à la CUB le 18/07/2013.
Les documents pré-contentieux de EGIS figurent à la suite de cette annexe (4 pages suivantes)

Bordeaux, le 30 mai 2013

Réf. : DAU/AC/CB/ML/13-124

EGIS France
Avenue de la Résistance

33305 LORMONT Cedex

RECOMMANDEE + AR

Affaire suivie par Cédric BROSSIER ☎ 05 56 11 84 68
06 11 08 29 45
✉ c.brossier@aquitanis.fr

OBJET : PESSAC / ZAC CENTRE VILE

Défaillance sur marché maîtrise d'œuvre (îlots 3, 4, 6)

Monsieur,

Dans le cadre de votre marché de maîtrise d'œuvre sur la ZAC Pessac Centre Ville, nous constatons depuis plusieurs mois un manque évident de suivi de l'opération.

Nous vous demandons expressément de remédier à ce manquement faute de quoi :

- nous mandaterons une autre maîtrise d'œuvre à vos frais et risques afin de palier à votre absence significative de suivi,
- vos prochaines candidatures sur des projets similaires ne seront pas retenues.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Directeur de l'Aménagement Urbain,


J. Ph. LAFON

En provenance de

RECOMMANDÉ :
AVIS DE RÉCEPTION



N° de suivi **1A 080 406 2533 7**

Renvoyer à l'adresse ci-dessous :



FRAB



Présenté / Avisé le

Distribué le

Signature de l'assistant

du destinataire (à compléter)

(à compléter : nom et prénom)

**Egis structures
& environnement**

Site de Bordeaux
Avenue de la résistance
33305 LOIR-MONTE
Tél. 05 57 77 66 20
Fax 05 57 77 66 20

A J. M. S. J. M. S.
S. J. M. S. J. M. S.
A. P. M. S. J. M. S. J. M. S.
33088 BORDEAUX Cedex

Bordeaux, le 30 mai 2013

Réf. : DAU/AC/CB/ML/13-125

VILLES & PAYSAGES
Héliopôle Bâtiment D
33-43, avenue Georges Pompidou
31131 BALMA Cedex

RECOMMANDEE + AR

Affaire suivie par Cédric BROSSIER ☎ 05 56 11 84 68
06 11 08 29 45
✉ c.brossier@aquitanis.fr

OBJET : PESSAC / ZAC CENTRE VILE
Défaillance sur marché maîtrise d'œuvre (îlots 3, 4, 6)

Monsieur,

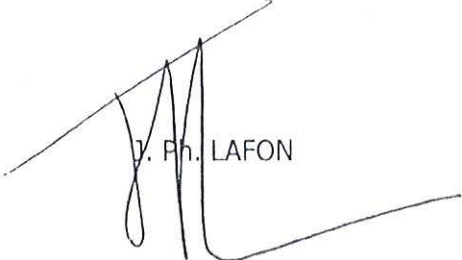
Dans le cadre de votre marché de maîtrise d'œuvre sur la ZAC Pessac Centre Ville, nous constatons depuis plusieurs mois un manque évident de suivi de l'opération.

Nous vous demandons expressément de remédier à ce manquement faute de quoi :

- nous mandaterons une autre maîtrise d'œuvre à vos frais et risques afin de palier à votre absence significative de suivi,
- vos prochaines candidatures sur des projets similaires ne seront pas retenues.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Directeur de l'Aménagement Urbain,


J. Ph. LAFON

En provenance de

Présenté / Avisé le : 6 06 13

Distribué le : 1 1 3

Signature du destinataire ou du mandataire (Précisez nom et prénom)

RECOMMANDÉ :
AVIS DE RÉCEPTION

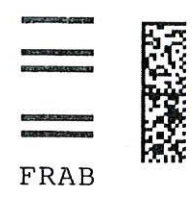
LA POSTE

N° de suivi 1A 080 406 2534 4

Envoyer à l'adresse ci-dessous

LA POSTE 39825A 07-06-13 FRANCE

BOULEVARD
Soc. Financement
4 Avenue de la République 63000
63000 BORDEAUX Cedex



0111111111111111

ANNEXE 6 (page 1 sur 1)
**liste des engagements financiers (contrats d'emprunt,
conventions de découvert individualisé, contrats de
subventionnement, etc.) contractés par AQUITANIS dans le
cadre de sa mission d'aménageur**

Sans objet

ANNEXE 7 (page 1 sur 1)
liste des protocoles et engagements divers toujours en vigueur
conclus par AQUITANIS dans le cadre de sa mission
d'aménageur

Sans objet

ANNEXE 8 (page 1 sur 4)

Liste des « tâches » incombant à AQUITANIS en application de la concession d'aménagement

Sur la base des missions de l'aménageur définies à l'article 2 de la convention d'aménagement, cette liste distingue les tâches engagées mais non encore achevées, les tâches restant à accomplir pour l'achèvement de l'opération, et les tâches achevées.

1/ Mission 1 de l'article 2 de la convention d'aménagement

« ...Acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la zone, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans la convention publique d'aménagement ; négocier les conventions de participation qui seront conclues entre la C.U.B. et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur en application de l'article L 311-4 du Code de l'Urbanisme ; gérer les biens acquis ; »

> tâches engagées mais non encore achevées :

- procédure d'expropriation de la propriété Desbons située sur l'assiette de l'îlot 8a ; l'ordonnance d'expropriation a été prononcée mais la fixation du prix est en cours.
- acquisition de la propriété CUB située sur l'emprise de l'îlot 8b en cours (cf. annexe 3)

> tâches restant à accomplir pour l'achèvement de l'opération :

il s'agit de la finalisation des tâches engagées mais non achevées citées ci-dessus, étant précisé que la finalisation de la procédure d'expropriation DESBONS sera réalisée par Aquitanis au-delà du 31/12/2013 selon les prescriptions de l'avenant article 3.2.2.

> les tâches achevées :

toutes les autres tâches relatives à la mission 1 ont été achevées, à l'exclusion de celles citées ci-dessus.

2/ Mission 2 de l'article 2 de la convention d'aménagement

« ... 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, démolir les bâtiments existants ; »

> tâches engagées mais non encore achevées :

aucune tâche n'est concernée/sans objet,

> tâches restant à accomplir pour l'achèvement de l'opération :

- mise en état des sols, libération des occupants et démolition des bâtis (sur la propriété Desbons) situés sur l'assiette de l'îlot 8a,

> les tâches achevées :

Toutes les autres tâches relatives à la mission 2 ont été achevées, à l'exception de celles citées ci-dessus.

ANNEXE 8 (page 2 sur 4)

3/ Mission 3 de l'article 2 de la convention d'aménagement

« ... Réaliser les équipements publics situés à l'intérieur de la zone ou nécessaires à son raccordement immédiat avec les réseaux extérieurs et inscrits au programme des équipements publics du dossier de création-réalisation de la Z.A.C. sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur ; »

Rappel :

les équipements publics sous maîtrise d'ouvrage aménageur sont :

- voie nouvelle du secteur de l'îlot 4,
- voie nouvelle+place du secteur de l'îlot 6,
- place de l'îlot 3.

> tâches engagées mais non encore achevées :

- réalisation de la place de l'îlot 3 : les travaux de la place ont été réalisés et réceptionnés avec réserves ; deux prestations de travaux restent à effectuer : pavage définitif devant le commerce « Mer Citrouille », changement de 2 mâts aiguilles d'éclairage.

- remise à la CUB des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage aménageur: procédure de remise en cours pour l'ensemble des équipements publics pré-cités (voie nouvelle du secteur de l'îlot 4, voie nouvelle+place du secteur de l'îlot 6, place de l'îlot 3).

> tâches restant à accomplir pour l'achèvement de l'opération :

- réception des travaux de la place de l'îlot 3 et réalisation des deux prestations de travaux pré-citées,

- finalisation des transferts fonciers relatifs aux emprises correspondant aux équipements publics sous maîtrise d'ouvrage aménageur ; il s'agit des transferts fonciers relatifs à la voie nouvelle du secteur de l'îlot 4 et à la place de l'îlot 3.

> les tâches achevées :

- réalisation et réception des travaux effectuée pour les équipements publics suivants sous maîtrise d'ouvrage aménageur : voie nouvelle de l'îlot 4, place et voie nouvelle de l'îlot 6,

- réalisation des travaux de la place de l'îlot 3 sauf reprise de pavage et changement de 2 mâts.

Il est précisé que tous les équipements réalisés sous maîtrise d'ouvrage Aquitanis sont ouverts au public.

4/ Mission 4 de l'article 2 de la convention d'aménagement

«... Procéder à toutes les études nécessaires et notamment en cours d'opération proposer toute modification de programme qui s'avérerait opportune ; ... »

> tâches engagées mais non encore achevées :

aucune tâche n'est concernée/sans objet,

> tâches restant à accomplir pour l'achèvement de l'opération :

aucune tâche n'est concernée/sans objet,

ANNEXE 8 (page 3 sur 4)

> les tâches achevées :

l'ensemble des tâches relatives à la mission 4 ont été achevées ; elles ont porté sur la réalisation des études VRD et paysagères des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage aménageur, sur la réalisation des études de programmation et faisabilité sur les îlots à construire, et sur la réalisation d'un cahier des charges détaillé de consultation pour la commercialisation des îlots 8a et 8b.

5/ Mission 5 de l'article 2 de la convention d'aménagement

« Tenir constamment à jour, outre les documents comptables, les documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés, la situation de trésorerie, négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés »

> tâches engagées mais non encore achevées :

- la réalisation de l'arrêté de compte définitif de la convention, dans le cadre de la résiliation de cette convention,

> tâches restant à accomplir pour l'achèvement de l'opération :

il s'agit de l'ensemble des tâches de la mission 5 à réaliser chaque année auxquelles il faut ajouter les tâches correspondant aux conséquences financières de la résiliation de la concession.

> les tâches achevées :

L'ensemble des tâches relatives à la mission 5 ont été achevées, à l'exception de celles citées ci-dessus : tâches engagées par l'aménageur et tâches annuelles.

6/ Mission 6 de l'article 2 de la convention d'aménagement

« ... Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs ou locataires potentiels ; céder les terrains ou immeubles bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs ; préparer ou signer tout acte nécessaire ; ... »

> tâches engagées mais non encore achevées :

- commercialisation de l'îlot 8a : le dossier de commercialisation a été réalisé, ainsi que la phase appel à candidature de la consultation des promoteurs pour l'attribution de la partie « accession libre » de cet îlot ; par ailleurs, Aquitanis a été désigné en tant que promoteur bailleur pour réaliser la partie « logement locatif social » de cet îlot,

- commercialisation de l'îlot 8b : cet îlot est destiné à être cédé à Axanis, opérateur en accession sociale, qui a obtenu un permis de construire.

- cession de l'îlot 8b à Axanis : en cours (cf. annexe 3).

ANNEXE 8 (page 4 sur 4)

> tâches restant à accomplir pour l'achèvement de l'opération :

- commercialisation de l'îlot 8a : selon le planning souhaité par la Ville et la CUB, il conviendra de désigner les promoteurs sélectionnés pour la phase offre de la consultation, de diffuser auprès de ces promoteurs sélectionnés le dossier de commercialisation, d'analyser les offres promoteurs, de désigner le promoteur pour cet îlot qui engagera alors avec Aquitanis promoteur (maître d'ouvrage désigné pour la partie d'îlot en locatif social) la procédure de consultation de l'équipe de maîtrise d'œuvre pour l'ensemble de l'îlot ; un suivi et un encadrement programmatique et architectural sera assuré par l'aménageur aux différentes étapes du projet de construction (PC, APS, ..., livraison),
 - cession des charges foncières de l'îlot 8a au promoteur désigné et à Aquitanis promoteur,
 - commercialisation de l'îlot 8b : un suivi et un encadrement programmatique et architectural doit être assuré par l'aménageur aux différentes étapes du projet de construction (éventuel PC modificatif, APS, ..., livraison),
- cession de l'îlot 8b : dans le cas où la cession prévue à Axanis ne pourrait se faire avant fin 2013 (délais d'acquisition de l'emprise parcellaire par Aquitanis à la CUB), elle resterait à réaliser après la résiliation,

> les tâches achevées :

L'ensemble des tâches relatives à la mission 6 ont été achevées, à l'exception de celles citées ci-dessus.

7/ Mission 7 de l'article 2 de la convention d'aménagement

« ... D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération et assurer en tout temps une complète information de la C.U.B. sur les conditions de déroulement de l'opération.... »

> tâches engagées mais non encore achevées :

gestion, coordination et complète information de la CUB sur l'ensemble des missions 1 à 6 pour les tâches citées comme engagées et non achevées dans les paragraphes 1/ à 6/ précédents,

> tâches restant à accomplir pour l'achèvement de l'opération :

assurer la gestion et la coordination pour la bonne fin de l'opération après la résiliation de la convention,

> les tâches achevées :

études, gestion, coordination et complète information de la CUB sur l'ensemble des missions 1 à 6 citées pour les tâches citées comme achevées dans les paragraphes 1/ à 6/ précédents.

ANNEXE 9 (page 1 sur 1)
Liste des actes relatifs à la procédure d'expropriation des biens
SOURBES – DESBONS
Parcelle BO 367

- Arrêté préfectoral en date du 15 mai 2003 déclarant d'utilité publique les acquisitions nécessaires à la réalisation de la ZAC Centre ville de Pessac
- Arrêté préfectoral en date du 7 mai 2008 prolongeant au 15 mai 2013 la date de validité de la DUP
- Arrêté préfectoral en date du 16 avril 2012 déclarant cessible au profit d'AQUITANIS la parcelle BO 367
- Ordonnance d'expropriation du 13 juillet 2012 déclarant exproprié l'immeuble cadastré BO 367
- Etat hypothécaire sur formalités.

La copie de ces actes a été transmise à la CUB le 18/11/2013.

ANNEXE 10 (page 1 sur 3)

1/ Tableau afférant aux droits de propriété intellectuelle des études citées en annexe 4

Dénomination étude	Prestataire	Propriété intellectuelle
Etude de programmation des espaces publics	METAPHORE	CCAG PI 1978 option A
Etude de maîtrise d'œuvre vrd et paysagère voie nouvelle îlot 4	EGIS et Villes et Paysage	CCAG PI 1978 sans option au marché option B automatique *
Etude de maîtrise d'œuvre vrd et paysagère place et voie nouvelle îlot 6	EGIS et Villes et Paysage	
Etude de maîtrise d'œuvre vrd et paysagère place îlot 3	EGIS et Villes et Paysage	
Etude de faisabilité et de programmation et de faisabilité pour les îlots 1, 2, 3, 8	ARTOTEC	CCAG PI 1978 option A
Réalisation des documents de consultation des promoteurs pour les îlots 8a et 8b : cahier des charges architectural, urbain, paysager, environnemental et acoustique	ARTOTEC	CCAG PI 2009 option B
- Etude historique et documentaire sur la pollution sur la propriété Desbons (BO 367) - Analyse de site sur base documentaire pour îlots 8a et 8b	ARCAGEE	Bons de commande hors marché faisant référence au CCAG mais non à une option
Charte graphique communication	POAPLUME	Propriété intellectuelle de la charte graphique
Charte graphique communication	O TEMPORA	Propriété intellectuelle de la charte graphique
Plans divers : périmétriques, topographiques, division en volume, ...	AGEO Géomètre expert	Bons de commande hors marché faisant référence au CCAG mais non à une option
Plans de réalisation des travaux	FAYAT SOPEGA EUROVIA	Pas de propriété intellectuelle sur marchés de travaux

* dans le silence du
marché, l'option B
s'applique

ANNEXE 10 (page 2 sur 3)

2/ Extraits des prescriptions des CCAG jointes pour mémoire

Option A (CCAG 1978)

A-20.1. La personne publique peut librement utiliser les résultats, même partiels, des prestations.

A-20.2. La personne publique a le droit de reproduire, c'est-à-dire de fabriquer ou faire fabriquer, des objets, matériels ou constructions conformes aux résultats des prestations ou à des éléments de ces résultats.

La personne publique peut communiquer à des tiers les résultats des prestations, notamment les dossiers d'études, rapports d'essais, documents et renseignements de toute nature provenant de l'exécution du marché.

A-20.3. La personne publique peut librement publier les résultats des prestations ; cette publication doit mentionner le titulaire.

Option B (CCAG 1978)

B-20.1. La personne publique ne peut utiliser les résultats, même partiels, des prestations que pour les besoins précisés par le marché, que ces besoins lui soient propres ou qu'ils soient ceux de tiers désignés dans le marché.

B-20.2. Pour la satisfaction de ces besoins, la personne publique et les tiers désignés dans le marché ont le droit de reproduire, c'est-à-dire de fabriquer ou faire fabriquer, des objets, matériels ou constructions conformes :

- soit au prototype ou aux dessins résultant du marché ;
- soit à des éléments de ce prototype ou de ces dessins.

Pour exercer ce droit de reproduire en faisant fabriquer, la personne publique est tenue de consulter le titulaire s'il a les capacités nécessaires ; elle peut, après en avoir informé le titulaire, communiquer aux exécutants qu'elle consulte, ou auxquels elle confie la fabrication, les résultats des prestations, notamment les dossiers d'études, rapports d'essais, documents et renseignements de toute nature provenant de l'exécution du marché à condition qu'ils soient nécessaires à la consultation ou à la fabrication.

La personne publique s'engage à imposer aux exécutants de tenir confidentiels les résultats communiqués et à leur préciser que cette communication ne constitue pas une divulgation au regard de la législation sur les brevets.

ANNEXE 10 (page 3 sur 3)

Option B (CCAG 2009)

Cession des droits d'exploitation sur les résultats

Article B. 25. — Le titulaire du marché cède, à titre exclusif, l'intégralité des droits ou titres de toute nature afférents aux résultats permettant au pouvoir adjudicateur de les exploiter librement, y compris à des fins commerciales, pour les destinations précisées dans les documents particuliers du marché.

Les documents particuliers du marché peuvent prévoir que le pouvoir adjudicateur bénéficiaire de la cession peut rétrocéder ou concéder à titre non exclusif certains droits d'exploitation au bénéfice du titulaire du marché.

Le territoire, la durée, les modes d'exploitation des droits cédés et le prix sont définis dans les documents particuliers du marché.

Le titulaire du marché reste seul responsable à l'égard de ses salariés et des tiers intervenant pour son compte.

Option A (CCAG 2009) : *s'applique notamment aux bons de commande hors marché faisant référence au CCAG mais non à une option*

OPTION A. — Concession de droits d'utilisation sur les résultats

Article A. 25. — Le titulaire du marché concède, à titre non exclusif, au pouvoir adjudicateur et aux tiers désignés dans le marché le droit d'utiliser ou de faire utiliser les résultats, en l'état ou modifiés, de façon permanente ou temporaire, en tout ou partie, par tout moyen et sous toutes formes. Cette concession ne vaut que pour les besoins découlant de l'objet du marché et pour la France. Dans l'hypothèse d'une publication sur internet, les droits sont concédés pour le monde entier.

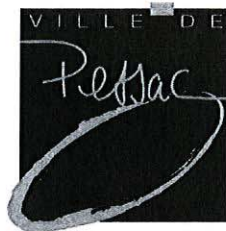
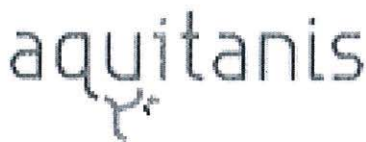
Cette concession des droits couvre les résultats à compter de leur livraison et sous condition résolutoire de la réception des prestations.

Le droit d'utiliser les résultats ne couvre pas les exploitations commerciales des résultats.

Le pouvoir adjudicateur et les tiers désignés dans le marché ne deviennent pas, du fait du marché, titulaires des droits afférents aux résultats, dont la propriété des inventions nées, mises au point ou utilisées à l'occasion de l'exécution du marché.

Le prix de cette concession est forfaitairement compris dans le montant du marché.

ATTENTION : C'est l'option B qui est la plus protectrice dans la version en vigueur du CCAG, contrairement au CCAG de 1978



GROUPEMENT DE COMMANDE AQUITANIS/VILLE DE PESSAC

AVENANT N° 1

Entre les soussignés :

Le groupement de commande Aquitanis ville de Pessac représenté par Aquitanis - Office Public de l'Habitat de la Communauté Urbaine de Bordeaux

1 avenue André Reinson - CS 30239 – 33028 BORDEAUX Cedex

En la personne de **Monsieur le Directeur Général**

Désigné dans les documents par l'expression " **Le Maître de l'Ouvrage** "

La Ville de Pessac,

Place de la Ve République, 33604 Pessac Cedex

Représenté par son Maire, Jean Jacques BENOIT.

et,

La Communauté Urbaine de Bordeaux,

Demeurant à l'Esplanade Charles de Gaulle, 33076 Bordeaux Cedex

Représenté par son président en exercice.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Préambule :

Par convention en date du 8 octobre 2010, il a été convenu dans le cadre de la réalisation de la ZAC « Pessac Centre Ville » qu'Aquitanis, en sa qualité d'aménageur et la Ville se groupaient afin de réaliser les travaux d'aménagement de la place de l'ilot 3.

Article 1 - Objet :

Par délibération en date du 25 novembre 2011, la Communauté Urbaine a constaté l'évolution des besoins et fixé de nouveaux objectifs, à la dite ZAC. Ceci modifiant les conditions tant financières que programmatiques, elle a décidé, par délibération en date du 20 décembre 2013, de résilier la concession au 31 décembre de la même année et de reprendre en régie la réalisation de la ZAC.

De ce fait, Aquitanis, agissant en qualité de coordonnateur du groupement, le présent avenant a pour objet, pour la complète exécution des marchés attribués dans le cadre dudit groupement (Cf. ci-dessous) :

- de transférer à la Communauté Urbaine de Bordeaux, la dite qualité et les prérogatives et obligations en découlant (Cf. articles 2 et 4 de la convention de groupement de commande),

- de désigner M., en qualité de membre à voix délibérative de la Commission d'appel d'offres ad hoc dudit groupement et M., en qualité de membre à voix consultative, de par ses compétences dans la matière, objet des marchés.

Intitulé	Titulaire
Aménagement de l'Ilot 3 Lot 1 : Voieries et réseaux divers	FAYAT TP/SOMOPA
Aménagement de l'Ilot 3 Lot 2 : Espaces verts, fontainerie, mobilier urbain	FAYAT TP/BERNARD PAYSAGES

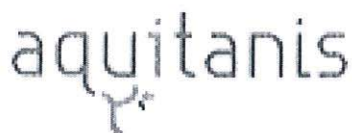
Les autres clauses de la convention restent inchangées.

Fait à Bordeaux, le

Aquitanis

La Ville de Pessac

**La Communauté Urbaine de
Bordeaux**



ZAC DE PESSAC CENTRE VILLE Place de la Liberté Ilot 3 Travaux de voirie et réseaux divers et aménagements paysagers
--

AVENANT N° 1

AU MARCHÉ INITIAL : 2012/336

Architecte Urbaniste en Chef

Entre les soussignés :

AQUITANIS - Office Public de l'Habitat de la Communauté Urbaine de BORDEAUX

1 avenue André Reinson - CS 30 239 – 33028 BORDEAUX Cedex

En la personne de **Monsieur le Directeur Général**

Désigné dans les documents par l'expression " **LE MAÎTRE DE L'OUVRAGE** "

La Communauté Urbaine de Bordeaux,

Demeurant à l'Esplanade Charles de Gaulle, 33076 Bordeaux Cedex

Représenté par

et,

Le Groupement ARTOTEC / BEHI/ EMACOUSTIC/ HARISTOY

Demeurant au 3 rue Saumenuide 33 800 Bordeaux

Représenté par Monsieur Rodriguez

Désignée dans les documents par l'expression : **Architecte Urbaniste**
d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 – Objet et Justification

Par délibération en date du 17 janvier 2003, la Communauté Urbaine de Bordeaux a confié l'aménagement de la ZAC de Pessac Centre Ville à aquitanis. Par délibération en date du 25 novembre 2011, elle a constaté l'évolution des besoins et fixé de nouveaux objectifs. Toutefois, les conditions tant financières que programmatiques étant notablement modifiées, elle a décidé, par délibération en date du 20 décembre 2013, de résilier la concession au 31 décembre 2013 et de reprendre en régie la réalisation de la ZAC. Par voie de conséquence, le présent marché est transféré à la Communauté Urbaine de Bordeaux pour sa complète exécution, ce, à compter de la même date.

ARTICLE 2 - Incidence de l'avenant :

Rappel marché de base	68 900,00 € HT
Valeur avenant n°1	Sans incidence financière
Nouveau montant marché	68 900,00 € HT

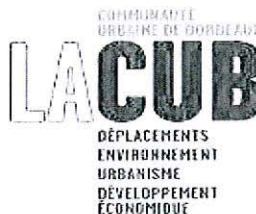
Les autres clauses du marché restent inchangées.

Fait à Bordeaux, le

L'ARCHITECTE URBANISTE

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

AQUITANIS OPH CUB



ZAC DE PESSAC CENTRE VILLE
Place de la Liberté Ilot 3
Travaux de voirie et réseaux divers et aménagements paysagers

AVENANT N° 2

AU MARCHÉ INITIAL : 2005/253
Architecte en chef

Entre les soussignés :

AQUITANIS - Office Public de l'Habitat de la Communauté Urbaine de BORDEAUX
1 avenue André Reinson - CS 30 239 – 33028 BORDEAUX Cedex

En la personne de **Monsieur le Directeur Général**
Désigné dans les documents par l'expression " **LE MAÎTRE DE L'OUVRAGE** "

La Communauté Urbaine de Bordeaux,
Esplanade Charles de Gaulle, 33076 Bordeaux Cedex
Représenté par

et,

L'entreprise **ARTOTEC Architectes Urbaniste Associés**
Demeurant au 3 rue Saumenude 33 800 Bordeaux
Désignée dans les documents par l'expression : **L'ARCHITECTE URBANISTE**

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 – Objet et Justification

Par délibération en date du 17 janvier 2003, la Communauté Urbaine de Bordeaux a confié l'aménagement de la ZAC de Pessac Centre Ville à aquitanis. Par délibération en date du 25 novembre 2011, elle a constaté l'évolution des besoins et fixé de nouveaux objectifs. Toutefois, les conditions tant financières que programmatiques étant notablement modifiées, elle a décidé, par délibération en date du 20 décembre 2013, de résilier la concession au 31 décembre 2013 et de reprendre en régie la réalisation de la ZAC. Par voie de conséquence, le présent marché est transféré à la Communauté Urbaine de Bordeaux pour sa complète exécution, ce, à compter de la même date.

ARTICLE 2 - Incidence de l'avenant :

Rappel marché de base (mission 1)	14 000,00 € HT
Valeur avenant n°1 (mission 1)	5 000,00 € HT
Valeur avenant n°2	Sans incidence financière
Nouveau montant marché (mission 1)	19 000,00 € HT

Rappel (mission 2) :	mini 5670,00 € HT 9000 m2 SHON
	maxi 10 080 € HT 16 000 M2 SHON
Valeur avenant n°1 (mission 2) :	augmentation de la SHON à 19 000 m2
Valeur avenant n°2	Sans incidence financière
Nouveau montant (mission 2) :	Maxi 11 970 € HT (19 000 M2 SHON)

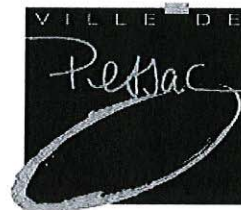
Les autres clauses du marché restent inchangées.

Fait à Bordeaux, le

L'ARCHITECTE URBANISTE

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

AQUITANIS OPH CUB



ZAC DE PESSAC CENTRE VILLE
Place de la Liberté Ilot 3
Travaux de voirie et réseaux divers et aménagements paysagers

AVENANT N° 2

AU MARCHÉ INITIAL : 2012/132

visé en préfecture le 2 avril 2012

Lot 1 : Voiries et réseaux divers

Entre les soussignés :

Le groupement de commande aquitanis ville de Pessac représenté par AQUITANIS - Office Public de l'Habitat de la Communauté Urbaine de BORDEAUX

1 avenue André Reinson - CS 30 239 – 33028 BORDEAUX Cedex

En la personne de **Monsieur le Directeur Général**

Désigné dans les documents par l'expression " **LE MAÎTRE DE L'OUVRAGE** "

La Communauté Urbaine de Bordeaux,

Demeurant à l'Esplanade Charles de Gaulle, 33076 Bordeaux Cedex

Représenté par **son Président en exercice**

et,

L'entreprise FAYAT ENTREPRISE TP / SOMOPA

Demeurant au 209 Avenue du Général de Gaulle 33 502 LIBOURNE

Représentée par Madame Maryse BLANCH' LANA O

Désignée dans les documents par l'expression : **L'ENTREPRENEUR**

d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 – Objet et Justification

Par délibération en date du 17 janvier 2003, la Communauté Urbaine de Bordeaux a confié l'aménagement de la ZAC de Pessac Centre Ville à aquitanis. Par délibération en date du 25 novembre 2011, elle a constaté l'évolution des besoins et fixé de nouveaux objectifs. Toutefois, les conditions tant financières que programmatiques étant notablement modifiées, elle a décidé, par délibération en date du 20 décembre 2013, de résilier la concession au 31 décembre 2013 et de reprendre en régie la réalisation de la ZAC. Par voie de conséquence, le présent marché est transféré à la Communauté Urbaine de Bordeaux pour sa complète exécution, ce, à compter de la même date.

ARTICLE 2 - Incidence de l'avenant :

Rappel marché de base	547 942,50 € HT
Valeur avenant n°1	118 997,00 € HT
Valeur avenant n°2	Sans incidence financière
Nouveau montant marché	666 939,50 € HT

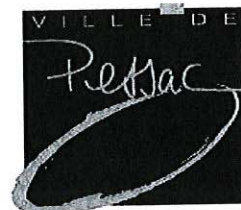
Les autres clauses du marché restent inchangées.

Fait à Bordeaux, le

L'ENTREPRENEUR

LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

AQUITANIS OPH CUB



ZAC DE PESSAC CENTRE VILLE
Place de la Liberté Ilot 3
Travaux de voirie et réseaux divers et aménagements paysagers

AVENANT N° 2

AU MARCHÉ INITIAL : 2012/145

visé en préfecture 15 mai 2012

Lot 2 : Espaces verts, Fontainerie et Mobilier urbain

Entre les soussignés :

Le groupement de commande aquitanis ville de Pessac représenté par
AQUITANIS - Office Public de l'Habitat de la Communauté Urbaine de BORDEAUX

1 avenue André Reinson - CS 30 239 – 33028 BORDEAUX Cedex

En la personne de **Monsieur le Directeur Général**
Désigné dans les documents par l'expression " **LE MAÎTRE DE L'OUVRAGE** "

La Communauté Urbaine de Bordeaux,
Esplanade Charles de Gaulle, 33076 Bordeaux Cedex
Représenté par **son Président en exercice**

et,

L'entreprise FAYAT TP / BERNARD PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT
Demeurant au Avenue du Général de Gaulle 33 502 LIBOURNE
Représentée par Madame Maryse BLANCH' LANA O
Désignée dans les documents par l'expression : **L'ENTREPRENEUR**

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 – Objet et Justification

Par délibération en date du 17 janvier 2003, la Communauté Urbaine de Bordeaux a confié l'aménagement de la ZAC de Pessac Centre Ville à aquitanis. Par délibération en date du 25 novembre 2011, elle a constaté l'évolution des besoins et fixé de nouveaux objectifs. Toutefois, les conditions tant financières que programmatiques étant notablement modifiées, elle a décidé, par délibération en date du 20 décembre 2013, de résilier la concession au 31 décembre 2013 et de reprendre en régie la réalisation de la ZAC. Par voie de conséquence, la qualité de coordonnateur du groupement de commande est transférée à la Communauté Urbaine de Bordeaux, en lieu et place d'aquitanis et ce, à compter de la même date, la Ville de Pessac restant garante de la complète exécution du marché.

ARTICLE 2 - Incidence de l'avenant :

Rappel marché de base	249 326 ,40 € HT
Valeur avenant n°1	18 018,30 € HT
Valeur avenant n°2	Sans incidence financière
Nouveau montant marché	267 344,80 € HT

Les autres clauses du marché restent inchangées.

Fait à Bordeaux, le

L'ENTREPRENEUR COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX AQUITANIS OPH CUB VILLE DE PESSAC



ZAC DE PESSAC CENTRE VILLE

Mission de base pour la conduite d'une étude VRD et Paysagère, en vue de l'aménagement des Espaces Publics de la Réalisation de la voie nouvelle îlot 4, de la voie nouvelle îlot 6, de la place îlot 6 et de la place îlot 3

AVENANT N° 5

AU MARCHÉ DE MAÎTRISE D'OEUVRE

AU MARCHÉ INITIAL : N° 2005/60

Entre les soussignés :

AQUITANIS - Office Public de l'Habitat de la Communauté Urbaine de BORDEAUX

1 avenue André Reinson - CS 30 239 – 33028 BORDEAUX Cedex, *représenté par son*
Directeur Général

*Désigné dans les documents par l'expression " **LE MAÎTRE DE L'OUVRAGE** "*

La Communauté Urbaine de Bordeaux,

Esplanade Charles de Gaulle, 33076 Bordeaux Cedex

Représenté par **son Président en exercice,**

et,

l'équipe de maîtrise d'œuvre

« EGIS France »

Demeurant avenue de la Résistance, 33305 LORMONT Cedex

« Atelier Villes et Paysages »

Demeurant Héliopôle Bât D - 33-43 av Georges Pompidou 31130 Balma

Représentée par Mme Mireille ASTRUC

*Désigné dans les documents par l'expression : **LE MAÎTRE D'OEUVRE***

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 - Objet et Justification :

Par délibération en date du 17 janvier 2003, la Communauté Urbaine de Bordeaux a confié l'aménagement de la ZAC de Pessac Centre Ville à aquitanis. Par délibération en date du 25 novembre 2011, elle a constaté l'évolution des besoins et fixé de nouveaux objectifs. Toutefois, les conditions tant financières que programmatiques étant notablement modifiées, elle a décidé, par délibération en date du 20 décembre 2013, de résilier la concession au 31 décembre 2013 et de reprendre en régie la réalisation de la ZAC. Par voie de conséquence, le présent marché est transféré à la Communauté Urbaine de Bordeaux pour sa complète exécution, ce, à compter de la même date.

ARTICLE 2 - Incidence financière de l'avenant :

Rappel marché de base	45 240,00 € HT
Valeur avenant n° 1	Sans incidence financière
Valeur avenant n° 2	7 315,30 € HT
Valeur avenant n° 3	Sans incidence financière
Valeur avenant n° 4	30 600,00 € HT
Valeur avenant n° 5	Sans incidence financière

Nouveau montant du marché 83 155,30 € HT

Les autres clauses du marché restent inchangées.

Fait à Bordeaux, le

LE MAITRE D'OEUVRE

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

AQUITANIS OPH CUB

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

&

AQUITANIS

**AVENANT DE RESILIATION ANTICIPEE DE LA
CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA ZAC
« CENTRE VILLE » A PESSAC**

ENTRE :

La Communauté urbaine de Bordeaux, Esplanade Charles de Gaulle, 33076 BORDEAUX, représentée par son Président en exercice, dûment habilité aux fins de conclure les présentes par une délibération n°.....du conseil communautaire en date du 20 décembre 2013,

Ci-après dénommée « **La C.U.B.** », ou « **la Collectivité** ».

D'une part,

ET :

L'Office Public de l'Habitat de la Communauté Urbaine de Bordeaux (AQUITANIS), Établissement Public Local à caractère industriel et commercial, immatriculé au RCS de Bordeaux sous le n° B 398 731 489, dont le siège social est sis 1 avenue André Reison, 33028 BORDEAUX Cedex, représentée par Monsieur Bernard BLANC, Directeur général, agissant conformément aux pouvoirs que le bureau lui a confiés lors de sa séance du 8 novembre 2013

Ci-après dénommée « **AQUITANIS** » ou « **l'Aménageur** »

D'autre part,

La C.U.B. et AQUITANIS étant ci-après dénommées collectivement « **les Parties** » ou individuellement « **la Partie** ».

IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ CE QUI SUIV

Le conseil communautaire de la C.U.B., par délibération du 17 janvier 2003, a, d'une part, approuvé le dossier de création-réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) PESSAC CENTRE VILLE et, d'autre part, confié l'aménagement de cette ZAC à AQUITANIS par voie de convention publique d'aménagement.

Cette ZAC devait permettre initialement la réalisation d'un programme global de construction d'une SHON totale fixée à 23. 700 m² répartie sur 7 ilots au sein de la ZAC dont :

- 14.100 m² SHON sur des terrains « maîtrisés » : 9 480 m² destinés aux logements, 4.620 m² aux commerces + bureaux
- 9.600 m² SHON sur des terrains « non maîtrisés » : 4.500 m² destinés aux logements et 5100m² aux équipements publics.

Par arrêté du 15 mai 2003, le Préfet de la Gironde a déclaré d'utilité publique l'acquisition des immeubles nécessaires à la réalisation de la ZAC. Suivant arrêté préfectoral du 15 mai 2008, la déclaration d'utilité précitée a été prolongée jusqu'au 15 mai 2013.

La convention publique d'aménagement, signée le 11 mars 2003, devenue concession d'aménagement par l'effet de la loi du 20 juillet 2005 sur les concessions d'aménagement (ci-après dénommée « concession » ou « convention publique ») devait expirer à l'achèvement de la mission. Cette convention a fait l'objet d'un avenant n° 1 en date du 29 février 2008, par lequel les parties ont modifié la participation de la C.U.B., arrêtée à 5 850 577,18 €.

Afin de répondre à l'évolution des besoins, le programme prévisionnel de construction initialement défini évolue vers une densification destinée à permettre la réalisation d'une surface de plancher globale projetée d'environ 35.000 m² dont 21.000 m² environ sur les terrains « maîtrisés ». En outre, il a été constaté en 2011 que la réalisation d'un parking public sur l'ilot 8 de la ZAC n'était plus pertinente.

Par délibération en date du 25 novembre 2011, la CUB a donc fixé les objectifs poursuivis par l'actualisation du projet d'aménagement et approuvé les modalités d'une concertation préalable à la modification du dossier de création de la ZAC.

Les conditions tant financières que programmatiques, dans lesquelles la convention publique a été signée en 2003 étant notablement modifiées par cette évolution, il est nécessaire aujourd'hui de sécuriser juridiquement la poursuite du projet, réalisé en grande partie. C'est la raison pour laquelle la CUB a, par délibération n°.....du 20 décembre 2013, décidé :

1. de résilier la concession au 31 décembre 2013 à minuit et d'autoriser Monsieur le Président à signer le présent avenant de résiliation ;
2. et de reprendre en régie la réalisation de la fin de la ZAC à compter du 1^{er} janvier 2014.

Ainsi la CUB a décidé de dénouer ses relations contractuelles issues de cette convention publique d'aménagement pour se mettre en conformité avec le droit positif actuel et de conclure, en accord avec AQUITANIS, le présent avenant (ci-après « **l'avenant** »).

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1 - OBJET DE L'AVENANT

1.1. Le présent avenant a pour objet de mettre un terme de façon anticipée à la concession d'aménagement portant sur la réalisation de la ZAC PESSAC Centre Ville, signée le 11 mars 2003 par la C.U.B. et AQUITANIS et ayant fait l'objet d'un avenant conclu le 29 février 2008.

1.2. L'avenant précise également, en tant que de besoin, les conséquences juridiques et financières de l'expiration anticipée de la concession d'aménagement ainsi que les conditions et modalités opérationnelles, juridiques, financières et fiscales du transfert de l'actif et du passif de l'opération d'aménagement dans le patrimoine de la CUB.

ARTICLE 2 - INFORMATIONS SUR L'ÉTAT D'AVANCEMENT DE L'OPÉRATION

2.1. Pour la parfaite information de la CUB, figurent en annexes du présent avenant :

- 1. un arrêté provisoire des comptes**, hors taxes, majoré de la TVA non récupérée, projeté au 31 décembre 2013, établi par AQUITANIS en concertation avec la CUB, de nature à donner une image fidèle et sincère de l'avancée financière et comptable de l'opération d'aménagement ainsi qu'un état récapitulatif des indemnités de résiliation dues par la CUB à AQUITANIS (**annexe 1**).
- 2. Un état du patrimoine immobilier** détenu ou à détenir par AQUITANIS (**annexe 2**) distinguant :

1/ les biens immobiliers acquis amiablement par AQUITANIS et destinés à être cédés à terme à des promoteurs,

2/ les biens immobiliers dont AQUITANIS est devenu propriétaire par voie d'expropriation (ordonnance d'expropriation en date du 12 juillet 2012) et pour lesquels les indemnités sont en cours de fixation devant le juge, destinés à être cédés à terme à des promoteurs,

3/ les biens immobiliers en cours d'acquisition par AQUITANIS auprès de la CUB, et destinés à être cédés à AXANIS,

4/ les terrains acquis par AQUITANIS correspondant à l'emprise des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage AQUITANIS, destinés à être cédés à la CUB, à titre gratuit, dans le cadre de la remise des équipements et mention des équipements correspondants,

5/ les terrains acquis par AQUITANIS, correspondant à l'emprise des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage CUB, et destinés à être cédés à la CUB.

Dans un souci de complète information de la CUB, sont également précisés en annexe 2, bien qu'ils ne fassent plus partie du patrimoine d'AQUITANIS à ce jour, les terrains acquis par AQUITANIS et cédés à la CUB, à des promoteurs ou autres tiers ainsi que les terrains acquis par AQUITANIS en sa qualité d'aménageur et transférés à AQUITANIS en sa qualité de promoteur.

3. La liste des promesses de vente (annexe 3) ;

4. La liste des études réalisées par AQUITANIS au titre de sa mission de concessionnaire de l'opération d'aménagement (annexe 4) ;

5. La liste des marchés en cours au 31 décembre 2013, conclus par AQUITANIS dans le cadre de sa mission d'aménageur (**annexe 5**) et à transférer à la CUB à compter du 1^{er} janvier 2014 ainsi que les informations relatives aux éventuels contentieux liés à la passation ou à l'exécution des marchés en cours.

6. La liste des engagements financiers (contrats d'emprunt, conventions de découvert individualisé, contrats de subventionnement, etc.) contractés par AQUITANIS dans le cadre de sa mission d'aménageur (**annexe 6**) ;

7. La liste des protocoles et engagements divers toujours en vigueur, conclus ou souscrits par AQUITANIS dans le cadre de sa mission d'aménageur, qui n'entrent dans aucune des catégories visées ci-dessus (**annexe 7**) ;

8. La liste des « tâches » incombant à AQUITANIS en application de la concession d'aménagement (**annexe 8**). Cette liste distingue les tâches engagées mais non encore achevées, les tâches restant à accomplir pour l'achèvement de l'opération, et les tâches achevées ;

9. La liste des actes relatifs à la procédure d'expropriation dont bénéficie AQUITANIS (**annexe 9**) ;

10. La liste des informations relatives aux droits de propriété intellectuelle concernant les études citées en annexe 4 (**annexe 10**).

2.2. La C.U.B. déclare avoir eu parfaite connaissance des documents visés à l'article 2.1 ci-dessus préalablement à la signature du présent avenant, AQUITANIS lui ayant transmis l'ensemble des documents en sa possession nécessaires à la poursuite de l'opération d'aménagement.

AQUITANIS déclare pour sa part que les états et listes visés à l'article 2.1 ci-dessus sont exhaustifs et conformes à la réalité. Elle déclare également avoir transmis à la C.U.B. copie des études et marchés visés à l'article 2.1 ce que reconnaît la CUB.

2.3. À l'occasion de l'établissement de l'arrêté des comptes prévu à l'article 4.1 du présent avenant, et dans les délais prévus par cet article, AQUITANIS mettra à jour les différents états et listes visés à l'article 2.1 ci-dessus.

ARTICLE 3 - CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE LA RÉSILIATION DE LA CONCESSION

Les parties conviennent expressément d'organiser la reprise de l'opération d'aménagement par la CUB dans les conditions prévues par la concession initiale (articles 23 et suivants notamment) sous réserve des dispositions contraires et /ou complémentaires suivantes :

3.1. Sort des équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage AQUITANIS

Les opérations de remise à la CUB des équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage AQUITANIS se feront dans les conditions suivantes :

3.1.1 Opérations de remise des équipements

Les équipements publics tels que définis dans le programme des équipements publics de la ZAC et réalisés sous maîtrise d'ouvrage AQUITANIS ont été ouverts au public et mis en exploitation. Ces équipements seront automatiquement transférés à la CUB, en l'état, au 31 décembre 2013.

A compter du 1^{er} janvier 2014, la CUB poursuivra, en tant que de besoin, la direction et le suivi des opérations avec les entreprises, les concessionnaires et la ville de Pessac. Il est cependant convenu entre les parties qu'AQUITANIS apportera à la CUB son soutien technique dans ces opérations tel qu'il est précisé dans l'annexe 8. Dans ce cadre, AQUITANIS formulera auprès de la CUB uniquement toutes observations qu'il jugerait utiles sur les ouvrages exécutés, en particulier s'agissant de :

- la prise en charge des ouvrages d'assainissement par la CUB,
- le procès verbal de conformité technique par chaque concessionnaire,
- la prise en charge des espaces verts et de l'éclairage public par la ville de Pessac.

3.1.2 Transfert des terrains d'assiette correspondants

Le transfert à titre gratuit de la propriété des terrains d'assiette des équipements publics (point 4 de l'annexe 2) interviendra au plus tard le 31 décembre 2014, par acte authentique en la forme administrative.

3.2 Transfert des autres biens immobiliers

3.2.1 Transfert à la CUB des biens immobiliers acquis par AQUITANIS par voie amiable (hors procédure d'expropriation en cours) et destinés à être cédés à terme à des promoteurs et des terrains d'assiette des équipements sous maîtrise d'ouvrage CUB (points 1 et 5 de l'annexe 2):

La propriété de ces biens sera transférée à la C.U.B. par acte authentique passé en la forme administrative au plus tard le 1 décembre 2014. Il est considéré que la valeur hors taxe des biens ainsi transférés correspond à la valeur absolue du solde d'exploitation issue de l'arrêté définitif des comptes. Le prix de vente HT de ces biens immobiliers correspondra donc à cette valeur et sera versé, à compter de la signature de cet acte authentique, dans les conditions fixées à l'article 4.1 ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 *portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier*, un avis de valeur sera sollicité auprès de France Domaine pour chacun des immeubles.

3.2.2 Transfert à la CUB des immeubles ayant fait l'objet de l'ordonnance d'expropriation en date du 13 juillet 2012 (point 2 de l'annexe 2)

a/ Gestion des procédures indemnitaires devant le juge de l'expropriation:

AQUITANIS a saisi le juge de l'expropriation aux fins de voir fixer les indemnités d'expropriation à revenir à Madame SOURBE, veuve DESBONS, et à ses enfants Monsieur Francis Desbons /Madame Sylvette Desbons ainsi qu'éventuellement à la SARL MONSIEUR CULASSE (exploitante de la station service présente sur le terrain) dans l'hypothèse où cette dernière se verrait reconnaître la qualité de propriétaire du fond de commerce et de titulaire d'un bail commercial par décision du juge judiciaire dans le cadre d'une procédure opposant cette société aux expropriés et actuellement pendante devant le TGI de Bordeaux.

Les offres faites par AQUITANIS et refusées par les personnes concernées s'élèvent, indemnités de remploi comprises, à :

Au titre de l'indemnité de dépossession à verser à Madame Sourbe, veuve Desbons / Monsieur Francis Desbons / Madame Sylvette Desbons :

une indemnité totale de **821 270 € sauf à parfaire** en fonction du montant des frais de dépollution ;

Au titre de l'indemnité d'éviction à verser soit à Madame Sourbe, veuve Desbons soit à la SARL MONSIEUR CULASSE (offres alternatives)

une indemnité totale de **402 000 €**.

Il est précisé que la SARL MONSIEUR CULASSE, exploitant la station service située sur l'ancienne propriété DESBONS, dans le cadre d'un contrat de location gérance n'a, à priori, pas de droit à être indemnisée par AQUITANIS dans le cadre de la procédure d'expropriation susvisée. Toutefois, AQUITANIS déclare à la CUB avoir été informé de ce que la SARL MONSIEUR CULASSE contestait sa situation dans le cadre d'une action judiciaire toujours pendante devant le TGI aux fins de se voir reconnaître la qualité de titulaire d'un bail commercial et de propriétaire du fonds de commerce.

Les décisions du juge de l'expropriation de première instance fixant les indemnités d'expropriation devraient être rendues au plus tard dans le courant du 1^{er} semestre 2014. Une décision devrait également se prononcer sur la réquisition d'emprise totale de la partie du terrain d'une superficie de 30 m² environ, appartenant aux conjoints DESBONS mais qui n'a pas été visée dans l'ordonnance d'expropriation en raison d'une erreur qui s'est produite lors de la rénovation cadastrale (intégration à tort de cette partie de la parcelle dans la parcelle BO-172) et fixer le prix d'acquisition correspondant.

Il est expressément convenu entre les parties qu'en sa qualité de titulaire de l'ordonnance d'expropriation AQUITANIS devra mener à son terme les procédures de fixation des indemnités tant en première instance qu'en appel quand bien même elles se poursuivraient au-delà du 31 décembre 2013. AQUITANIS prendra possession des biens dans les conditions fixées par le code de l'expropriation.

b/Transfert des biens à la CUB

Le transfert de propriété des biens par AQUITANIS à la CUB interviendra par acte authentique pris en la forme administrative, au plus tard trois mois à compter de la notification par AQUITANIS à la CUB d'une décision judiciaire définitive fixant le montant des indemnités d'expropriation ou d'un accord amiable.

Cette vente interviendra pour un prix correspondant au montant total des indemnités d'expropriation définitivement fixées par le juge, ou résultant d'un accord amiable, majoré des frais de toute nature engagés par AQUITANIS au-delà du 31 décembre 2013 dans le cadre des procédures d'expropriation et de prise de possession ainsi que des éventuelles taxes à percevoir par le trésor public.

Seuls les frais faisant l'objet d'une présentation par AQUITANIS de factures acquittées seront pris en compte.

La ou les avances faites par la CUB en application du paragraphe « c » ci-dessous viendront en déduction du prix restant à verser.

Les biens seront mis à disposition de la CUB dès prise de possession par AQUITANIS, dans les conditions fixées par le juge de l'expropriation.

c/ Précisions financières

Les règlements (indemnités d'expropriation, frais et honoraires) afférents aux procédures en fixation d'indemnités et prise de possession, engagés par AQUITANIS au-delà du 31 décembre 2013, feront l'objet d'une comptabilité distincte. La CUB fera l'avance des fonds nécessaires dans les conditions suivantes :

- Dans un délai de **30 jours** à compter de la réception par la CUB de la notification, par LRAR, par AQUITANIS du où des jugements de première instance fixant les indemnités, la CUB versera à AQUITANIS les fonds correspondants à ces indemnités de telle sorte qu'AQUITANIS puisse procéder au paiement des indemnités d'expropriation ou, à défaut, à leur consignation et par suite prendre possession des biens. En cas de retard de paiement imputable à la CUB, celle-ci supportera le paiement des intérêts auxquels pourront prétendre les expropriés.
- En cas d'appel aboutissant à une réformation des jugements de première instance, se traduisant par :
 - une augmentation du montant des indemnités d'expropriation : la CUB s'engage, dans les mêmes conditions qu'en première instance, à verser les fonds complémentaires correspondants ;
 - une diminution du montant des indemnités d'expropriation : AQUITANIS s'engage à tout mettre en œuvre pour récupérer auprès des expropriés les sommes trop perçues par ces derniers et à les reverser dans un délai de 15 jours à la CUB, une fois que ces sommes seront en sa possession.
- Il en sera de même en cas de décision de la Cour d'appel rendue sur renvoi de la Cour de cassation aboutissant à une augmentation où une diminution des indemnités.

- En cas d'accord amiable passé entre AQUITANIS et les expropriés, la CUB versera à AQUITANIS les fonds correspondants dans un délai de **30 jours** à compter de la réception par la CUB de la notification de cet accord, par LRAR, par AQUITANIS de telle sorte qu'AQUITANIS puisse verser les indemnités correspondantes le jour où l'accord amiable sera réitéré par acte authentique devant notaire.

3.2.3 Vente de l'ilot 8b à AXANIS

Une promesse de vente portant sur l'ilot 8 B (parcelle BO 588p) d'une surface de 626 m² a été signée entre AQUITANIS et la CUB. Cette promesse prévoit l'obligation pour AQUITANIS de vendre ladite parcelle à AXANIS avant le 31 décembre 2013. A défaut, la CUB pourra obtenir la résolution de la vente entre AQUITANIS et la CUB (**annexe 3**).

Cette parcelle est destinée à être cédée à AXANIS en vue de la réalisation d'un programme d'environ 15 logements destinés à l'accession sociale pour une surface de plancher de l'ordre de 1060 m² pour un prix de vente de 198.48 €/m² de surface plancher, soit 210 389 €, avec une variation possible de surface plancher de plus ou moins 5%, sans variation de prix.

Dans l'hypothèse où la réitération par acte authentique s'avèrerait impossible avant le 31 décembre 2013, la C.U.B. s'engage à tout mettre en œuvre pour qu'AXANIS puisse mener à bien son projet.

3.3 Transfert de la propriété des études et cession des droits de propriété intellectuelle

3.3.1 Remise des études

AQUITANIS a remis gratuitement à la C.U.B. les études dont la liste figure en annexe 4 du présent avenant tel qu'indiqué à l'article 2.2.

3.3.2 Cession des droits de propriété intellectuelle

Sont désignés ci-après « résultats », tous les éléments visés ci-après en annexe 10, quels qu'en soient la forme, la nature et le support, qui résultent de l'exécution des prestations issues de la concession, tels que notamment les études, œuvres, plans, dessins et modèles, rapports.

Cession : AQUITANIS cède à la CUB les droits d'exploitation qu'il détient tels qu'ils sont définis, pour chaque marchés, selon les dispositions précisées en annexe 10 au présent avenant.

Prix : Cette cession se fait à titre gratuit.

Durée : Cette cession vaut pour la durée légale des droits d'auteur, dans les limites éventuellement définies dans les marchés passés par AQUITANIS.

Garantie : **Dans les limites visées en annexe 10**, AQUITANIS garantit à la CUB :

1. La jouissance des droits de propriété intellectuelle relatifs aux résultats qui sont cédés,
2. Qu'elle est titulaire des droits de propriété intellectuelle des résultats créés,
3. Qu'elle n'a concédé sur les résultats aucune licence ni aucun droit au profit d'un tiers,
4. Que dans l'hypothèse où elle n'est pas l'auteur des résultats, elle détient les droits suffisants sur ces derniers de manière à octroyer et garantir à la CUB la présente cession.

Respect du droit moral : la CUB s'engage à respecter le droit moral des auteurs des résultats réalisés en exécution du présent contrat, notamment le droit à la paternité ; à ce titre les noms des personnes indiqués par AQUITANIS comme ayant contribué à la conception des créations apparaîtront sur les différents supports diffusés.

3.4 Transfert des marchés publics et contrats en cours au 1^{er} janvier 2014

▲ Transferts des marchés publics

A compter de la date de prise d'effet de la résiliation de la concession d'aménagement, soit au 31 décembre 2013 à minuit, la C.U.B. sera substituée à AQUITANIS par avenant de transfert tripartite, dans l'exécution des marchés en cours listés en annexe 5 au présent avenant.

AQUITANIS s'engage à produire, sur demande de la CUB, tout document complémentaire afférent à l'exécution des marchés transférés et précise qu'au regard des éléments dont il a connaissance, aucun avenant, autres que ceux mentionnés en annexe, ne sera nécessaire.

▲ Transferts des autres contrats

Aucun contrat en cours ne sera transféré à la CUB.

▲ Transfert des protocoles et engagements divers

Les protocoles et engagements divers dont la liste figure en annexe 7 seront transférés à la C.U.B., dans les mêmes conditions et dans les mêmes limites que les marchés visés ci-dessus.

▲ Dispositions communes aux transferts susvisés :

Pour les marchés et contrats qui seront transférés dont la liste figure en annexe, AQUITANIS, en concertation avec les services de la CUB et les titulaires des marchés, a établi des projets d'avenants de transfert. Ces projets ont été approuvés par délibération n°.....du conseil de la CUB en date du 20 décembre 2013. Ces avenants devront être signés par les parties concernées avant le 31 décembre 2013.

ARTICLE 4 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE LA RESILIATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

4.1 AQUITANIS remettra un arrêté définitif des comptes validé par son Commissaire aux Comptes au plus tard au 30 juin 2014 dans les conditions fixées à l'article 26.1 de la concession initiale. Cet arrêté sera accompagné de la mise à jour des états et listes visées à l'article 2.1.

Toutes les charges supplémentaires (notamment les honoraires des conseils juridiques et comptables) découlant des opérations de clôture de la concession d'aménagement seront imputées sur les comptes de l'opération et seront enregistrées dans l'arrêté définitif des comptes présenté par AQUITANIS.

A l'exception des sommes visées ci-dessous à l'article 4.4, toutes les sommes liées à l'exécution de la mission d'aménagement dont AQUITANIS pourra être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'administration fiscale après présentation par AQUITANIS à la C.U.B. de cet arrêté définitif des comptes, devront lui être remboursées par la C.U.B, sauf cas visé à l'article 30 de la convention publique initiale, au plus tard au 31 décembre 2014.

A réception de cet arrêté définitif des comptes, la CUB délibérera au plus tard le 31 octobre 2014 pour donner quitus à AQUITANIS et pour autoriser son président ou toute autre personne disposant d'une délégation, à signer les actes de transfert des biens immobiliers lui revenant en application du présent avenant, étant précisé que le transfert des biens objets de la procédure d'expropriation en cours se fera dans les conditions fixées ci-avant à l'article 3.2.2.

Le paiement par la CUB de la somme visée à l'article 3.2.1 ci-avant interviendra à compter de la signature de l'acte authentique prévue à cet article et au plus tard le 31 décembre 2014.

4.2 Toutes sommes qui ne seraient pas réglées par la C.U.B. à AQUITANIS aux échéances prévues au paragraphe 4.1 qui précède porteront automatiquement intérêt au taux d'intérêt légal.

4.3 Au titre des opérations de clôture et au titre de la résiliation anticipée de la concession, la CUB versera à AQUITANIS les indemnités prévues aux articles 26.2 dernier alinéa et 26.3.1 de la concession initiale, au plus tard au 31 décembre 2014.

L'annexe 1 précise les montants prévisionnels et les modes de calcul de ces deux indemnités de résiliation. A défaut de paiement à cette échéance, les indemnités qui ne seraient pas réglées par la C.U.B. porteront automatiquement intérêt au taux d'intérêt légal à compter de cette date jusqu'à parfait paiement.

4.4 Les sommes afférentes à la procédure d'expropriation définie ci-avant à l'article 3.2.2 feront l'objet d'un traitement comptable distinct par AQUITANIS au-delà du 31 décembre 2013, tenant compte de cette procédure, selon ce qui a été défini à cet article.

Article 5 - DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR DE L'AVENANT et DATE D'EFFET DE LA RÉSILIATION

5.1 La C.U.B. notifiera le présent avenant portant résiliation de la concession d'aménagement à AQUITANIS par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été transmis au contrôle de légalité.

5.2 L'avenant entrera en vigueur à compter de la date de la réception par AQUITANIS de cette notification.

5.3 La date d'effet de la résiliation est fixée au 31 décembre 2013 à minuit.

5.4 La CUB reprend à cette date, en gestion directe, la direction opérationnelle de l'opération d'aménagement de la ZAC Centre Ville à Pessac.

ARTICLE 6 - PORTEE JURIDIQUE DE L'AVENANT

Les termes du traité de concession d'aménagement du 11 mars 2003, modifiés par avenant du 29 février 2008, demeurent inchangés et applicables sauf l'effet des stipulations du présent avenant.

ARTICLE 7 - CLAUSE DE RENCONTRE ET REGLEMENT DES DIFFERENDS

En cas de difficulté d'exécution du présent avenant, pour quelque cause que ce soit, les parties se rencontreront immédiatement afin d'examiner la situation et décider, le cas échéant, des mesures à prendre.

Par ailleurs, les parties s'efforceront de régler à l'amiable les différends qui pourraient naître de l'application du présent avenant.

Tout différend, de quelque nature que ce soit, qui pourrait découler du présent avenant et qui ne pourrait être résolu de manière amiable, sera soumis au tribunal administratif de Bordeaux.

Fait à Bordeaux, le, en trois exemplaires originaux.

La C.U.B.

Représentée par son président,
Monsieur Vincent FELTESSE

AQUITANIS

Représenté par son directeur
général, Monsieur Bernard BLANC

ANNEXES

Annexe n° 1 : Arrêté provisoire des comptes projeté au 31 décembre 2013 et état récapitulatif des indemnités de résiliation

Annexe n°2 : Etat du patrimoine immobilier détenu ou à détenir par AQUITANIS

Annexe n°3 : liste des promesses de vente

Annexe n°4 : liste des études réalisées par AQUITANIS au titre de sa mission de concessionnaire de l'opération d'aménagement

Annexe n°5 : liste des marchés en cours au 31 décembre 2013 conclus par AQUITANIS dans le cadre de sa mission de concessionnaire

Annexe n°6 : liste des engagements financiers (contrats d'emprunt, conventions de découvert individualisé, contrats de subventionnement, etc.) contractés par AQUITANIS dans le cadre de sa mission de concessionnaire

Annexe n°7 : liste des protocoles et engagements divers, conclus ou souscrits par AQUITANIS dans le cadre de sa mission de concessionnaire

Annexe n°8 : Liste des « tâches » incombant à AQUITANIS en application de la concession d'aménagement

Annexe n°9 : Liste des actes inhérents aux prérogatives de puissance publique dont bénéficie AQUITANIS en sa qualité de concessionnaire (arrêtés préfectoraux portant déclaration d'utilité publique ; arrêtés de cessibilité ; ordonnances d'expropriation ; jugements ou arrêts rendus ou en instance, etc.)

Annexe 10 relative aux droits de propriété intellectuelle concernant les études citées en annexe 4.

**LA COMMUNAUTE URBAINE
DE BORDEAUX**

PESSAC

Z.A.C. « CENTRE-VILLE »

**CONVENTION ENTRE LA COMMUNAUTE URBAINE,
ET LE CONSTRUCTEUR
EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.311-4
DU CODE DE L'URBANISME**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Communauté Urbaine, représentée par son Président agissant en vertu d'une délibération du Conseil de Communauté n° 04/698 du 24 septembre 2004.
Ci-après désignée par « la Communauté Urbaine »

D'UNE PART,

ET

La société « x » (ou Monsieur/Madame domiciliés), au capital de,
dont le siège est à ,
représentée par..... agissant en vertu des pouvoirs qui ont été
délégués par délibération.....du.....

Ci-après désignée par « le pétitionnaire »

D'AUTRE PART,

IL EST EXPOSE CE QUI SUIV

PREAMBULE :

La ZAC de Pessac « Centre-ville » a été créée par délibération du Conseil de communauté n°2003/048 du 17 janvier 2003 laquelle prévoit également le montant de la participation des constructeurs au titre de l'article L.311-4 dernier alinéa du code de l'urbanisme.

L'aménagement et l'équipement de cette zone ont été repris par la Cub en vertu de la délibération du..... .

La société « x » (ou Monsieur/Madame), est/sont propriétaire(s) d'un terrain situé à l'intérieur de la ZAC, cadastré section.....pour.....m². Le terrain n'a pas été acquis auprès de l'aménageur. Le pétitionnaire souhaite réaliser sur ce terrain un programme de construction conformément aux règles du plan local d'urbanisme.

En application de l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme, *« lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir »*.

Ainsi, le pétitionnaire souhaite effectuer des travaux en vue de(descriptifs sommaire des travaux objet du permis de construire). A cette fin, il a déposé une demande de permis de construire comportant la création d'une Surface Hors Oeuvre Nette de plancher demètres carrés (...m²). Cette demande a été enregistrée sous le n°....

En application des dispositions de l'article L 311-4 du Code de l'Urbanisme - telles qu'elles ont été exposées ci-dessus – la délivrance du permis de construire par Monsieur le Maire de Pessac est donc subordonnée à la signature par la Communauté Urbaine de Bordeaux et le pétitionnaire d'une convention définissant les modalités de leur participation au coût des équipements publics de la ZAC.

C'est l'objet du présent document.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 – Objet de la convention

La présente convention a pour objet de fixer les conditions auxquelles le pétitionnaire acquittera sa participation au coût d'aménagement de la ZAC « Centre Ville » de Pessac conformément aux dispositions de l'article L 311-4 du Code de l'Urbanisme au titre du projet de construction, objet de la demande de permis de construire n° , déposée le, ou de tout permis modificatif éventuel ultérieur relatif au même projet.

Article 2 – Montant et modalités de calcul de la participation

La présente convention concerne le terrain dont la désignation suit :

Adresse du terrain :

Parcelle : (section)

Contenance :m²

Le pétitionnaire souhaite réaliser sur ce terrain(descriptif détaillé des travaux).....le tout correspondant à environm² de SHON.

La délibération n° 2003/0048 du Conseil de Communauté du 17 janvier 2003 approuvant le dossier de création/réalisation de la ZAC « Centre Ville de Pessac » fixe à 60,98 € HT le montant de la participation par m² de SHON construit sans appliquer de coefficient modérateur selon la nature des constructions.

Le montant des dépenses d'équipements publics mis à la charge du pétitionnaire s'élève à la somme de Calculée comme suit :

Article 3 – Modalités de paiement de la participation

Le pétitionnaire devra s'acquitter de la participation dans le délai de 6 mois à compter de la réception de la déclaration d'ouverture de chantier délivrée par Monsieur le Maire de Pessac.

Article 4 – Indexation

Faute par le pétitionnaire d'avoir acquitté cette somme dans le délai d'un an à compter de la délivrance du permis, le montant de la participation sera révisé suivant le dernier indice TP01 (indice INSEE du coût de la construction) connu le mois précédent le jour du paiement effectif, l'indice de base étant celui connu au jour de la délivrance de l'arrêté.

Article 5 – Condition suspensive

La présente convention est subordonnée à la condition suspensive de l'obtention par le pétitionnaire d'un permis de construire avant le

Article 6 – Ajustement de la participation

Dans le cas où la délivrance d'un permis modificatif relatif au projet mentionné à l'article 1^{er} ci-dessus se traduirait par une variation en plus ou en moins de la surface hors œuvre nette supérieure à cinq pour cent la surface visée par le permis initial, le montant de la participation due aux termes de présentes serait ajusté sur la base du prix unitaire mentionné à l'article 2 ci-dessus et de la surface créée visée par cette nouvelle autorisation.

Article 7 – Substitution

Le transfert éventuel, à une personne autre que le pétitionnaire, de l'autorisation visée à l'article 1^{er} entraînera la substitution du nouveau titulaire de l'autorisation à dans tous les droits et obligations résultant de la présente convention.

Article 8 – Conditions résolutoires

La présente convention de participation sera résolue de plein droit en cas d'acquisition par la Communauté Urbaine ou l'aménageur du terrain objet de la présente convention à l'amiable ou par voie d'expropriation dès lors que cette acquisition serait antérieure à l'exigibilité de la participation.

Article 9 - Litiges

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites sera du ressort du tribunal administratif de Bordeaux.

Fait le.....

A.....

En 3 exemplaires originaux

Pour la Communauté Urbaine

Pour le constructeur

INDEMNITE SPECIALE DE CLOTURE – ARTICLE 26.2 DU TRAITE DE CONCESSION

Article 26.2 du traité de concession

« En cas de rachat ou de résiliation unilatérale pour une autre cause que la faute de Aquitanis, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû à Aquitanis une indemnité spéciale égale à 50% de la rémunération de clôture prévue ci dessus (article 22 du traité de concession) majorée de la TVA. »

	Montant HT	Montant TTC
Indemnité spéciale de clôture	= 50 % de la rémunération forfaitaire de liquidation actualisée HT	
	= 50% de 61 006,29 €	36 481,76 €

Détail du calcul de l'indemnité de l'article 26.2

Rémunération forfaitaire de liquidation actualisée HT	= forfait * (indice Syntec d'actualisation / indice Syntec de référence) = 50 000 € * 245,73 / 201,40	61 006,29 €	72 963,52 €
---	--	-------------	-------------

Indices SYNTEC 3ième trimestre 2002	Indices SYNTEC 3ième trimestre 2013
01/07/2002	01/07/2013
201,4	246
01/08/2002	01/08/2013
201,4	245,8
01/07/2002	01/09/2013
201,4	245,4
Moyenne 3iè trim 2002	Moyenne 3ie trim 2013
201,40	245,73

INDEMNITE PREVISIONNELLE EN CAS DE RACHAT OU DE RESILIATION UNILATERALE -ARTICLE 26.3.1 DU TRAITE DE CONCESSION

Article 26.3.1 du traité de concession

« La CUB devrait en outre à Aquitanis une indemnité égale à 20% de la rémunération dont l'OPAC se trouve privée du fait de la résiliation anticipée du contrat , calculée sur la base des dépenses et recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé, majorée de la TVA. »

Article 22 du traité de concession relatif à la rémunération de l'aménageur

La rémunération HT, sera prélevée à raison de 5 % sur les dépenses HT et celle HT au titre de la commercialisation, à raison de 6 % sur les recettes HT. Ces rémunérations seront majorées de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au taux en vigueur lors de leur prélèvement. Au titre...missions. Les imputations forfaitaires seront calculées sur les postes ci après :
- L'ensemble des dépenses à l'exception des études opérationnelles du dossier de création-réalisation, des honoraires de l'aménageur, des frais financiers, des impôts et taxes et des pénalités résultant de l'application de l'article 30 de la convention publique d'aménagement, celles ci restant à la charge personnelle d'Aquitans.
- L'ensemble des recettes de cession, les loyers perçus, les subventions complémentaires obtenues, les autres produits à l'exception des reventes de fonciers pour équipements publics et de la participation versée par la CUB.

Poste de dépenses	Montant HT CRAC 2012	Réalisé projeté HT au 31/12/2013	Reste à réaliser HT
1. Etudes de définition et de suivi	441 436 €	383 078 €	58 358 €
2. Frais d'acquisitions / libération sols	12 776 631 €	11 137 980 €	1 638 651 €
3. Frais d'aménagement	1 503 400 €	1 480 053 €	23 347 €
6. Frais de communication	117 230 €	128 628 €	0 €
Total des dép râr à compter du 01/01/14			1 720 357 €

Poste de recettes	Montant HT CRAC 2012	Réalisé projeté HT au 31/12/2013	Reste à réaliser HT
1. Cessions	7 070 665 €	5 008 816 €	2 061 849 €
2. Participation des constructeurs	213 430 €	49 120 €	164 310 €
7. Autres recettes diverses	2 444 087 €	1 552 436 €	0 €
Total des recettes râr à compter du 01/01/14			2 226 159 €

	Montant HT	Montant TTC
Indemnité prévisionnelle de rachat ou de résiliation unilatérale	= 20% *(5°des dépenses restant à réaliser au 01/01/14 + 6° des recettes restant à réaliser au 01/01/14	= 20%* (5° de 1 720 357 € + 6° de 2 226 159 €)
	43 917 €	52 525 €

