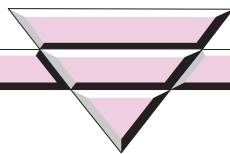


COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

**Pôle dynamiques urbaines
Direction de l'urbanisme
Immeuble Laure Gatet
39/41 cours du Maréchal Juin
33 000 Bordeaux Cedex**



**CONCESSION D'AMÉNAGEMENT POUR LA RÉALISATION
DE LA ZAC BASTIDE NIEL**

Traité de concession

SOMMAIRE

PREAMBULE

TITRE I : MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

- Article 1^{er} Objet de la concession
- Article 2 – Missions de l'aménageur
- Article 3 – Engagements du concédant
- Article 4 – Calendrier prévisionnel d'exécution de la concession
- Article 5 – Moyens mis à disposition par les parties
 - 5.1 Moyens mis à disposition du concédant par le concessionnaire
 - 5.1.1 Équipe projet dédiée
 - 5.1.2 Société dédiée
 - 5.2 Moyens mis à disposition du concessionnaire par le concédant
- Article 6 – Date d'effet, durée et prorogation de la concession d'aménagement
- Article 7 – Conditions d'évolution de la concession d'aménagement
 - 7.1 Bonne exécution et évolutions usuelles du contrat
 - 7.2 Clauses de réexamen

TITRE II : MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Sous-titre 1^{er} : Modalités d'acquisition, de gestion, de libération et de cession des immeubles acquis par le concessionnaire

- Article 8 – Établissement d'un plan parcellaire
- Article 9 – Remise en gestion avant cession et acquisitions amiables des terrains
 - 9.1 Remise en gestion avant cession des terrains communautaires
 - 9.2 Acquisitions amiables
 - 9.3 Poursuite des conventions d'occupation temporaire
- Article 10 – Prérogatives de puissance publique
 - 10.1 Déclaration d'Utilité Publique - Expropriation
 - 10.2 Droit de préemption
- Article 11 – Relogement des occupants
- Article 12 – Suivi et contrôle des acquisitions foncières
- Article 13 – Entretien et gestion des immeubles
- Article 14 – Modalités de cession, de concession ou de location des terrains
 - 14.1 Cahier des charges de cession des terrains
 - 14.2 Modalités de cession des charges foncières et de validation des projets de construction
 - 14.2.1 Programme de construction réalisé par l'aménageur et ses associés

- 14.2.2 Consultation de promoteurs
- 14.2.3 Désignation des opérateurs de logements conventionnés sociaux
- 14.2.4 Validation des projets architecturaux
- 14.2.5 Agrément du concédant concernant les cessions

Article 15 – Conventions de participation

Article 16 – Conventions d'association

Sous-titre 2 : Modalités de réalisation et de remise des ouvrages et des équipements publics d'infrastructure et de superstructure

Article 17 – Présentation des avants-projets

Article 18 – Exécution des travaux objet de l'opération

Article 19 – Modalités de suivi de l'exécution des travaux

Article 20 – Passation des contrats et marchés par le concessionnaire

- 20.1 Modalités de passation des contrats et marchés

- 20.2 Clauses particulières devant figurer aux contrats de travaux conclus par l'aménageur avec les constructeurs

Article 21 – Suivi général de l'opération

- 21.1 Comité de projet des opérations d'aménagement

- 21.2 Comité de suivi Bastide Niel

- 21.3 Ateliers Bastide Niel

Article 22 – Contentieux et litiges liés à l'opération

Article 23 – Retour et remise des équipements publics/ouvrages d'infrastructure et de superstructure

- 23.1 Remise des ouvrages à la CUB

- 23.1.1 Procédure de remise d'ouvrage

- 23.1.2 Transmission au concédant d'une fiche d'ouvrage

- 23.2 Remise des ouvrages à la Ville de Bordeaux

- 23.3 Remise des autres ouvrages

Article 24 – Entretien des ouvrages

TITRE III : MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Article 25 – Financement de l'opération

- 25.1 Participations des constructeurs autonomes

- 25.2 Participations des tiers sous forme d'aides à la concession d'aménagement

- 25.3 Participation du concédant au coût de l'opération

- 25.4 Emprunts ou avances remboursables

Article 26 – Comptabilité de l'opération et contrôle du concédant

- 26.1 Éléments financiers

- 26.2 Éléments d'évaluation de la réalisation de l'opération

Article 27 – Prévisions budgétaires annuelles

Article 28 – Modalités d'imputation des charges du concessionnaire / rémunération

TITRE IV : MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Article 29 – Expiration de la concession à l'achèvement de l'opération d'aménagement

Article 30 – Conditions de résiliation de la concession

30.1 Conditions de résiliation pour faute au profit du concédant (Déchéance)

30.2 Conditions de résiliation pour motif d'intérêt général au profit du concédant

30.3 Conditions de résiliation au profit du concessionnaire

30.4 Conditions de résiliation en cas d'impossibilité pour l'aménageur d'assurer l'exécution du contrat

Article 31 – Conséquences juridiques de la fin de la concession d'aménagement

Article 32 – Conséquences financières à l'échéance, normale ou anticipée, de la concession d'aménagement

32.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante

32.2 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

32.3 Solde d'exploitation et solde des financements repris par le concédant

32.4 Cas particulier de la cessation anticipée de la concession d'aménagement

32.4.1 En cas de résiliation pour motif d'intérêt général de la concession d'aménagement

32.4.2 En cas de faute du concessionnaire prévue à l'article 30.1

32.5 Modalités de règlement

32.6 Sort du boni d'opération

32.7 Quitus de gestion

Article 33 – Information réciproque des parties

TITRE V : DISPOSITIONS DIVERSES

Article 34 – Pénalités

Article 35 – Intérêts moratoires

Article 36 – Élection de domicile

Article 37 – Propriété intellectuelle des Résultats issus du traité de concession

37.1 Définitions

37.2 Cession des résultats protégés par un droit de propriété littéraire ou artistique à la CUB

37.3 Assistance

37.4 Garanties

37.5 Respect du droit moral

Article 38 – Désignation du représentant du concédant

Article 39 – Cession de la concession d'aménagement

Article 40 – Domiciliation bancaire

Article 41 – Assurances

Article 42 – Litiges

Annexe n°1 : Périmètre de l'opération

Annexe N°2 : Extraits du projet urbain de la ZAC Bastide Niel

Annexe n°3 : Procédure de remise d'ouvrages et/ou d'équipements

Annexe n°4 : Bilan prévisionnel financier ZAC Bastide Niel

Annexe n°5 : Organigramme de l'équipe du groupement

Annexe n°6 : Gouvernance de la ZAC

Annexe n°7 : Projet de statuts SAS

Annexe n°8 : Convention d'occupation à titre précaire et révocable (BizBiz, 2014)

Annexe n°9 : Convention d'occupation à titre précaire et révocable (Darwin, 2014)

Annexe n°10 : Convention d'occupation temporaire (Darwin, 2014)

Annexe n°11 : Plan de situation des îlots pilotes

Identification des parties

Entre

La Communauté Urbaine de Bordeaux, représentée par Alain Juppé, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire en date du 23 Mai 2014.

Ci après dénommée « La CUB » ou le « concédant »

D'UNE PART,

Et

Le groupement solidaire composé de la société anonyme d'économie mixte locale BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT, de l'office public de l'habitat AQUITANIS, et de la société anonyme d'habitation à loyer modéré DOMOFRANCE, ci-après dénommées BMA / AQUITANIS / DOMOFRANCE, représenté par son mandataire, BMA dont le siège social est situé 38 rue de Cursol, Cs 80010, 33001 BORDEAUX cedex inscrite au registre du commerce de Bordeaux sous le n° B 466 200 821 et identifiée au répertoire SIREN sous le n°466 200 821.

Représentée par Pascal GERASIMO, en qualité de Directeur Général de BMA reconduit dans ses fonctions par délibération du Conseil d'Administration de la société en date du 30 mai 2011.

Ci après dénommée « l'aménageur » ou « le concessionnaire »

D'AUTRE PART,

Préambule

Suite à une procédure de dévolution du présent contrat organisée par le concédant en application des articles R. 300-4 à R. 300-11 du code de l'urbanisme, la proposition du groupement BMA, Domofrance et Aquitanis a été retenue ainsi qu'il a été décidé par délibération n°.... du 23 Mai 2014 du Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux rendue exécutoire le....

Le présent contrat est destiné à fixer les droits et obligations respectifs des parties notamment les conditions dans lesquelles l'aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle du concédant et dans le cadre des textes et documents en vigueur.

Il est précisé que la CUB s'est assurée de la compatibilité de son projet avec les documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné, ou à défaut, s'engagera à mettre en œuvre les procédures nécessaires pour que ces documents d'urbanisme permettent la réalisation du projet dans les conditions prévues. Elle s'attachera à ce que l'opération reste compatible avec les dits documents, le cas échéant modifiés ou révisés.

Il est précisé que l'aménageur s'engage au titre du présent traité et de ses annexes, dans les conditions économiques et réglementaires convenues à la date de signature de la présente convention, à mettre en œuvre le projet urbain de la ZAC Bastide Niel dans le cadre des objectifs tels que définis par le document programme ci-annexé.

La présente concession est menée aux risques de l'aménageur, dans les limites et conditions définies au présent contrat.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

TITRE I : MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Article 1^{er} Objet de la concession

En application des textes en vigueur et notamment des articles L300-1 à L300-5 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement et ses annexes, la Communauté Urbaine de Bordeaux, confie au groupement solidaire composé de la société anonyme d'économie mixte locale BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT, de l'office public de l'habitat AQUITANIS, et de la société anonyme d'habitation à loyer modéré DOMOFRANCE, ci-après dénommées BMA / AQUITANIS / DOMOFRANCE, représenté par son mandataire, BMA la réalisation de l'opération dénommée « ZAC Bastide Niel » créée par la délibération n°2009/0453 du Conseil de la Communauté Urbaine en date du 10 juillet 2009. (cf annexe 1 périmètre de l'opération et annexe 2 projet urbain de la ZAC Bastide Niel).

Article 2 - Missions de l'aménageur

Dans le cadre de l'opération dont l'origine et la description figurent au préambule de la présente convention et dans le document programme ci-annexé, le concessionnaire est chargé des missions suivantes, déterminées par le concédant et portées à la connaissance du concessionnaire lors de la consultation :

- Finaliser le dossier de réalisation et réaliser les études complémentaires préalables à la phase de réalisation de la ZAC Bastide NIEL (études de sol, plan de gestion de la pollution, dossier loi sur l'eau...) en vue de l'approbation de celui-ci par les instances communautaires ;
- Mener les procédures nécessitant l'obtention des autorisations administratives (enquêtes publiques, dossier au titre de la loi sur l'eau, ...) ;
- Acquérir les terrains à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation auprès de la Communauté Urbaine de Bordeaux, de la Ville de Bordeaux et des autres propriétaires fonciers privés, correspondant aux emprises nécessaires à la réalisation du programme global de construction et de celui des équipements publics, et assurer leur mise au propre ;
- Assurer la conservation des bâtiments existants, les mettre en état afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens et le cas échéant, démolir les bâtiments existants lorsque la démolition est strictement nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;

- Veiller à assurer la préservation et l'entretien du site en matière de propreté (nettoyage régulier et évacuation des dépôts sauvages), de cadre de vie et de sécurité des personnes et des biens ;
- Exercer les droits et obligations du propriétaire sur les sites lui étant remis en gestion par la CUB avant cession, à l'exception de l'acquittement des taxes locales, lesquelles demeureront à la charge de la CUB.
- Poursuivre dans les mêmes conditions les conventions d'occupation temporaire figurant en annexe 8, 9 et 10 conclus antérieurement par la CUB avec les tiers sur les lieux lui étant cédés ou remis en gestion ;
- Négocier les conventions de participation qui seront conclues entre la CUB et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur en application de l'article L 311-4 du code de l'urbanisme ;
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements d'infrastructure et de superstructure concourant à l'opération, situés à l'intérieur de la zone ou nécessaires à son raccordement immédiat avec les réseaux extérieurs, tels que prévus au présent traité, ainsi que la réalisation des études de maîtrise d'œuvre et de toute mission nécessaire à leur exécution ;
- D'une façon générale, réaliser tous les équipements d'infrastructure et de superstructure concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme des équipements publics de la ZAC en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération ;
- Verser toute participation à des équipements publics d'infrastructure et de superstructure dits « d'intérêt général » au prorata des besoins générés par la ZAC ;
- Céder les charges foncières après consultation d'opérateurs sur la base d'un cahier des charges de cession de terrain approuvé par la CUB, sauf pour les programmes de logements conventionnés sociaux et les opérations de cession réalisées au bénéfice de l'un des associés de la société dédiée.
- Réaliser le programme de construction selon le phasage convenu avec la CUB et tel que prévu au dossier de ZAC. À ce titre l'aménageur pourra construire ou faire construire lui-même sur tout ou partie des terrains qu'il aura aménagés et équipés dans le cadre d'un plafond de 20% du programme global de construction et, hors équipements publics d'infrastructure et de superstructure. Conformément aux stipulations de l'article 14.2.1, ces droits à construire pourront, une fois que l'aménageur prendra la forme de la société dédiée visée à l'article 5.1.2, être cédés, en tout ou partie, à ses associés, afin de leur permettre de participer à la réalisation du programme global de construction dans le cadre de leurs compétences respectives, hors équipements publics d'infrastructure et de superstructure. En

outre, il pourra céder ces droits à construire à d'autres constructeurs ou consentir des baux à construction.

- Mobiliser les financements nécessaires et les plus appropriés et solliciter des subventions dont l'opération d'aménagement pourrait bénéficier ;
- Mettre en œuvre une stratégie de promotion et de communication efficace et appropriée sur le projet urbain ;
- Mettre en place des outils de pilotage, de management et de reporting vis-à-vis de la CUB, figurant en annexe 5 et 6, et notamment ceux mentionnés à l'article 21 ;
- Remettre à la CUB et à la Ville les équipements publics d'infrastructure et de superstructure, au fur et à mesure de leur achèvement, réalisés sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire ;
- Assurer la gestion administrative, technique, financière et comptable de l'opération ; établir et tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ;
- Assurer le portage, à titre provisoire, des pieds d'immeuble commerciaux notamment pour faciliter la commercialisation des îlots dans lesquels ils sont intégrés ;
- Assurer la gestion et la coordination de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne exécution et à la bonne fin de l'opération en assurant notamment :
 - ⤴ La coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments de programme de l'opération,
 - ⤴ Le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
 - ⤴ Les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liées à la conduite de l'opération d'aménagement,
 - ⤴ En tout temps, une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.
- Mettre en œuvre tous les moyens à sa disposition pour tenir les engagements, s'agissant des clientèles cibles, et favoriser la production d'une offre de logements « à prix abordable » correspondants aux capacités financières du plus grand nombre des acquéreurs se situant dans le moyenne basse du marché de l'agglomération .

Article 3 – Engagements du concédant

Le concédant s'engage pour sa part à :

- Soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses nécessaires à la réalisation de l'opération ainsi que les CRAC qui seront établis annuellement par le concessionnaire au plus tard le 31 mars de l'année n+1 ;
- Céder dans l'année qui suivra l'approbation du programme des équipements publics de la ZAC à l'aménageur les terrains dont il est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement. La cession de l'ensemble desdits terrains à l'aménageur se fera en une fois, et sous la forme d'un seul acte authentique. Le coût d'acquisition des terrains par la CUB sera revalorisé au prix d'achat majoré des frais de conservation du patrimoine et de mise au propre (mise en sécurité, démolition...) soit 31 058 078€. Ce prix sera arrêté définitivement et majoré des frais financiers et notariés au jour de la décision de vente qui sera prise par le Conseil de CUB (cf annexe 4).
- Faire diligence pour recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités destinataires des équipements publics d'infrastructure et de superstructure qui seront réalisés dans le cadre de la présente concession sur le principe de réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 23 ci-après et le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- Verser au concessionnaire la participation d'un montant de **39 641 045 € HT** au titre de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme prévue à l'article 25.3 de la présente Concession sous réserve des stipulations de l'article 7.2 ;
- Réaliser ou faire réaliser les équipements d'infrastructure et de superstructure spécifiques à l'opération, qui ne sont pas confiés à l'Aménageur dans le cadre du programme des équipements publics approuvé par délibération de la CUB ; L'aménageur pourra demander au concédant d'être consulté sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels ;
- Procéder à la clôture de l'opération à l'achèvement de la mission de l'aménageur.

Article 4 – Calendrier prévisionnel d'exécution de la concession

Le concédant prévoit la réalisation de l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :

- Approbation du programme des équipements publics : dans un délai de 12 mois suivant notification du présent traité.
- Démarrage des travaux et des premières constructions : dans un délai de 12 mois suivant l'approbation du programme des équipements publics.

Les études de mise au point technique, d'établissement des dossiers d'enquêtes publiques et d'établissement du dossier de réalisation de la ZAC devront être réalisées par le concessionnaire afin d'approuver le programme des équipements publics dans un délai de douze mois suivant la notification de la présente concession.

Article 5 – Moyens mis à disposition par les parties

5.1 Moyens mis à disposition du concédant par le concessionnaire

5.1.1 Équipe projet dédiée

En vue de la bonne exécution de la mission, et d'assurer un niveau optimal de qualité dans la réalisation des études et la mise en œuvre opérationnelle de la phase de réalisation de la ZAC, le concessionnaire met à disposition pendant toute la durée de la convention, une « équipe projet », présentant l'ensemble des compétences opérationnelles mobilisées, organisée autour d'un directeur d'opération, d'un chef de projet, et de personnels identifiés selon les éléments à titre indicatif décrits en annexe 5.

Le concessionnaire pourra décider, en cours d'exécution du traité, de remplacer un ou plusieurs membres de cette équipe par toute autre personne de son choix et d'adapter l'équipe projet au bon accomplissement de ses missions, après en avoir informé préalablement le concédant. Le concessionnaire s'engage toutefois à l'égard du concédant à ce que la ou les personnes remplaçantes disposent de compétences équivalentes à celles de la ou des personnes remplacées.

Agissant pour le compte de la SAS à créer par les associés en application de l'article 5.1.2, cette équipe dédiée constituée des personnels mobilisés au sein de chacune des sociétés associées, s'appuiera sur les moyens généraux de BMA, d'AQUITANIS et de DOMOFrance qui pourront être complétés en tant que de besoin en mobilisant en interne l'ensemble des ressources humaines et matérielles de chacun des membres du groupement.

Les compétences et moyens externes complémentaires spécifiques (prestataire d'études, entreprises,...) qui devront être mobilisées pour la réalisation de la ZAC, le seront dans le strict respect des éléments financiers ressortant du bilan et seront désignés dans le cadre des règles de mise en concurrence résultant des dispositions de l'ordonnance 2005-649 du 6 juin 2005 et du décret 2005-1742 du 30 décembre 2005.

5.1.2 Société dédiée

5.1.2.1. Création d'une société dédiée

BMA, Domofrance, et Aquitanis s'engagent à créer, au plus tard dans un délai de six mois suivant la date de notification du présent traité, une société exclusivement dédiée à son exécution, sous la forme d'une société par action simplifiée (SAS) au capital de 2 000 000€, selon le modèle de statuts figurant en annexe 7.

Suivant cette date, la société dédiée deviendra, pour la durée de la convention restant à couvrir, l'aménageur au sens des stipulations du présent traité de concession et se subrogera à BMA, Domofrance et Aquitanis dans l'ensemble de leurs droits et obligations contractuels.

5.1.2.2. Engagement solidaire des co-signataires du traité de concession à l'égard de la société dédiée

A compter de la date de création de la société dédiée, BMA, Domofrance et Aquitanis demeureront solidairement, irrévocablement et indéfiniment garants, dans les conditions visées aux articles 2288 et suivants du code civil, de l'ensemble des obligations relevant de la société dédiée au titre de l'exécution du contrat, et ce, indépendamment de la part en capital ou en droits de vote qu'ils pourraient respectivement détenir au sein de cette société. Cet engagement s'étend au paiement des dettes et indemnités dont l'existence et l'origine contractuelle ne seraient révélées qu'au delà de l'échéance du contrat et/ou de la dissolution de la société dédiée.

A ce titre, BMA, Domofrance et Aquitanis s'engagent solidairement, en cas de manquement de la société dédiée à l'une de ses obligations, à se substituer à celle-ci afin d'en assurer la prompte exécution, sans pouvoir opposer à la Communauté urbaine un quelconque bénéfice de discussion ou de division. En particulier, si la société dédiée devait se trouver, pour quelque cause que ce soit, dans l'impossibilité de mener jusqu'à son terme l'opération d'aménagement objet du traité, il reviendra de droit, et sans aucune formalité préalable, aux co-signataires du présent contrat d'en poursuivre solidairement l'exécution.

La garantie ainsi accordée au Concédant par BMA, Aquitanis, et Domofrance à l'égard de la société dédiée est strictement personnelle et ne pourra être cédée à un tiers, sauf à ce que la Communauté urbaine y consente expressément dans les conditions mentionnées à l'article 39. Elle ne prendra fin qu'à compter de l'apurement total des dettes et obligations issues du présent traité.

5.1.2.3 Substitution d'un tiers à la société dédiée

Toute substitution d'une nouvelle personne morale à la société dédiée est constitutive d'une cession de contrat soumise au respect des stipulations de l'article 39 du présent traité.

5.1.2.4 Entrée et sortie des actionnaires au sein de la société dédiée

Pendant toute la durée de vie de la société dédiée, BMA, Aquitanis et Domofrance s'engagent, individuellement, à en demeurer membres et actionnaires, et, collectivement, à disposer d'une participation au moins majoritaire, en actions et en droit de vote, au sein de cette société. Par ailleurs, ceux-ci s'engagent à ne pas céder leurs actions pendant une durée de dix (10) ans suivant la date d'immatriculation de la société dédiée, sauf si cette interdiction de cession est levée par le Conseil d'administration de la société dédiée du fait de l'exclusion d'un associé, ou en cas de transfert de titres intervenant au profit d'un affilié de l'associé cédant, l'affilié s'entendant de toute société qui est directement ou indirectement contrôlée par l'associé cédant ou qui directement ou indirectement contrôle l'associé cédant ou qui est directement ou indirectement contrôlé par une société qui contrôle directement ou indirectement l'associé cédant. Pour les besoins de cette définition, Contrôle aura la signification donnée à l'article L. 233-3 du code de commerce français.

Tout projet d'entrée d'un nouvel actionnaire au sein de la société dédiée est notifié préalablement, pour avis, à la Communauté urbaine par courrier recommandé avec accusé de réception. En l'absence de réponse de la CUB dans un délai d'un mois suivant cette notification, l'avis est réputé favorable. La même procédure est applicable en cas de sortie d'un actionnaire, à la condition que les stipulations du premier alinéa du présent article n'y fassent pas obstacle.

5.1.2.5 Autres changements et événements affectant la société dédiée

La personne morale dédiée à l'exécution du traité est tenu de notifier, pour information, à la CUB les projets de changements et événements intervenant en leur sein tels que :

- une modification substantielle d'actionnariat ou des conditions de participation financière des membres composant l'entité ;
- une cessation d'activité ;
- une modification de quelque ordre que ce soit dans la structure et l'organisation de l'entité pouvant impacter, directement ou indirectement, les conditions d'exécution du traité ;
- un changement des personnes ayant pouvoir d'engager l'entité ;
- une modification substantielle des statuts de l'entité, ...

5.2 Moyens mis à disposition du concessionnaire par le concédant

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

Article 6 – Date d’effet, durée et prorogation de la concession d’aménagement

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Le concédant notifiera au concessionnaire la présente convention.

La convention ne pourra commencer à être exécutée qu'à compter de la date de réception par le concessionnaire de cette notification.

Sa durée est fixée à 14 ans à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par voie d'avenant dans les limites de ce qu'autorise la réglementation en vigueur.

Sans préjudice des cas de résiliation visés à l'article 30, la concession pourra également expirer avant l'échéance de cette durée de 14 ans si l'achèvement de l'opération intervient avant cette date. La date d'expiration du traité correspondra alors à la date de conclusion d'un avenant constatant l'achèvement de l'opération.

La présente concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

Article 7 – Conditions d'évolution de la concession d'aménagement

7.1 Bonne exécution et évolutions usuelles du contrat

Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du dossier remis lors de la consultation et du bilan financier prévisionnel joint en annexe 4.

A cet effet, les parties s'engagent à examiner chaque année les conditions de réalisation du présent contrat afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC).

Si les conditions visées ci-dessous à l'article 7.2 sont réunies, l'une des parties pourra alors obtenir de l'autre l'ouverture de négociations en vue de la conclusion d'un avenant.

7.2 Clauses de réexamen

Sans pouvoir porter préjudice à l'objet du traité ou à l'un de ses éléments essentiels, chacune des parties peut obtenir de l'autre, à condition d'en faire la demande par courrier dûment motivé, l'ouverture de négociations en vue de la conclusion d'un avenant pour l'un des motifs suivant :

- Modification substantielle, à la hausse ou à la baisse, du volume de droits à construire ;
- Modifications substantielles, pour des considérations d'intérêt général, du programme des équipements publics à la demande du concédant ;
- Modification substantielle de l'équilibre global du bilan ;
- Modifications substantielles de l'opération non imputables aux parties et rendues nécessaires en cas d'évolution sensible du contexte législatif ;

TITRE II : MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Sous-titre 1^{er} : Modalités d'acquisition, de gestion, de libération et de cession des immeubles acquis par le concessionnaire

Article 8 – Établissement d'un plan parcellaire

Le concessionnaire établit un plan parcellaire des terrains et immeubles situés à l'intérieur du périmètre de la zone ainsi que de ceux des terrains et immeubles situés à l'extérieur de ce périmètre qui seraient nécessaires à la réalisation de l'opération objet du présent contrat.

Article 9 – Remise en gestion avant cession et acquisitions amiables des terrains

9.1 Remise en gestion avant cession de terrains communautaires

L'aménageur est autorisé à assurer la gestion de l'intégralité des terrains communautaires inclus dans la ZAC, et des ouvrages y étant implantés à l'exception des ouvrages de voirie et réseaux déjà en service, préalablement à tout transfert de propriété effectué à son profit, et ce dès la signature du présent traité de concession.

Cette remise en gestion avant cession sera précédée d'un état des lieux contradictoire organisé entre les parties, et prendra effet à compter de la date de signature par les parties d'un procès verbal dressant la liste des terrains et ouvrages concernés, et récapitulant les faits constatés par les parties à l'occasion de l'état des lieux.

Suivant cette date, l'aménageur bénéficiera de l'ensemble des droits et obligations du propriétaire sur ces biens, la CUB n'étant plus tenue que de s'acquitter du montant des taxes locales dues pour ces biens à l'égard des services fiscaux. A ce titre, il devra notamment en assumer la garde, la conservation ou la démolition, s'acquitter de toutes les charges y étant attachées, veiller à en garantir la sécurité, répondre de tout dommage pouvant y survenir ou qu'ils pourraient occasionner aux personnes ou aux biens, prendre toutes dispositions afin d'éviter que le site ne soit occupé illégalement ou dégradé, et engager, si nécessaire, les procédures appropriées pour le rendre libre.

L'aménageur demeure toutefois tenu d'acquérir les terrains concernés auprès de la CUB dans l'année qui suivra l'approbation du programme des équipements publics de la ZAC (cf article 2).

A compter de la notification du présent traité de concession et avant la signature de l'acte notarié cédant le foncier CUB à l'aménageur, l'aménageur pourra si nécessaire solliciter la

CUB pour procéder à un découpage foncier afin de céder une parcelle par îlot à un des opérateurs des îlots pilotes (annexe 11).

9.2. Acquisitions amiables

Conformément à ses missions définies à l'article 2, il appartiendra au concessionnaire de poursuivre les acquisitions des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération, en procédant tout d'abord par voie amiable auprès des différents propriétaires. A défaut d'acquisition amiable possible, il sera ensuite fait application des procédures figurant à l'article 10.

Il convient de préciser que le faisceau ferroviaire (parcelles AZ 37 et AV 118) d'une superficie de 14 063 m², ressort de la négociation globale engagée avec Réseau Ferré de France (RFF) par la Communauté urbaine de Bordeaux en vue de l'acquisition du faisceau ferré sur l'ensemble du secteur Bastide Brazza. Dès lors, l'aménageur ne sera pas en charge des négociations avec RFF. Il reviendra par conséquent au concédant de faire son affaire de l'acquisition du faisceau ferroviaire (délais, coûts), les éventuels surcoûts pourront donner lieu à application de l'article 7.2.

Le concédant pourra contrôler les démarches menées par le concessionnaire auprès des propriétaires avant qu'il ne procède aux acquisitions par voie de préemption ou d'expropriation.

En cas d'acquisition amiable des terrains situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation, l'aménageur doit en outre recueillir l'accord formel de la CUB.

9.3 Poursuite des conventions d'occupation temporaire

A compter de l'acquisition amiable des terrains communautaires précités ou de leur remise en gestion avant cession, l'aménageur poursuivra, les conventions d'occupation temporaire en cours d'exécution conclues avant la signature du présent traité par la Communauté urbaine avec les tiers sur les terrains concernés. Ces conventions figurent en annexe 8, 9 et 10 du présent traité. Suivant la date de prise d'effet de l'acquisition ou de la remise en gestion des terrains, l'aménageur sera ainsi regardé, à l'égard de ces tiers, comme s'étant subrogé dans l'ensemble des droits et obligations de la Communauté urbaine. Dans le respect de l'équilibre des engagements initiaux, l'aménageur pourra engager des renégociations de ces conventions dans l'intérêt de l'opération. Les redevances d'occupation que l'aménageur sera amené à percevoir à ce titre lui demeureront définitivement acquises et seront traduites dans le bilan de la ZAC. La CUB continuera toutefois de participer, aux côtés de l'aménageur, aux comités et autres organes de gouvernance que ces conventions pourraient prévoir.

Article 10 – Prérogatives de puissance publique

10.1 Déclaration d'utilité publique – Expropriation

En l'absence d'accord amiable et pour lui permettre de procéder aux acquisitions programmées, le concédant délègue au concessionnaire l'exercice du droit d'expropriation sur la totalité du périmètre de l'opération.

À cette fin, le concessionnaire établira dès à présent, tous les documents nécessaires à l'intervention du ou des actes déclaratifs d'utilité publique et aux enquêtes parcellaires.

Les cessions s'effectueront ensuite dans les conditions prévues aux articles L. 21-1 et suivants du code de l'expropriation.

10.2 Droit de préemption

Pour lui permettre de procéder aux acquisitions programmées, le concédant délègue au concessionnaire l'exercice du droit de préemption urbain sur la totalité du périmètre de l'opération, aux fins de la réalisation du programme des équipements publics propres de la ZAC et du programme de construction, conformément aux dispositions de l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme.

Le concessionnaire exercera ce droit dans les conditions fixées par le titre 1er du Livre II du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R.213-2 du code de l'urbanisme, la délégation du droit de préemption produit effet à compter de la date à laquelle le traité de concession est exécutoire.

Article 11 – Relogement des occupants

Les obligations s'imposant au concédant en matière de relogement des occupants et définies aux articles L. 314-1 à L. 314-8 du Code de l'Urbanisme sont confiées au concessionnaire. Il est précisé, à toutes fins utiles, que les occupants titulaires d'une convention d'occupation temporaire en application de l'article 9.3 ne relèvent pas de ces dispositions.

Le concessionnaire assure en liaison avec la CUB et les administrations intéressées, et dans les meilleures conditions de rapidité, le relogement définitif de leurs éventuels occupants et, au préalable, pourvoit s'il y a lieu, à leur relogement provisoire.

Il empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir une utilisation provisoire compatible avec le calendrier opérationnel de la ZAC.

Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires.

Article 12 – Suivi et contrôle des acquisitions foncières

L'aménageur présente chaque année au concédant un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation. L'aménageur adresse également ce rapport spécial au représentant de l'État dans le Département.

Cet état fera partie intégrante du compte rendu annuel d'activité du concédant conformément à l'article 26 du présent contrat.

De façon générale et ainsi qu'il est dit à l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, l'aménageur dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice, qu'il présente au concédant. Il tient à sa disposition tous les contrats relatifs à ces acquisitions et prises à bail.

Article 13 – Entretien et gestion des immeubles

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

Il assume de façon générale toute la responsabilité liée aux acquisitions immobilières et n'autorisera des occupations précaires que pour lui permettre de répondre à ses obligations de relogement des occupants ou présentant un intérêt opérationnel au regard de la ZAC. Il encaissera au compte de l'opération les redevances d'occupation.

La gestion des immeubles acquis incombe au concessionnaire et son coût est porté au bilan de l'opération.

Article 14 – Modalités de cession, de concession ou de location des terrains

14.1 Cahier des charges de cession des terrains

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

Il revient au concessionnaire d'établir ce document qui sera approuvé par le Président de la CUB, lors de chaque cession ou concession d'usage de terrains

Ce cahier des charges devra être établi dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Il devra contenir les prescriptions urbanistiques, architecturales, patrimoniales, environnementales et paysagères applicables, issues des prescriptions générales de l'opération et des prescriptions spécifiques par îlot.

Le cahier des charges de cession de terrain deviendra caduc à la date de la suppression de la ZAC « Bastide Niel ».

14.2 Modalités de cession des charges foncières et de validation des projets de construction

14.2.1 Programme de construction réalisé par l'aménageur et ses associés

L'aménageur pourra construire lui-même ou faire construire, sur tout ou partie des terrains qu'il aura aménagés et équipés dans la limite d'un plafond de 20% du programme global de construction (et hors équipements publics d'infrastructure et de superstructure) correspondant à sa compétence, ou, une fois qu'il prendra la forme de la société dédiée visée à l'article 5.2.1, à la compétence de ses associés.

Après création de ladite société dédiée, l'aménageur pourra céder librement, en tout ou partie, les droits à construire objet de ce quota de 20% à ses associés.

Les droits à construire non compris dans ce quota de 20% devront être cédés dans le respect des principes énoncés aux articles 14.2.2 et 14.2.3, les îlots pilotes étant exclus de ce décompte (annexe 11).

En tout état de cause et le cas échéant, les programmes de construction ainsi réalisés devront être conformes aux prescriptions urbaines, architecturales et paysagères contenues dans le cahier des charges de cession de terrain applicable sur la ZAC Bastide Niel.

Le concessionnaire s'engage à ce que les cessions de droits à construire de logements sociaux se réalisent aux conditions en vigueur définies dans le règlement d'intervention en faveur de l'habitat de la CUB.

14.2.2 Consultation de promoteurs

En dehors de l'application du quota de 20% mentionné à l'article 14.2.1, et sous réserve des stipulations de l'article 14.2.3, l'aménageur organisera, pour chaque cession, une consultation de promoteurs afin d'obtenir la meilleure offre au regard du programme de construction envisagé, à l'échelle d'un ou plusieurs îlots. Le prix des charges foncières ainsi que le coût de sortie indicatif par m² de surface de plancher pourront être déterminés préalablement à la consultation par le concessionnaire afin notamment de s'inscrire dans l'objectif décrit à l'article 2 dernier alinéa.

14.2.3 Désignation des opérateurs de logements conventionnés sociaux

En dehors de l'application du quota de 20% mentionné à l'article 14.2.1, et par exception à l'article 14.2.2, les opérateurs de logements conventionnés sociaux seront désignés de façon concertée par l'aménageur, la Ville de Bordeaux et la CUB.

14.2.4 Validation des projets architecturaux

Le choix des architectes en charge de la conception et de la réalisation des îlots sera réalisé par les opérateurs, après consultation des Ateliers Bastide Niel organisés par l'aménageur en présence de l'architecte urbaniste coordonnateur de la ZAC.

Préalablement au dépôt des demandes de permis de construire, les projets architecturaux seront validés en ateliers qui prendront la forme d'une commission municipale des avant-projets.

Le concédant et la Ville de Bordeaux seront associés par l'aménageur à tous les ateliers Bastide Niel .

14.2.5 Agrément du concédant concernant les cessions

Dans tous les cas, l'aménageur adresse au concédant, en vue de recueillir son accord :

- Avant signature du compromis ou des promesses de vente : les noms et qualités des attributaires éventuels, le programme envisagé, les conditions de paiement et les délais de réalisation prévisionnels, ainsi que les incidences de la cession sur le bilan de l'opération ;
- Le projet de cahier des charges de cession pour chaque compromis ou promesse de vente précisant les droits à construire affectés aux terrains cédés ainsi que les prescriptions urbaines et les recommandations architecturales.

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

Après signature, une copie de l'acte et du cahier des charges de cession de terrains seront transmis à la CUB.

Chaque année, le concessionnaire informe le concédant des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L 300-5 du code de l'urbanisme.

Article 15 – Conventions de participation

Le concessionnaire sera chargé de préparer et de négocier les conventions de participation tripartite conclues entre la CUB, les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur en application du dernier alinéa de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme et l'aménageur lui-même.

Article 16 – Conventions d'association

Des conventions d'association, telles qu'elles sont définies à l'article L.311-5 du code de l'urbanisme, seront établies par le concessionnaire avec les propriétaires n'ayant pas acquis leur terrain auprès de lui et désirant construire dans le périmètre de la ZAC, en accord avec le concédant.

Sous-titre 2 : Modalités de réalisation et de remise des ouvrages et des équipements publics d'infrastructure et de superstructure

Article 17 – Présentation des avant-projets

Les équipements réalisés sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire prévus à l'article 2 du présent traité feront l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés de la CUB et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés.

Ce ou ces avant-projet(s) seront présentés dans le cadre des ateliers Bastide Niel et seront soumis pour accord au concédant, et pour les ouvrages et aménagements les concernant en remise d'ouvrage à la commune, aux futurs gestionnaires et opérateurs de réseaux (Erdg, Grdf, etc...) afin de faciliter la remise des équipements.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec la CUB et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages.

Les projets d'exécution approuvés par le concédant doivent être conformes aux avant-projets.

Les avant-projets sont réputés acceptés si le représentant de la Collectivité et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 45 jours à compter de leur réception.

Article 18 – Exécution des travaux objet de l'opération

L'aménageur assure la maîtrise d'ouvrage des travaux de réalisation des équipements publics d'infrastructure et de superstructure, tels qu'ils seront définis dans le programme des équipements publics contenu dans le dossier de réalisation de la ZAC et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il est responsable du suivi général des travaux et doit faire respecter les calendriers d'exécution établis avec chacun des intervenants.

En anticipation de l'approbation du Dossier de Réalisation, le concessionnaire est autorisé, par le concédant, à mener tous les travaux provisoires nécessaires au maintien du patrimoine qui lui est confié en gestion et à sa sécurisation ainsi que ceux nécessaires à l'accompagnement des opérations « îlots pilotes » (annexe 11) engagées par le concédant préalablement à la notification du contrat de concession. Ces dépenses préalables seront identifiées dans le cadre du suivi financier de l'opération et seront imputées au bilan de l'opération d'aménagement.

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

Le concédant et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'aménageur et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Article 19 – Modalités de suivi de l'exécution des travaux

Le concessionnaire s'engage à produire chaque année un état d'avancement des travaux.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages dont il a la charge en qualité d'aménageur et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

Article 20 – Passation des contrats et marchés par le concessionnaire

20.1 Modalités de passation des contrats et marchés

L'aménageur doit passer les contrats nécessaires à la réalisation de l'opération dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juillet 2005 et de son décret d'application n°2005-1742 du 30 décembre 2005 (article R.300-12 à R.300-14 du code de l'urbanisme).

Le concédant et la Ville de Bordeaux seront systématiquement conviés, à titre consultatif, aux commissions d'appel d'offres ou, à titre délibératif, aux jury de l'aménageur réunis pour la passation des contrats d'architecte-coordonateur de la ZAC et ceux de maîtrise d'œuvre des équipements publics conclus par l'aménageur au titre de sa mission d'aménageur.

20.2 Clauses particulières devant figurer aux contrats de travaux conclus par l'aménageur avec les constructeurs

Lors de la passation des contrats de travaux qu'il sera amené à conclure avec des constructeurs en vue de la réalisation des ouvrages objet du présent traité, l'aménageur fera son affaire de permettre à la personne publique à laquelle l'ouvrage sera remis, de rechercher la responsabilité contractuelle des constructeurs, notamment au titre des sommes correspondant aux réserves non levées au moment de la réception, et ce, même si le décompte financier définitif du marché est déjà intervenu.

De même, le concessionnaire s'engage à prévoir, dans ces mêmes contrats, que l'aménageur ou, une fois l'ouvrage remis, la personne publique compétente pour en assurer la gestion, pourront appeler en garantie les constructeurs au titre des actions susceptibles d'être intentées à leur encontre par des tiers, et ce, même si les dommages à réparer venaient à se révéler postérieurement à la réception de l'ouvrage. L'aménageur devra également faire mention de cette faculté au sein des procès verbaux de réception établis en exécution de ces marchés.

A défaut pour l'aménageur de respecter les exigences visées aux deux alinéas qui précèdent, celui-ci s'expose à voir sa seule responsabilité contractuelle engagée.

Article 21 – Suivi général de l'opération

L'ensemble des missions confiées au concessionnaire s'effectuera en associant le concédant ainsi que la Ville de Bordeaux dans le cadre de différentes instances, le comité de suivi et l'atelier Bastide Niel, lui permettant d'effectuer et/ou de participer à certains choix stratégiques.

21.1 Comité de projet des opérations d'aménagement

Le comité de projet des opérations d'aménagement de la Communauté Urbaine de Bordeaux opère les choix et arbitrages nécessaires et valide les orientations et modifications définitives de l'opération. Il sera présidé par M. le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux ou son représentant et composé de M. Le Maire de Bordeaux ou son représentant, des Vices Présidents et Élus chargés de l'urbanisme ainsi que des services de la CUB et de la ville de Bordeaux en charge de l'urbanisme.

21.2 Comité de suivi Bastide Niel

Le Comité de suivi du projet Bastide Niel se réunit, en tant que de besoin et a minima une fois par an, en vue d'informer les élus de l'état d'avancement de la réalisation du projet urbain. Il sera présidé par le Maire de Bordeaux ou son adjoint. Seront représentés les services communautaires et communaux compétents.

21.3 Ateliers Bastide Niel

L'atelier Bastide Niel, dans le prolongement du dispositif mis en place pour la conception du projet urbain, sera réuni autant que de besoin par l'aménageur en charge de son organisation et de son animation.

Cet atelier sera réuni à différentes étapes de mise en œuvre du projet urbain :

- Avant le choix de l'architecte coordonnateur de l'opération ;
- Avant la validation des cahiers des charges de consultation des architectes et des opérateurs ;
- Avant le choix des architectes par les opérateurs en charge de la réalisation d'îlots de la ZAC en lien avec l'architecte urbaniste coordonnateur de l'opération ;
- Pour la présentation des projets architecturaux par les opérateurs/architectes, en présence de l'architecte urbaniste coordonnateur ;
- Pour le suivi des différentes étapes du projet d'aménagement des espaces publics et des réseaux ;
- Pour le suivi de la mise en œuvre du projet urbain ;
- Pour le suivi des différentes étapes de conception et de réalisation des projets de construction.

Cet atelier sera composé notamment des représentants des services concernés de la CUB, de la Ville de Bordeaux, de l'équipe maîtrise d'œuvre urbaine, une fois celle-ci désignée par l'aménageur, et, si besoin, des futurs gestionnaires des réseaux et du domaine public ou constructeurs.

Article 22 – Contentieux et litiges liés à l'opération

Le concessionnaire suit les contentieux et litiges liés à l'opération d'aménagement dont il a la charge pendant toute la durée d'exécution du traité.

Il supportera les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers du fait de l'exécution de sa mission. Il est convenu que la CUB sera regardée comme tiers, au sens du présent article, au titre des dommages d'origine extra-contractuelle qui pourraient lui être occasionnés par l'aménageur.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la concession.

Au-delà de la fin normale ou anticipée du traité de concession, la CUB pourra se substituer, sur simple décision de son Président, ou de son représentant, à l'aménageur dans le cadre des contentieux se rattachant à l'opération d'aménagement dans les conditions visées à l'article 31 3°).

Article 23 – Retour et remise des équipements publics/ouvrages d'infrastructure et de superstructure

Les équipements publics figurant au dossier de réalisation et réalisés par l'aménageur feront l'objet de procédures de remise spécifique à chaque ouvrage et gestionnaire futur, et ce au fur et à mesure de leur réalisation conformément au dossier de réalisation.

23.1 Remise des ouvrages à la CUB

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine du concédant, et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, seront remis à la CUB au fur et à mesure de leur achèvement.

Dans la mesure où l'aménageur est propriétaire de l'assiette foncière des ouvrages, leur remise à la collectivité entraîne le transfert de la propriété immobilière à la CUB. L'aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature du concédant un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, réseaux divers ou autres équipements d'infrastructure et de superstructure destinés à être intégrés dans le patrimoine communautaire.

L'achèvement est, au sens du présent article réputé réalisé, au plus tard pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres dès leur ouverture au public et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

Le classement des voies à l'intérieur de la zone dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, le concessionnaire fournit à la CUB une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation.

23.1.1 Procédure de remise d'ouvrage

La procédure de remise d'ouvrage décrite dans la fiche de remise d'ouvrages et/ou d'équipements (Annexe 3) se décompose en trois phases :

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

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

Une procédure particulière s'applique pour chaque type d'ouvrage. Elle sera annexée au dossier de réalisation de la ZAC qui mentionnera les conditions de remise et de gestion future de l'ensemble des ouvrages à remettre par l'aménageur.

23.1.2 Transmission au concédant d'une fiche d'ouvrage

L'aménageur s'engage à transmettre au concédant lors de la remise de l'ouvrage, une fiche d'ouvrage, établissant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la collectivité.

Cette fiche d'ouvrage comporte :

a. l'identification physique de l'ouvrage ;

b. le coût complet hors taxe de l'ouvrage, restituant la nature et le montant des dépenses exposées par le concessionnaire à l'occasion de la réalisation de l'ouvrage :

- Coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions,
- Coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
- Coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
- Autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'aménageur, frais financiers...

L'affectation des charges indirectes se fera selon des clés de répartition objectives.

c. le montant de la participation du concédant affectée au financement du coût de l'ouvrage selon les dispositions prévues à l'article 25.3 ci-dessous.

d. le montant de la TVA appelée par l'aménageur sur ce financement, éligible au FCTVA en application de l'article L 1615-11 du CGCT.

La fiche d'ouvrage est la pièce comptable qui fonde le montant de l'inscription dans les comptes d'investissement de la collectivité et le bénéfice du FCTVA prévu par l'article L. 1615-11 du CGCT.

23.2 Remise des ouvrages à la Ville de Bordeaux

La ville de Bordeaux prendra en charge l'entretien et la gestion future des équipements relevant de sa compétence tels que l'éclairage public, les espaces verts et le mobilier urbain, ainsi que tous les équipements de superstructure, conformément au programme des équipements publics de la ZAC.

La remise des ouvrages à la Ville de Bordeaux s'effectuera selon des modalités qui lui sont propres.

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

23.3 Remise des autres ouvrages

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

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

Article 24 – Entretien des ouvrages

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont entretenus en bon état par le concessionnaire. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 23 ci-avant, le concédant, ou les autres personnes publiques compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seule qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 du Code Civil.

TITRE III : MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Article 25 - Financement de l'opération

Les charges supportées par l'aménageur pour la réalisation de l'opération sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis.

25.1 Participations des constructeurs autonomes

L'aménageur peut recevoir des constructeurs d'immeubles situés dans le périmètre de la ZAC, des participations telles que prévues à l'article L. 311-4 dernier alinéa du code de l'urbanisme. Les modalités de calcul et de versement de ces participations seront expressément arrêtées par la convention à conclure entre le concédant, l'aménageur et le constructeur sur proposition de l'aménageur. Cette convention sera soumise à l'avis préalable de l'aménageur.

Le montant de la participation exigée des constructeurs, déterminée dans le respect du principe d'égalité des constructeurs devant les charges publiques, sera calculé dans les conditions prévues par le dossier de réalisation de la ZAC.

En application de l'article 2 du présent contrat, l'aménageur sera chargé d'établir les projets de convention de participation.

25.2 Participations des tiers sous forme d'aides à la concession d'aménagement

L'aménageur peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure.

L'aménageur est habilité par le concédant à solliciter, en ses lieux et place, les subventions afférentes aux ouvrages, constructions et installations qu'il réalise dans le cadre de la concession d'aménagement. Le concessionnaire informe, sans délai, le concédant des demandes qu'il effectue à ce titre, et du sort qui leur est réservé.

25.3 Participation du concédant au coût de l'opération

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant au coût de l'opération est fixé à **39 641 045 € HT** en fonction du bilan prévisionnel de la ZAC et de l'échéancier annexé à la présente convention (annexe 4).

Cette participation se décompose en une partie dédiée à la réalisation des équipements publics, et une partie relative à l'ensemble de l'opération.

La participation pourra être affectée, (à l'issue de l'approbation du programme des équipements publics de la ZAC), de manière prioritaire aux équipements publics réalisés par le concessionnaire, destinés à être intégrés dans le patrimoine du concédant dans les conditions définies à l'article 23 ci-dessus, en application de l'article L.1615-11 du code général des collectivités territoriales.

Cette participation sera versée en une fois par an selon les besoins qui ressortent du bilan prévisionnel et qui sera approuvé chaque année par le Conseil de Communauté. Le versement interviendra dans les deux mois qui suivent l'approbation du compte rendu annuel d'activité au concédant par le Conseil de Communauté.

L'aménageur sollicite le paiement de la participation du concédant dans la limite du montant prévu et en fonction des tranches annuelles définies au bilan financier prévisionnel, éventuellement modifié par avenant.

Le montant global de la participation pourra être révisé, par avenant, dans les conditions prévues à l'article 7.2 du présent contrat.

25.4 Emprunts ou avances remboursables

Le concessionnaire contracte tous emprunts ou avances provisoires nécessaires au financement de l'opération.

L'aménageur gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations de l'aménageur, ou avec les comptes propres de l'aménageur ou avec un établissement financier. L'aménageur impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

Article 26 – Comptabilité de l'opération et contrôle du concédant

Pour permettre au concédant d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, l'aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme et L. 1523-3 du CGCT, l'aménageur adresse chaque année à la CUB, au plus tard le 31 mars de l'année n+1, un compte rendu d'activité comptable de l'exercice précédent pour examen et approbation.

Afin de permettre au concédant de s'assurer de la qualité de la réalisation de l'opération, le compte rendu d'activité comptable (CRAC) remis chaque année par l'aménageur au plus tard le 31 mars de l'année n+1 comporte, en outre, une partie relative aux éléments non financiers de l'opération décrits à l'article 26.2.

Cette communication exhaustive et actualisée se fera spontanément par le concessionnaire sans que le concédant ait besoin de la solliciter. Le concessionnaire devra intégrer les modifications et compléments demandés par le concédant jusqu'à la validation du compte rendu annuel d'activité par l'organe délibérant.

En cas de retard du concessionnaire, il lui sera facturé une pénalité égale à 100 euros/jour de retard qui fera immédiatement l'objet d'un titre de recettes émis par le concédant.

L'ensemble de ces documents est soumis à l'examen de l'organe délibérant du concédant.

Le concédant a le droit de contrôler les renseignements fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification. Dès la communication de ces documents et, le cas échéant, après les résultats du contrôle diligenté par le concédant, ces documents sont soumis, dans un délai de trois mois, à l'examen de l'organe délibérant, qui se prononce par un vote.

Conformément aux dispositions de l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme, l'apport financier mentionné à l'article 25.3 du présent contrat est approuvé par l'organe délibérant du concédant. Toute révision de cet apport doit faire l'objet d'un avenant au traité de concession, approuvé par l'organe délibérant du concédant.

26.1 Éléments financiers

Le compte rendu d'activité comptable remis chaque année par le concessionnaire comporte, dans un premier temps, les éléments suivants :

- a) le bilan prévisionnel global actualisé faisant apparaître d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- b) le plan global de trésorerie actualisé de l'opération faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- c) un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé ;
- d) une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir ;

e) un rapport spécial sur les conditions de l'exercice du droit de préemption et d'expropriation ;

f) l'actualisation des bilans statique et échelonné (bilans à présenter en H.T. et en T.T.C.) ;

Ces différents éléments seront transmis annuellement, sous format dématérialisé, et avant le 31 mars de l'année n+1.

Par ailleurs, le concessionnaire s'engage à communiquer au concédant, sous format dématérialisé, et au plus tard le 30 juin de chaque année, les éléments suivants :

g) les comptes sociaux annuels de l'exercice écoulé ;

h) la balance des comptes de l'exercice ;

i) les rapports des commissaires aux comptes et les conventions visées dans les rapports spéciaux des commissaires aux comptes ;

j) le rapport de gestion ;

k) l'annexe des comptes sociaux publiée au greffe du tribunal de commerce ;

l) le détail des charges supportées par la société dédiées au cours de l'exercice ;

m) les contrats de financement souscrits pendant l'exercice et les tableaux d'amortissement des emprunts ;

n) une note récapitulative des éventuelles modifications intervenues dans la présentation comptable et financière ;

o) les conventions de prestations conclues par la société dédiée avec ses actionnaires ;

p) les tableaux de passage entre le bilan statique et les états financiers de la société dédiée.

Il est à noter que les documents mentionnés aux points "f)", "h)" et "p)" seront également transmis sous format tableur (exemple « Excel »).

26.2 Éléments d'évaluation de la réalisation de l'opération

L'aménageur devra, en outre, faire figurer dans les CRAC une partie relative à l'atteinte des objectifs propres au projet urbain et contenus dans le document programme ci-annexé.

Il s'agira d'évaluer les activités de l'aménageur au regard, notamment, des objectifs suivants :

- Respect des objectifs environnementaux de la ZAC et modalités d'évaluation environnementale ;
- Montage économique, juridique et gestion des parcs de stationnement ;
- Modalités de portage et de commercialisation des commerces ;
- Respect du programme de construction ;
- Calendrier et modalités de réalisation des travaux d'aménagement des espaces publics.

Article 27 – Prévisions budgétaires annuelles

L'aménageur établit un « état » prévisionnel actualisé pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession d'aménagement, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains ou volumes grevés de droits à construire et des travaux, ainsi que le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'année à venir.

Article 28 – Modalités d'imputation des charges du concessionnaire / rémunération

L'aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges, en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur, sont dites « rémunérations » au sens de l'article L. 1523-2 du CGCT.

En tout état de cause, l'aménageur assume le risque financier lié à l'opération dans la mesure où, en application de l'article R.300-4 du code de l'urbanisme, il doit se rémunérer substantiellement sur les résultats de l'opération.

La rémunération se décompose en cinq postes :

- Rémunération sur la réalisation des études nécessaires à la constitution du dossier de réalisation :

Pour l'exercice de cette mission, l'aménageur percevra une rémunération forfaitaire de 200 000 € HT, TVA en sus. Cette rémunération comprend tous les frais occasionnés à l'aménageur par sa mission. , elle ne comprend pas les frais d'études externes nécessaires à la finalisation du dossier de réalisation qui sont identifiés en annexe 4 dans le "poste 1 – Études nécessaires au dossier de réalisation".

➤ Rémunération sur acquisitions :

Cette rémunération est calculée sur la base de l'ensemble des frais HT, à la charge de l'aménageur, relatifs aux acquisitions amiables, par voie de préemption ou d'expropriation, nécessaires à la réalisation du programme de la ZAC.

- ✧ Prise en gestion et mise en conformité du foncier acquis auprès des collectivités (CUB et Ville) : FORFAIT de 1 066 244 €, basé sur le volume de foncier à acquérir de la CUB et de la Ville de Bordeaux dès le démarrage de l'opération en tenant compte des moyens à mobiliser pour leur prise en gestion, leur mise en sécurité, leur dépollution avant exploitation par la ZAC. Ce forfait sera réparti annuellement sur les huit premiers exercices

- ✧ Autres acquisitions = 5 %

(Assiette de calcul constituée des Poste dépenses 2-1-3 Acquisitions privées, et quote-part (18,74 %) des Postes 2-2 et 2-3" de l'annexe 4)

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

La rémunération forfaitaire est fixée à 3 248 980 € (il s'agit du montant total qui sera divisé par la durée prévue afin d'obtenir un forfait annuel), il correspond à 5 % du montant prévisionnel HT des postes "3 – Frais d'aménagement" et "6 – Frais de communication" de l'annexe 4.

➤ Rémunération sur conduite d'opération :

La rémunération forfaitaire est fixée à 3 360 000 € HT pour les missions de pilotage des études nécessaires à la réalisation de l'opération, de participation aux instances de pilotage, de conduite et de gestion administrative et opérationnelle et de mise en œuvre d'une stratégie et de documents de communication. Il correspond à un forfait mensuel de 20 000 € sur une durée de 14 ans. Le montant indiqué ci-dessus sera divisé par la durée prévue afin d'obtenir un forfait annuel.

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

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

So = valeur de l'indice SYNTEC en vigueur (publié sur le site du Moniteur) ;

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

Rn = rémunération annuelle courante ;

Ro = rémunération annuelle fixée ci-dessus.

➤ Rémunération sur commercialisation :

Elle correspond à 6...% du montant H.T. des cessions des charges foncières du bilan aménageur (assiette : poste recettes "1-a Cession des droits à construire"+ "1-b – Droits à construire pré commercialisés par la CUB, poste "revalorisation des droits à construire" de l'annexe 4)

Il n'y aura pas lieu à rémunération si l'aménageur se cède à lui-même des charges foncières lorsqu'il agit également en tant que promoteur. (valorisées à l'annexe 4 en recette poste 1-b Droits à construire réalisés en direct par l'aménageur")

➤ Rémunération sur subventions : Pour la recherche de subventions qui viendraient s'imputer exclusivement en diminution du montant de la participation, le concessionnaire percevra une rémunération spécifique de 6 % des financements complémentaires ainsi obtenus.

➤ Rémunération de clôture de l'opération : **100 000 € HT.**

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

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

S_o = valeur de l'indice SYNTEC de.....2012;

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

R_n = rémunération de clôture ;

R_o = rémunération annuelle fixée ci-dessus.

La rémunération annuelle de l'aménageur est calculée en appliquant les règles définies ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré. Elles seront imputées mensuellement par l'aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 26.

TITRE IV : MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Article 29 – Expiration de la concession à l'achèvement de l'opération d'aménagement

A l'expiration de la concession intervenant, en application de l'article 6, au terme de l'opération d'aménagement, le concessionnaire demandera à la collectivité de constater par voie d'avenant la fin de l'exécution de ses missions, et de lui donner, après réalisation des opérations visées à l'article 32, quitus de sa mission.

Ce quitus s'effectuera sans préjudice toutefois du recouvrement d'éventuelles créances trouvant leur origine dans l'exécution de ses obligations contractuelles.

A cet effet, le concessionnaire établit un bilan de clôture qui doit être approuvé par le concédant.

La rémunération due à l'aménageur pour l'accomplissement de cette mission est définie à l'article 28 du présent traité.

Lorsque le bilan de clôture fait apparaître un résultat excédentaire, celui-ci sera partagé à hauteur de 80% pour le concessionnaire et de 20% pour le concédant.

En cas de résultat négatif au bilan financier en fin d'opération, celui-ci sera à la charge exclusive de l'aménageur. Le concédant ne pourra en aucun cas prendre à sa charge une partie de ce coût.

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

- Le bilan de pré clôture, faisant apparaître en particulier :
 - Le bilan de la réalisation physique de l'opération au regard des objectifs initiaux en termes de programme des équipements publics propres à la ZAC réalisés par l'aménageur, de commercialisation des terrains aménagés, et de programme global de construction. Ce bilan devra être quantitatif (densité produite...) et qualitatif et sera accompagné des photos des différentes réalisations. Si des modifications de programme ont été approuvées en cours d'exécution, elles devront être mentionnées.
 - L'inventaire des équipements publics réalisés et remis aux collectivités publiques et concessionnaires distinguant les infrastructures et les superstructures : cet inventaire sera accompagné des éléments attestant de la mise en œuvre des formalités administratives attachées à cette réalisation: dossiers des ouvrages exécutés, procès verbaux de récolement et de remise d'ouvrage, arrêtés et délibérations de classement des voiries dans le domaine public,

rétrocession des équipements publics aux gestionnaires futurs, régularisations foncières, concessions d'usage,

- Le bilan foncier : il sera établi un inventaire précis de l'ensemble foncier de la ZAC, et notamment un récapitulatif détaillé des acquisitions et cessions immobilières réalisées. Cette clôture foncière devra donner une parfaite lisibilité sur les mutations foncières opérées dans le cadre de l'opération.

- Le compte rendu global de l'opération ;
- Le bilan financier définitif de l'opération dans une forme permettant la comparaison avec les modalités prévisionnelles de financement initiales. Ce bilan précisera le montant définitif de la participation du concédant au coût de l'opération.

Article 30 – Conditions de résiliation de la concession

La concession d'aménagement pourra être résiliée d'un commun accord.

La présente concession pourra également être résiliée par chacune des parties pour non respect des engagements mis à la charge du concessionnaire d'une part, et de la Communauté urbaine de Bordeaux, d'autre part dans les conditions précisées aux articles ci-dessous.

30.1 Conditions de résiliation pour faute au profit du concédant (Déchéance)

La présente concession pourra être résiliée après mise en demeure par la CUB restée sans réponse de l'aménageur dans un délai de 2 mois, de plein droit, par la CUB pour faute du concessionnaire notamment pour :

- non respect des engagements pris par l'aménageur quant à l'acquisition des terrains d'assiette de la ZAC appartenant à la CUB selon les conditions rappelées dans la présente ;
- non respect des engagements pris par l'aménageur quant aux modalités de réalisation du programme de construction et d'équipements publics conformément aux objectifs publics de la CUB et aux conditions rappelées dans la présente ainsi que dans le document programme de l'opération d'aménagement ;
- non réalisation par l'aménageur d'une des obligations reposant sur lui et résultant des dispositions de la présente convention.

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

30.2 Conditions de résiliation pour motif d'intérêt général au profit du concédant

La résiliation du traité de concession peut intervenir à tout moment pour motif d'intérêt général. Il est précisé que la rupture anticipée du traité consécutive à une décision de la CUB de racheter, en dehors de toute faute du concessionnaire, les biens affectés à l'exécution du contrat est assimilée à une résiliation pour motif d'intérêt général.

Lorsque la présente concession est résiliée par la Communauté urbaine pour motif d'intérêt général, celle-ci s'engage à indemniser l'aménageur dans les conditions visées à l'article 32.4.1.

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

30.3 Conditions de résiliation au profit du concessionnaire

La présente concession ne pourra pas être résiliée unilatéralement par l'aménageur. Si ce dernier estime qu'un manquement quelconque du Concédant à ses obligations lui occasionne un préjudice indemnisable, l'aménageur pourra toutefois, en cas de refus opposé par le Concédant à sa demande, faire valoir ses droits devant le tribunal administratif de Bordeaux.

30.4 Conditions de résiliation en cas d'impossibilité pour l'aménageur d'assurer l'exécution du contrat

Si la société dédiée en charge de l'exécution du contrat en application de l'article 5.1.2 devait se trouver dans l'impossibilité d'exécuter ses obligations contractuelles pour quelque motif que ce soit, et notamment du fait d'une procédure de liquidation judiciaire engagée à son encontre, les co-traitants signataires du présent traité se substitueront alors, de droit et solidairement, sans aucune autre formalité particulière, à la société dédiée dans l'ensemble de ses droits et obligations à l'égard de la Communauté urbaine, ainsi qu'il est indiqué à ce même article.

Les signataires du présent traité devront alors poursuivre l'exécution du contrat et ne pourront en aucune façon se prévaloir de quelques difficultés que ce soit afin de suspendre ou d'interrompre l'exécution des obligations contractuelles mises à la charge de l'aménageur.

Le traité de concession ne pourra ainsi être résilié que si la société dédiée à l'exécution du contrat, et l'ensemble des signataires au présent Traité, se trouvaient dans l'impossibilité absolue d'en poursuivre l'exécution, notamment du fait de leur dissolution et liquidation judiciaire, ou de la survenance d'un cas de force majeure. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la CUB des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la concession d'aménagement. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par l'aménageur ou réalisés par ce dernier sont définies au dernier alinéa de l'article 32.4.1.

Article 31 – Conséquences juridiques de la fin de la concession d'aménagement

Dans tous les cas où la concession d'aménagement prendra fin, pour quelque motif que ce soit, de manière normale ou anticipée, la CUB se subrogera dans les droits et obligations de l'aménageur, selon les modalités ci-après définies :

1°) Les équipements et ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis à la CUB ou à la personne publique compétente, dans l'hypothèse où celle-ci serait différente du concédant, seront, dès la fin de la concession d'aménagement, remis dans leur état d'avancement à la CUB selon les modalités prévues à l'article 22 ci-avant, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues, affectées à la réalisation de ces équipements et au prorata du taux de réalisation de ces équipements tel que prévu à l'article 23.3 ci-avant. La CUB en poursuivra la réalisation.

2°) La CUB sera tenue de poursuivre l'exécution de la totalité des engagements pris par l'aménageur pour l'exécution de sa mission, à l'exclusion des contrats de travail. La liste de ces engagements contractuels devra figurer dans le dossier de clôture.

L'aménageur fera son affaire d'obliger les tiers avec lesquels il a contracté à cette fin, à l'exclusion de ses salariés, de poursuivre leurs relations contractuelles avec la CUB, au titre de la période durant laquelle ces contrats pourraient se poursuivre au-delà de la fin, normale ou anticipée, du traité de concession.

À cet effet, le concessionnaire s'engage à porter auxdits contrats une clause appropriée prévoyant la subrogation du concédant dans ses droits et obligations au-delà de l'échéance de la concession d'aménagement.

3°) La CUB pourra se substituer à l'aménageur, sur simple décision de son Président ou de son représentant, dans le cadre des contentieux en demande introduits ou à introduire auprès des juridictions compétentes (actions en garantie décennale,...). Concernant les litiges, en cours ou à venir, intentés en défense et se rattachant aux conditions d'exécution du présent traité par le concessionnaire, l'aménageur en assurera le suivi, y compris au-delà de la fin du contrat, sauf décision expresse contraire du Président de la CUB ou de son représentant.

4°) En cas d'impossibilité absolue pour la société dédiée, et l'ensemble des signataires du présent traité de poursuivre l'exécution du traité, les biens acquis ou réalisés par l'aménageur pour l'exécution de la mission objet du présent traité et figurant dans le patrimoine à cette date seront remis à la CUB :

- à titre gratuit si la participation publique de la CUB a été intégralement versée ;
- à titre onéreux, et correspondant à la prise en compte des dépenses engagées, si la participation CUB n'a pas été intégralement versée.

Pour les équipements publics à remettre à d'autres collectivités, c'est l'article 23 du présent traité qui s'applique.

Article 32 – Conséquences financières à l'échéance, normale ou anticipée, de la concession d'aménagement

A échéance, normale ou anticipée, de la concession, pour quelque motif que ce soit, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

32.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante

L'aménageur a l'obligation de procéder à l'échéance du contrat à l'ensemble des opérations de liquidation nécessaires : transferts des contrats et des biens devant être repris par le concédant, de l'actif et du passif, rédaction de l'arrêté des comptes.

La réalisation de ces opérations ne donne lieu à aucun complément de rémunération au profit de l'aménageur.

Toutefois, en cas résiliation pour motif d'intérêt général, compte tenu de la charge supplémentaire qu'implique la réalisation de telles opérations avant l'échéance normale du contrat, il sera dû à l'aménageur une indemnité spéciale de liquidation de 25 000 € HT.

32.2 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

L'aménageur établira un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission de l'aménageur dont celui-ci pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 34 sur les pénalités.

32.3 Solde d'exploitation et solde des financements repris par le concédant

L'aménageur établira un solde d'exploitation et un solde des financements repris par la collectivité concédante.

32.4 Cas particulier de la cessation anticipée de la concession d'aménagement

32.4.1 En cas de résiliation pour motif d'intérêt général de la concession d'aménagement

Préalablement à la résiliation, les parties prévoient de se revoir pour examiner le préjudice imputé à l'aménageur et étudier les modalités de versement d'une éventuelle indemnité.

Celle-ci est estimée à un minimum de 50% des sommes prévues à l'article 28 dont le concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la

base des rémunérations attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé sans que ce montant puisse excéder 2 ans de rémunération.

L'indemnité versée sera complétée également du remboursement à l'aménageur des dépenses utiles, y compris celles se rattachant à des biens immatériels, exposées par l'aménageur au profit de la Communauté urbaine. Ce remboursement sera opéré par le concédant à réception des justificatifs correspondants aux dépenses utiles supportées par l'aménageur.

32.4.2 En cas de faute du concessionnaire prévue à l'article 30.1

L'aménageur n'aura droit à aucune indemnité. Il n'y aura lieu qu'à arrêter des comptes comme indiqué ci-dessus.

32.5 Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par l'aménageur à la CUB ou par la CUB à l'aménageur, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

32.6 Sort du boni d'opération

Au regard de la nature des risques pris par l'aménageur, 80% du boni résultant de l'opération sera versé au bénéfice de l'aménageur. Toutefois les parties conviennent de se rapprocher afin d'étudier d'éventuelles modalités d'un usage commun de ce boni.

En cas de résultat négatif au bilan financier en fin d'opération, celui-ci sera à la charge exclusive de l'aménageur. Le concédant ne pourra en aucun cas prendre à sa charge une partie de ce coût.

32.7 Quitus de gestion

Une fois le règlement financier de l'ensemble des sommes ci-dessus exposées intervenu, le concédant pourra donner quitus de sa gestion au concessionnaire.

Ce quitus est donné toutefois sans préjudice d'éventuels recouvrements de créances pouvant intervenir ultérieurement lorsque celles-ci trouvent leur origine dans l'exécution des obligations contractuelles.

Article 33 – Information réciproque des parties

Les parties se tiennent mutuellement informées des recours gracieux et contentieux dont ils ont connaissance lorsque ceux-ci sont susceptibles de porter atteinte à leurs droits respectifs.

TITRE V : DISPOSITIONS DIVERSES

Article 34 – Pénalités

Le concessionnaire supportera les dommages et intérêts qui pourraient être dus du fait de l'exécution de sa mission.

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

Dans le cas du non respect des délais d'exécution tel que fixés au présent traité, des pénalités non libératoires d'un montant de 100 € ouvré par jour de retard pourront être appliquées par le concédant.

Article 35 – Intérêts moratoires

Toute somme due par le concédant à l'aménageur, comme toute somme due par l'aménageur au concédant, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas de fin anticipée du contrat pour motif d'intérêt général, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts dans les conditions figurant au code des marchés publics.

Article 36 – Élection de domicile

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

Article 37 – Propriété intellectuelle des Résultats issus du traité de concession

Sans préjudice de la nature juridique du présent traité, les parties s'entendent afin de soumettre les droits de propriété intellectuelle afférents aux résultats issus de l'exécution du Traité de concession, telle que définie à l'article 1 et 2 du présent contrat, aux principes énoncés à l'option B de l'article 25 de l'arrêté du 16 septembre 2009 portant approbation du cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés publics de prestation intellectuelle telle que précisée ci-après.

37.1 Définitions

Les résultats désignent tous les éléments postérieurs à la notification du présent traité de concession, quels qu'en soient la forme, la nature et le support, qui résultent de l'exécution des prestations objet du présent traité de concession, à savoir, notamment les études, les plans, les fichiers, les bases de données, les noms de domaines, les sites Internet, les rapports, les marques, les dessins ou modèles, et plus généralement tous les éléments protégés ou non par des droits de propriété intellectuelle ou par tout autre mode de protection tel que le droit à l'image.

L'aménageur cède, à titre exclusif, l'intégralité des droits ou titres de toute nature afférents aux résultats à la CUB, lui permettant de les exploiter librement, y compris à des fins commerciales, pour toutes destinations en lien avec l'opération d'aménagement Bastide Niel.

La cession de l'intégralité des droits ne donnera lieu à aucun complément de rémunération.

La présente cession vaut pour le monde entier et pour toute la durée légale des droits d'auteur.

L'aménageur reste seul responsable à l'égard de ses salariés et des tiers intervenant pour son compte.

37.2 Cession des résultats protégés par un droit de propriété littéraire et artistique à la CUB

37.2.1 L'aménageur cède à la CUB les droits patrimoniaux de propriété littéraire et artistique afférents aux résultats dans les conditions visées ci-après.

Cette cession des droits couvre les résultats à compter de leur livraison et comprennent l'ensemble des droits patrimoniaux de reproduction et de représentation et notamment d'adaptation, de modification ainsi que le droit de mettre les résultats à disposition de tous tiers de son choix (notamment autres prestataires, concessionnaires, communes membres etc....).

La CUB a le droit de reproduire ou de faire reproduire les résultats en tout format sur tout support – papier, électronique, informatique, numérique ou magnétique - actuels ou futurs, selon tous procédés connus ou inconnus et notamment par imprimerie, et tous procédés des arts plastiques et graphiques, enregistrement, par numérisation, par Internet.

La CUB dispose du droit de représentation, à savoir, le droit de communiquer les résultats au public par quelque procédé que ce soit, tel que le droit de représenter ou faire représenter les résultats intégralement ou par extrait, en tous pays, pour tout public, en toutes langues par tous procédés et moyens de télécommunication notamment Intranet, Internet, réunion publique, exposition...

La CUB dispose du droit d'extraire, de réutiliser librement tout ou partie des résultats. Pour ce faire, l'aménageur devra livrer les résultats sous format modifiable.

Dans l'hypothèse où les résultats comportent des logiciels ou progiciels, les codes sources et la documentation nécessaire à la mise en œuvre des droits sur les logiciels livrés sont remis à la CUB, sur supports exploitables, en même temps que le code objet. Les codes sources sont considérés comme confidentiels.

37.2.2 L'aménageur cède à la CUB les droits de propriété industrielle afférents aux résultats dans les conditions visées ci-après :

Dans l'hypothèse d'un résultat identifié comme étant susceptible de faire l'objet d'une protection par un titre de propriété industrielle, la CUB pourra librement décider de déposer elle-même ou en donner mandat à l'aménageur. Pour ce faire, l'aménageur communiquera à la CUB les informations et autorisations nécessaires pour obtenir les droits de propriété industrielle afférents aux résultats.

Si le titre de propriété industrielle afférents aux résultats a déjà fait l'objet d'un dépôt, propriété de l'aménageur, ce dernier concédera à la CUB, à titre non exclusif, une licence d'utilisation des droits de propriété industrielle afférents aux résultats lui permettant d'utiliser les résultats pour les besoins découlant de la réalisation de la ZAC Bastide Niel. Cette concession ne donnera lieu à aucun complément de rémunération.

37.2.3 L'aménageur cède à la CUB les droits de propriété relevant d'autres régimes dans les conditions visées ci-après :

L'aménageur cède à la CUB le droit d'exploiter les bases de données incluses dans les résultats.

L'aménageur cède à la CUB les noms de domaines qu'il aura réservés postérieurement à notification du présent contrat dans le cadre de la réalisation de la ZAC Bastide Niel.

37.2.4 De manière générale l'aménageur ne peut pas opposer ses droits ou titres de propriété intellectuelle pour l'exploitation des résultats.

En cas de cessation de la concession d'aménagement pour quelque raison que ce soit, la CUB demeure cessionnaire de l'ensemble des droits d'exploitation afférents aux résultats.

37.3 Assistance

Pendant une période de 2 ans, l'aménageur est tenu de fournir sur demande de la CUB, l'assistance indispensable à l'exercice nécessaire à l'exploitation des résultats.

L'aménageur doit notamment:

- Remettre dans un délai maximum de 2 mois à partir de la réception de la demande tous dessins, documents, gabarits et tous fichiers informatiques sous format modifiable se rattachant à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- Assister la CUB par ses conseils techniques et le concours de son personnel spécialisé.

37.4 Garanties

L'aménageur garantit à la CUB la jouissance pleine et entière, libre de toute servitude, des droits de propriété intellectuelle ou de toute nature, relatifs aux résultats qui sont cédés aux termes de la concession.

L'aménageur garantit :

- qu'il est titulaire des droits de propriété intellectuelle des demandes de titres et titres qu'il cède ou concède ;
- qu'il dispose de l'intégralité des droits de propriété intellectuelle attachés aux résultats pour les avoir acquis auprès du ou des auteurs, qu'il s'agisse de salariés ou de tiers ou pour en être titulaire dès l'origine ;
- qu'il est titulaire ou détient les droits concédés sur les connaissances antérieures;
- qu'il n'a pas concédé sur les résultats, les titres et demandes de titres, aucune licence ni aucun droit, au profit d'un tiers ;
- qu'il indemnise la CUB de toute action, réclamation, revendication et opposition de la part de la personne invoquant un droit auquel l'exploitation des résultats aurait porté atteinte. Si la CUB est poursuivie pour contrefaçon, concurrence déloyale ou parasitisme, elle en informe sans délai l'aménageur qui pourra alors intervenir à l'action judiciaire ;
- qu'il s'engage, à son choix, soit à modifier ou à remplacer les éléments objet du litige, de manière qu'ils cessent de tomber sous le coup de la réclamation, soit à faire en sorte que la CUB puisse utiliser les éléments en litige sans frais supplémentaire.

Dans ces hypothèses, l'aménageur prendra à sa charge tous dommages et intérêts auxquels la CUB serait, en l'absence de faute qui lui serait directement imputable, condamnée à raison d'un acte de contrefaçon, de concurrence déloyale ou parasitisme, du fait de l'exploitation des résultats.

37.5 Respect du droit moral

La CUB s'engage à respecter le droit moral de l'aménageur, notamment le droit à la paternité. À ce titre, son nom apparaîtra sur les différents supports diffusés. Toute modification de documents opérée par la CUB devra donner lieu à une information préalable de l'aménageur.

L'aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants de la CUB ou les prestataires désignés dans le cadre l'exécution du contrat de concession et dans la limite des besoins de l'opération, les documents qui pourraient lui être confiés par la CUB au cours de sa mission.

Article 38 – Désignation du représentant du concédant

Pour l'exécution de la présente convention, le concédant désigne son président, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord du concédant sur les remises d'ouvrage qui la concerne et pour donner son accord sur les attributaires des terrains. Le concédant pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

Article 39 – Cession de la concession d'aménagement

S'il est envisagé que la personne morale dédiée à l'exécution de la convention en application de l'article 5.1.2 ou l'une des personnes morales signataires du présent Traité soient remplacées par une personne morale distincte, cette opération de cession de la concession d'aménageur ne pourra régulièrement intervenir qu'à la condition d'un accord exprès et préalable de la CUB qui prendra la forme d'un avenant au présent contrat.

Faute par l'aménageur de se conformer aux dispositions du présent article, il encourt la résiliation pour faute dans les conditions visées à l'article 30.1.

Article 40 – Domiciliation bancaire

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

Établissement bancaire:

N° de compte:

Clef RIB:

Code banque:

Code guichet:

Article 41 – Assurances

L'aménageur doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités ainsi que les biens qu'il pourrait acquérir au titre de l'exécution du présent contrat.

L'aménageur communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition de la CUB.

Article 42 – Litiges

Les éventuels litiges portant sur l'exécution de la présente concession d'aménagement seront de la compétence du Tribunal administratif de Bordeaux.

Fait à Bordeaux, le

Pour l'Aménageur,
BMA,

Mandataire du Groupement solidaire
BMA AQUITANIS/ DOMOFRANCE
Le Directeur Général de BMA,

Pour le Concédant,
Le Président de la CUB

Pascal GERASIMO

Alain JUPPE

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX
Pôle dynamiques urbaines
Direction de l'urbanisme
Immeuble Laure Gatet
39/41 cours du Maréchal Juin
33 000 Bordeaux Cedex



**CONCESSION D'AMÉNAGEMENT POUR LA RÉALISATION DE
LA ZAC BASTIDE NIEL**

Annexes

ANNEXE 1 : Périmètre de l'opération

POLE AMENAGEMENT URBAIN ET HABITAT
DIRECTION DU DEVELOPPEMENT OPERATIONNEL
ET DE L'AMENAGEMENT

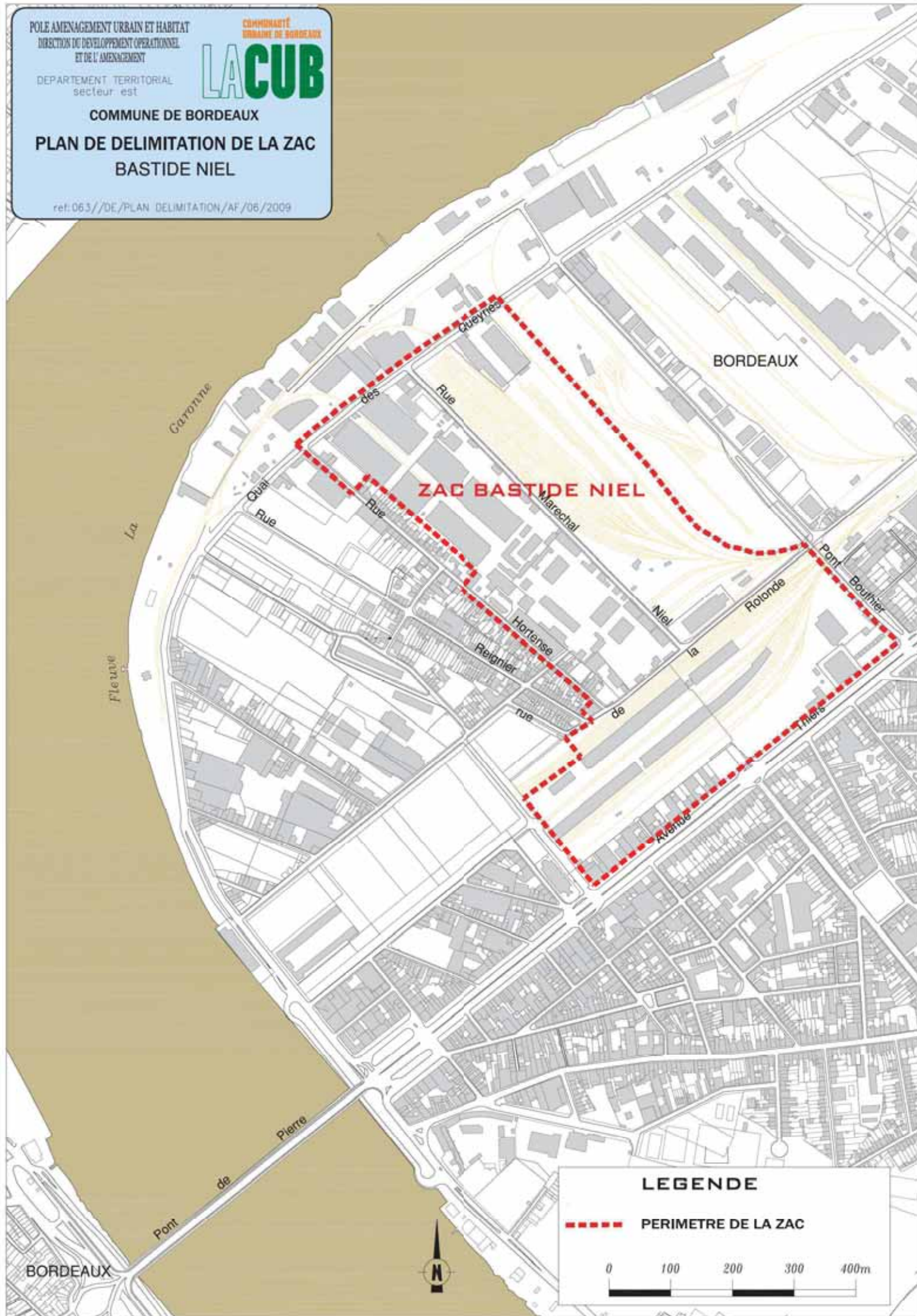
COMMUNAUTE
URBAINE DE BORDEAUX
LA CUB

DEPARTEMENT TERRITORIAL
secteur est

COMMUNE DE BORDEAUX

PLAN DE DELIMITATION DE LA ZAC BASTIDE NIEL

ref:063//DE/PLAN DELIMITATION/AF/06/2009



ANNEXE 2 :
Extraits du projet urbain de la ZAC Bastide Niel

BASTIDE-NIEL BORDEAUX

PROJET URBAIN



LA CUB ACTUALISATION MARS 2014

MVRDV

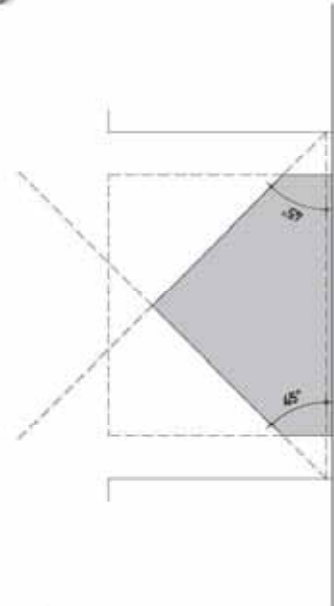
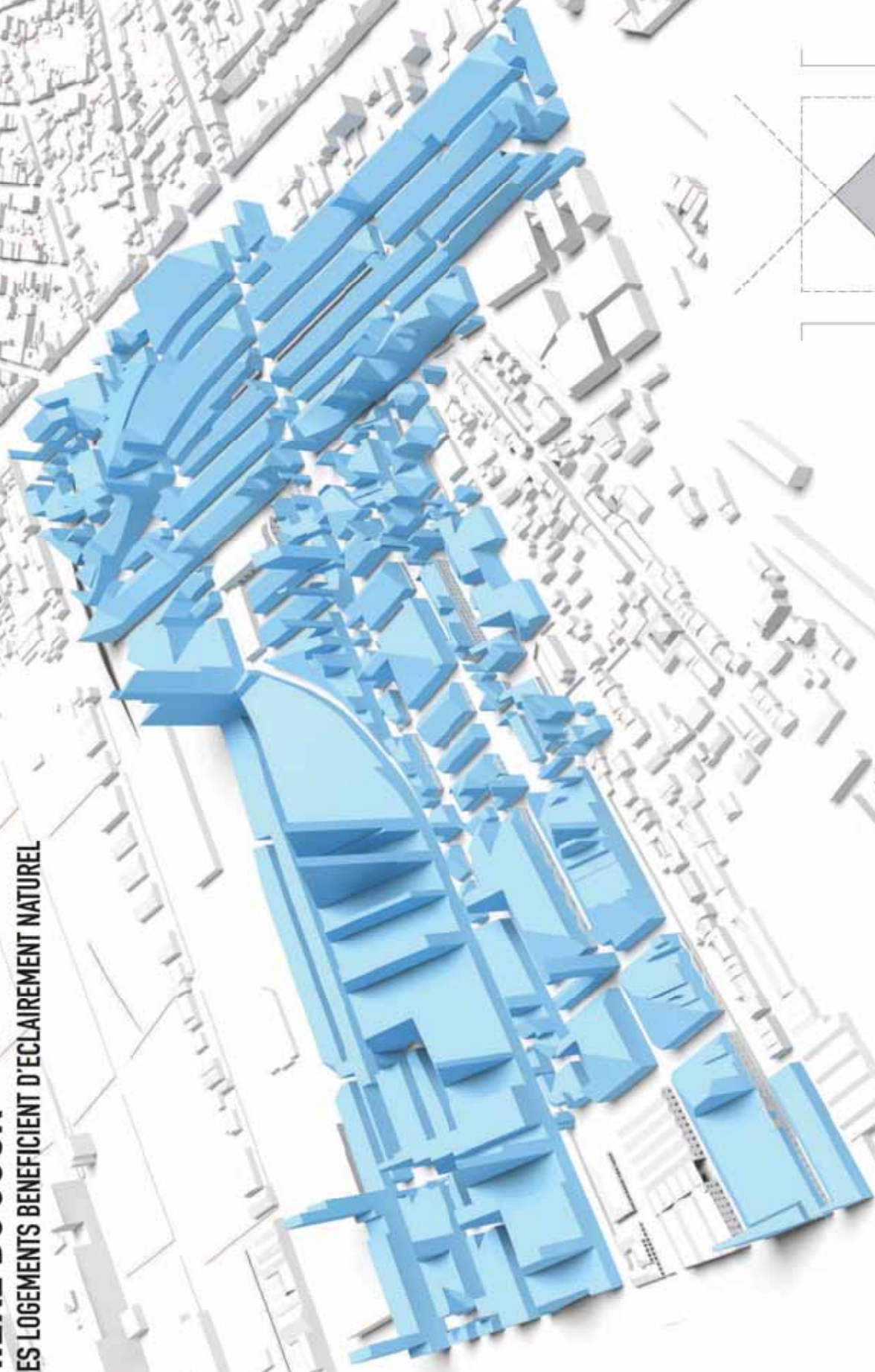
TERRITOIRES ARCADIS OASIS DAVIS LANGDON

BASTIDE-NIEL BORDEAUX

PROJET URBAIN

LUMIERE DU JOUR

100% DES LOGEMENTS BENEFICIENT D'ECLAIREMENT NATUREL



COUPE A 45 DEGRES A 1 METRE DU SOL DES BATIMENTS LIMITOPHES

ENSOLEILLEMENT

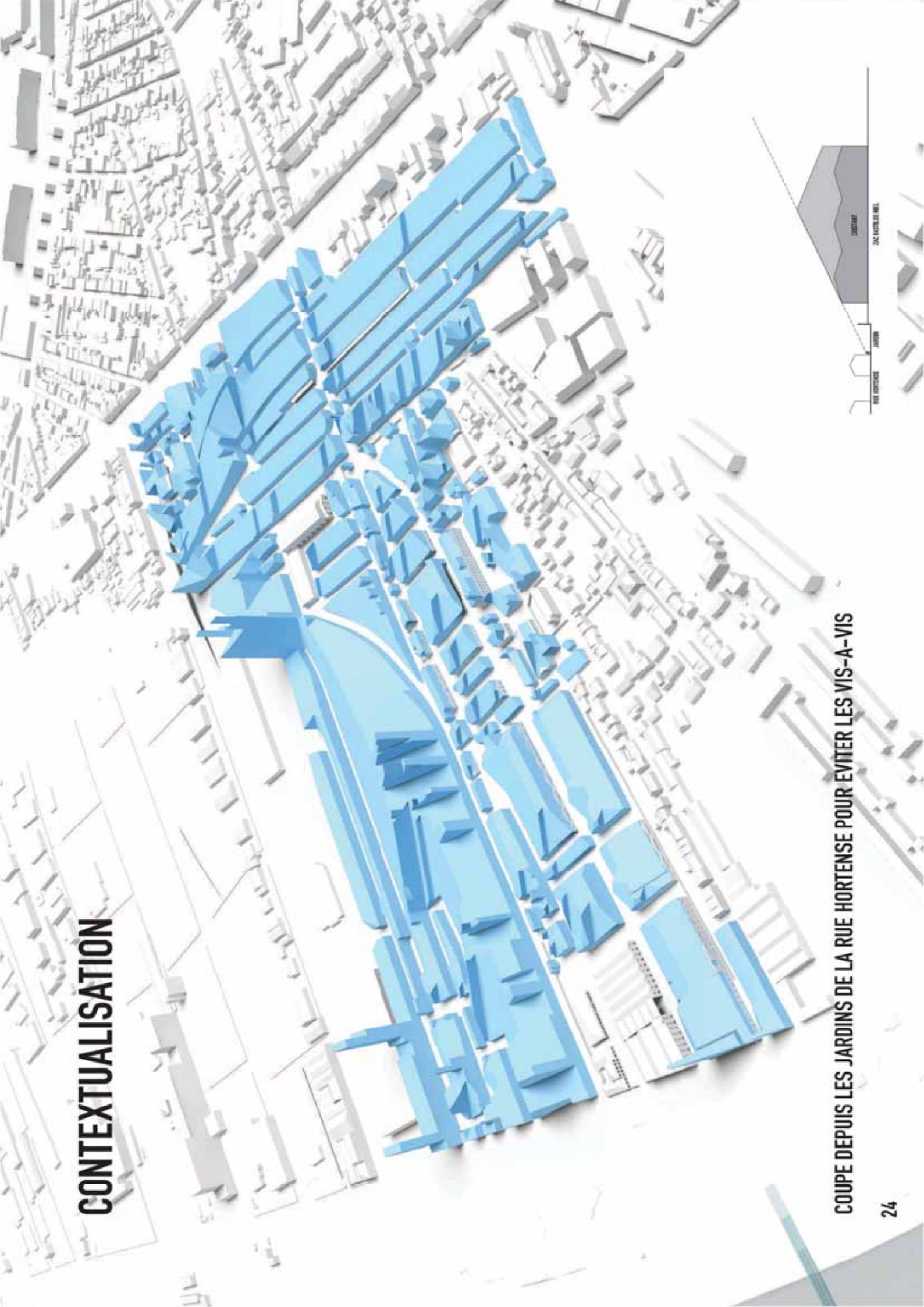
100% DES BATIMENTS ONT ACCES A 2H D'ENSOLEILLEMENT PAR JOUR MINIMUM

COUPE A 22 DEGRES VERS LE SUD



22°

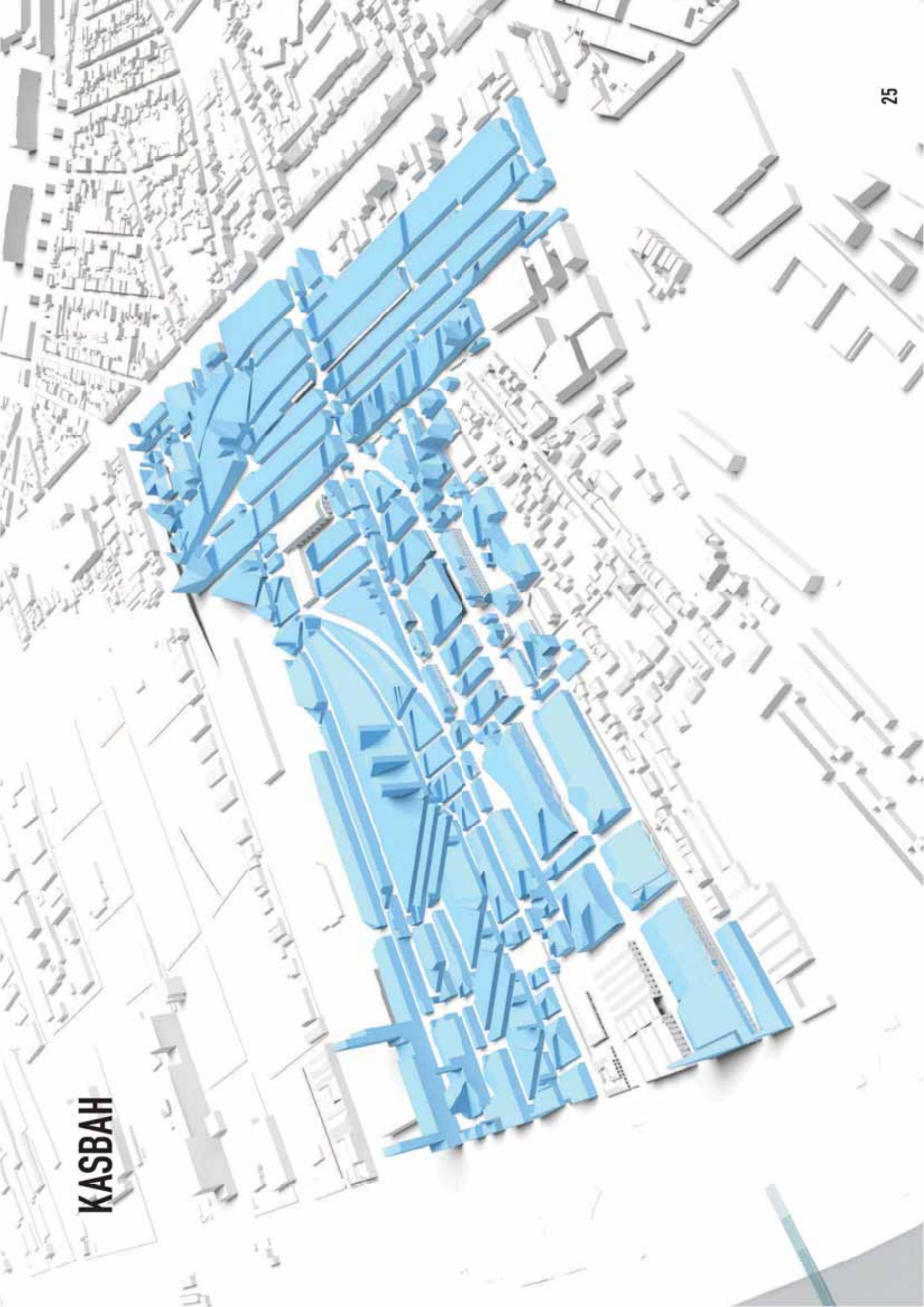
CONTEXTUALISATION



COUPE DEPUIS LES JARDINS DE LA RUE HORTENSE POUR EVITER LES VIS-A-VIS



KASBAH



ILOTS

130 ARCHITECTES

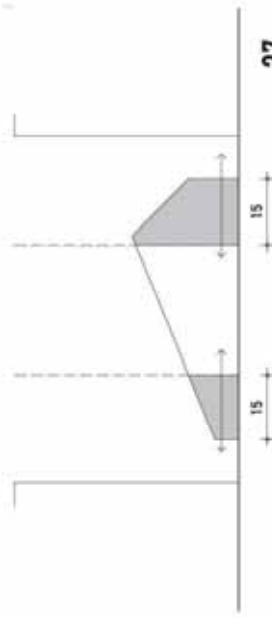


VENTILATION NATURELLE

80% DES LOGEMENTS SONT TRAVERSANTS



PROFONDEUR POUVANT ÊTRE RÉDUITE À 15M (BALCON ET COURSIVE INCLUS)



AJUSTEMENTS



PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

SUR LES TOITURES ET/OU LES FACADES



PARCS 3D

24 PAYSAGISTES

CENTRALITES

AUTOUR DE LA SCÈNE, DE LA PLACE D'ARMES ET DE LA PLACE DU MARCHÉ



PROGRAMME



LOGEMENTS : 265.010 m² SHON / 238 510 m² SDP

BUREAUX : 30.000 m² SHON / 27.000 m² SDP

LOCAUX D'ACTIVITÉS DE PRODUCTION : 15.000 m² SHON / 13.500 m² SDP

COMMERCES ET SERVICES : 25.000 m² SHON / 22.500 m² SDP

EQUIPEMENT PUBLICS ET PRIVÉS : 59.990 m² SHON / 53.990 m² SDP

TOTAL : 395.000 m² SHON / 355.500 m² SDP

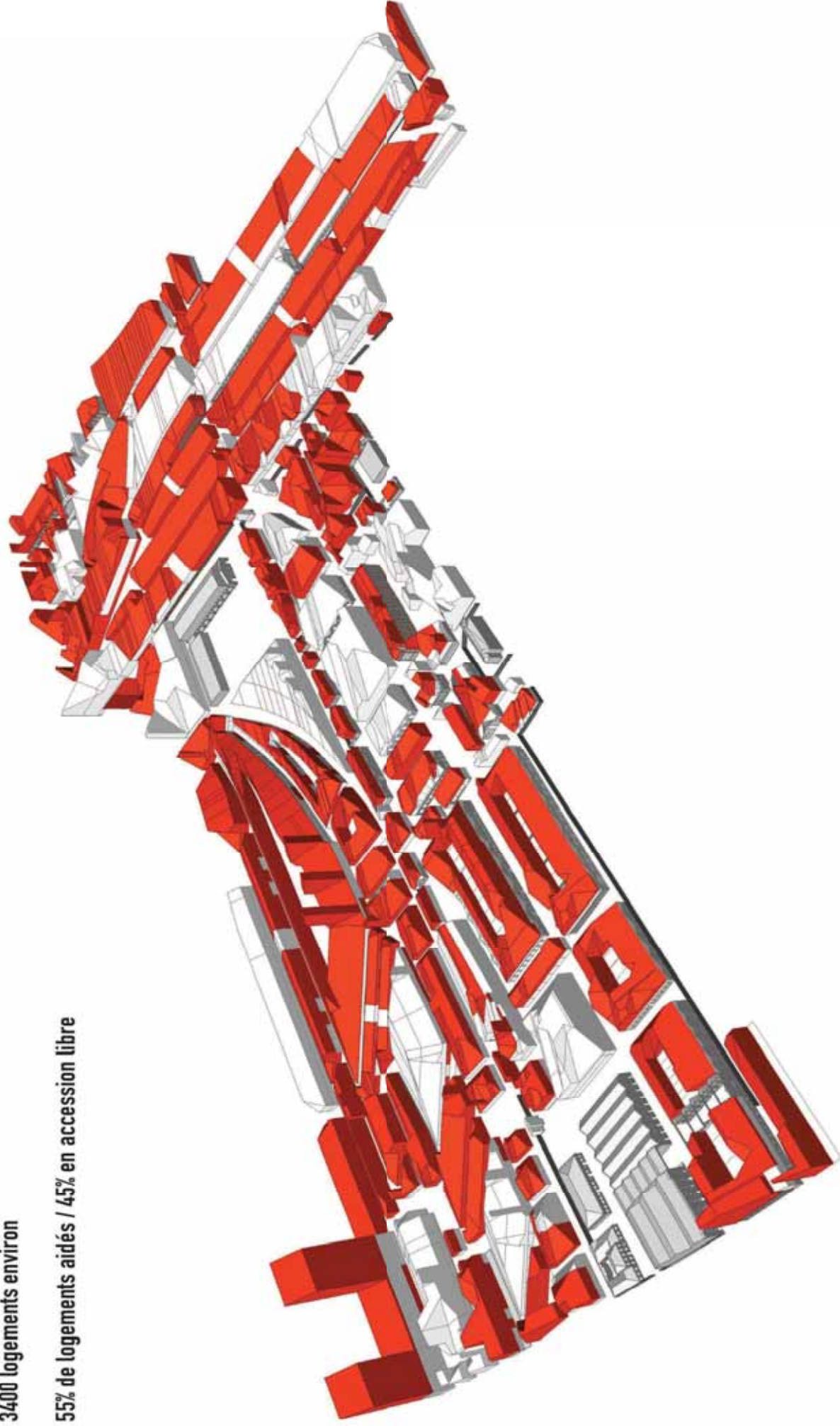
ENVELOPPE



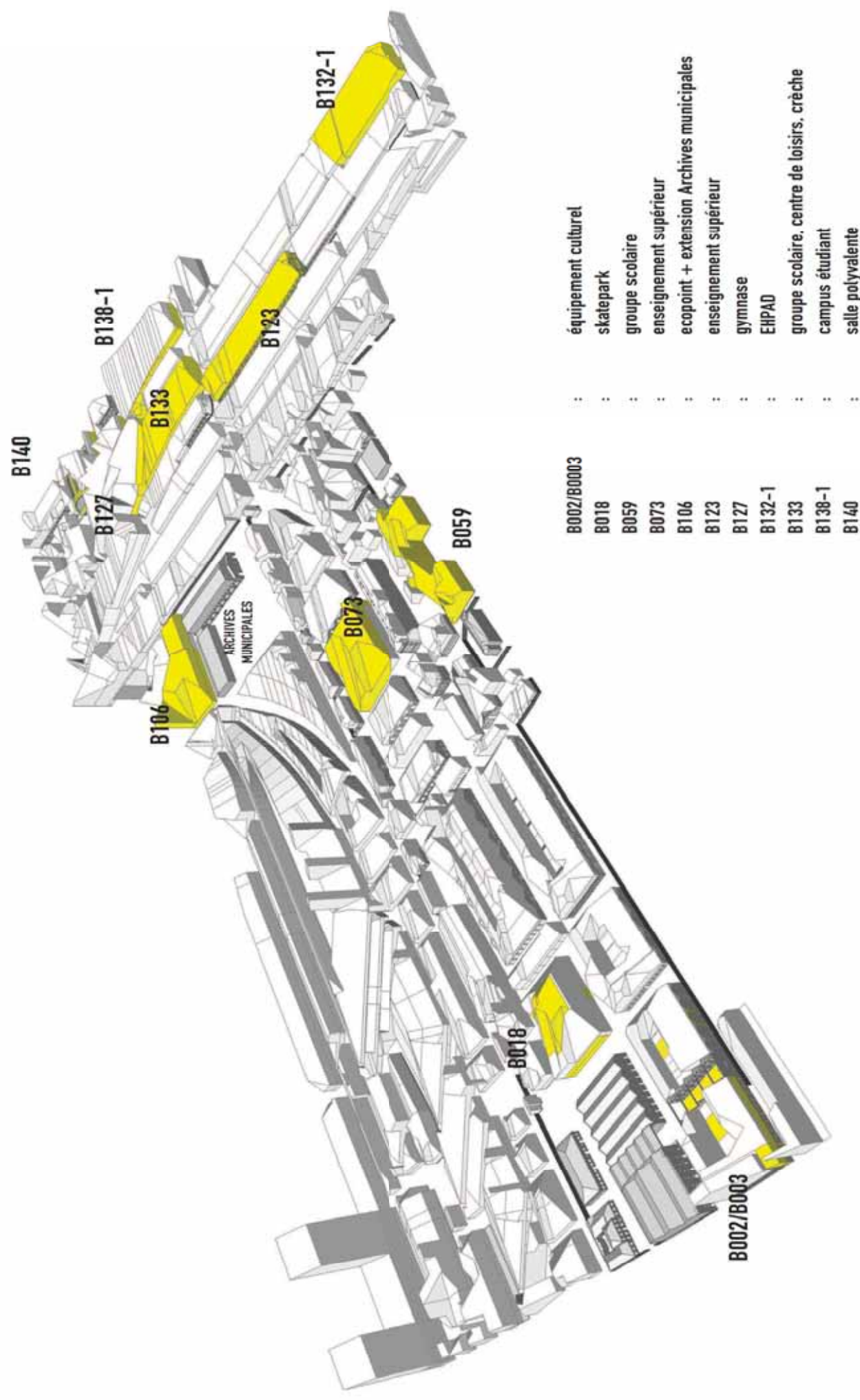
LOGEMENTS

3400 logements environ

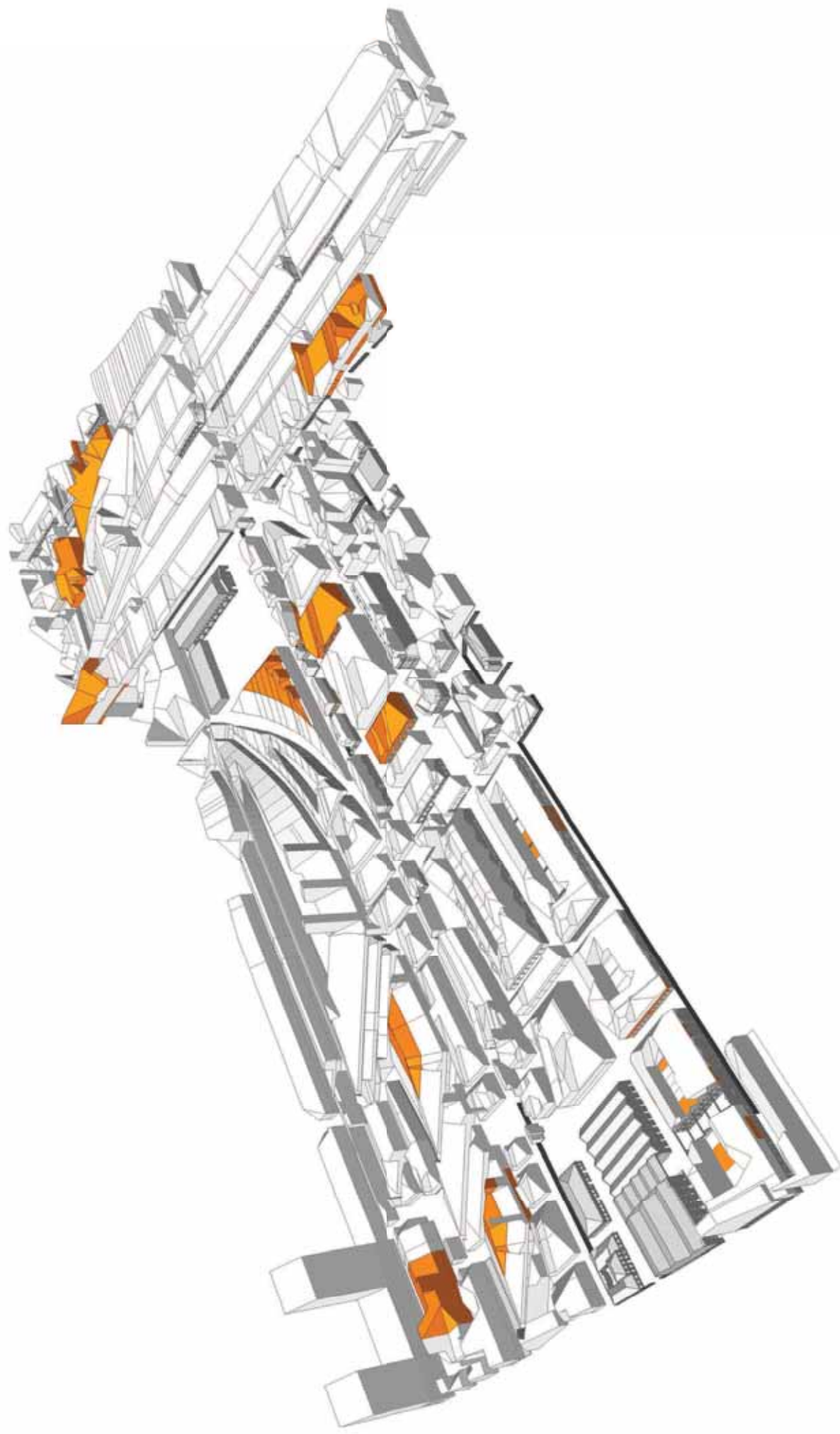
55% de logements aidés / 45% en accession libre



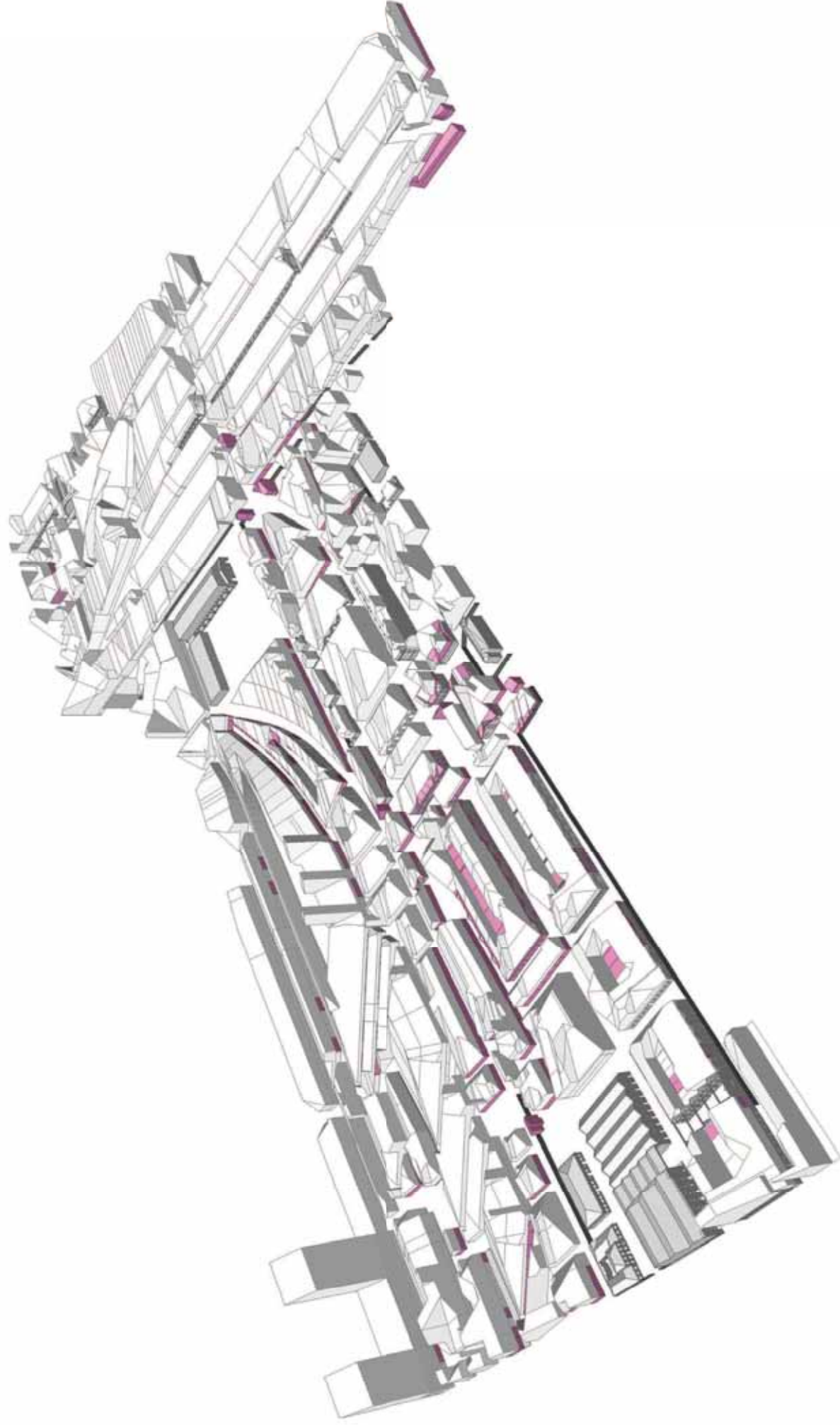
EQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVES



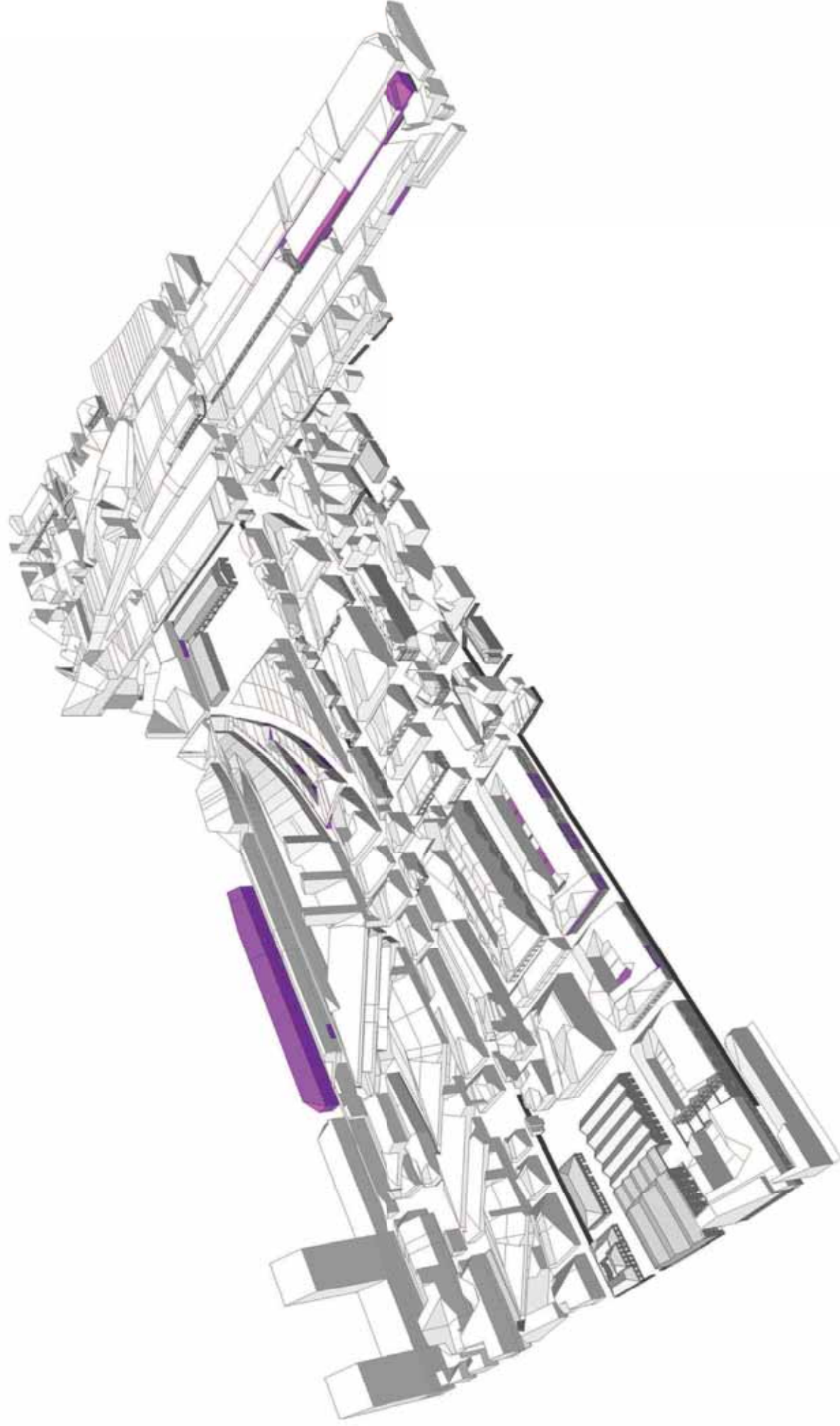
BUREAUX



COMMERCES

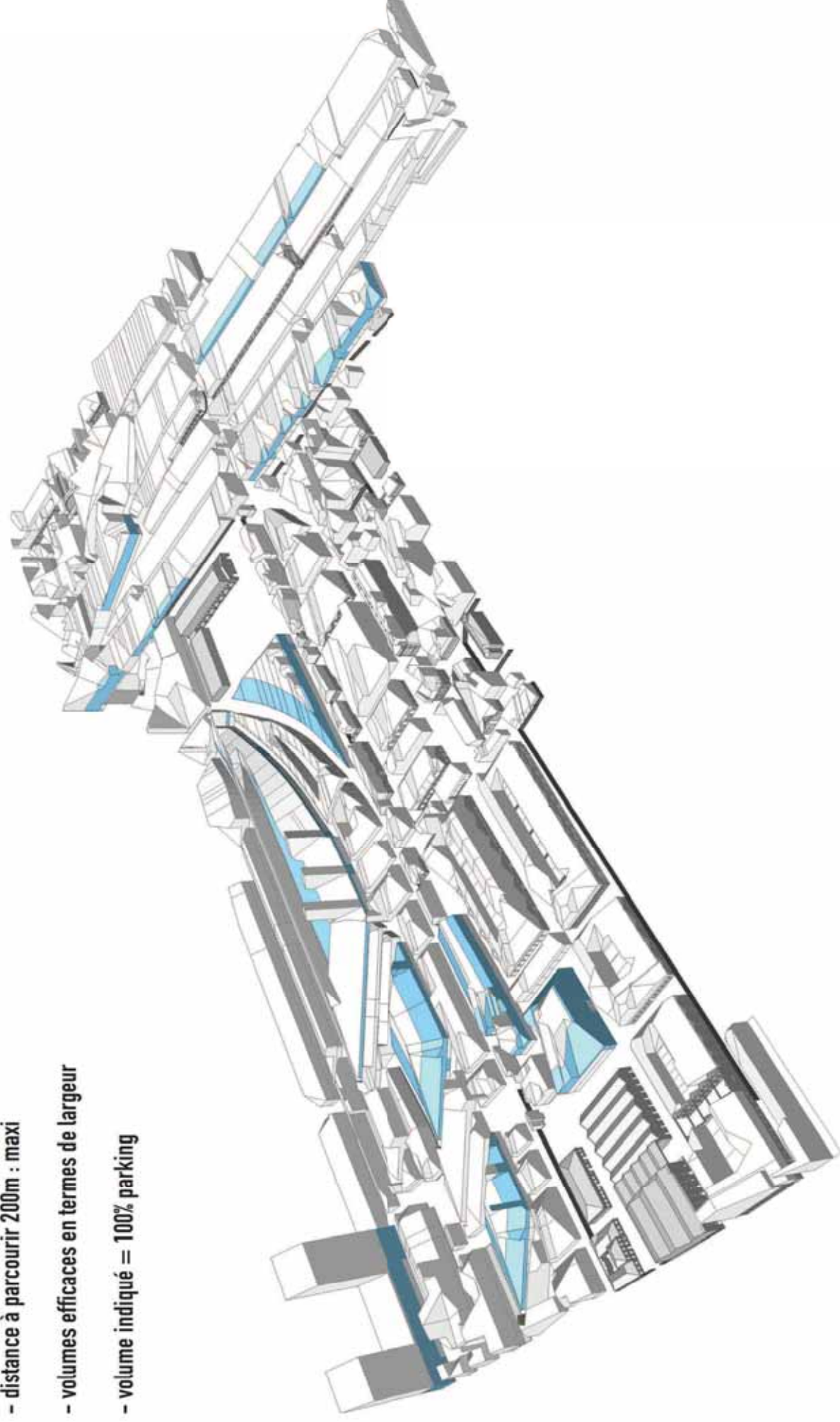


ARTISANAT

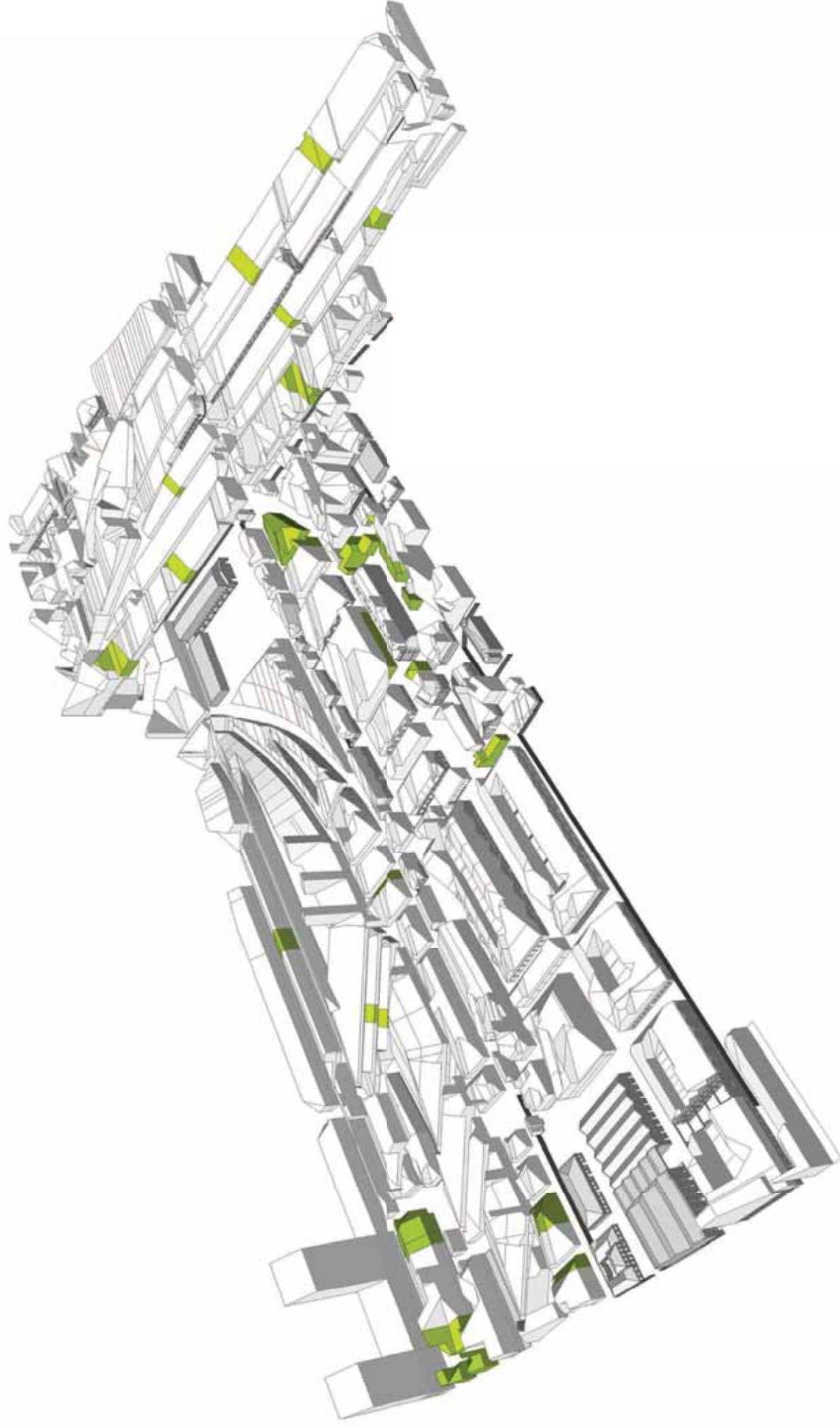


PARKINGS

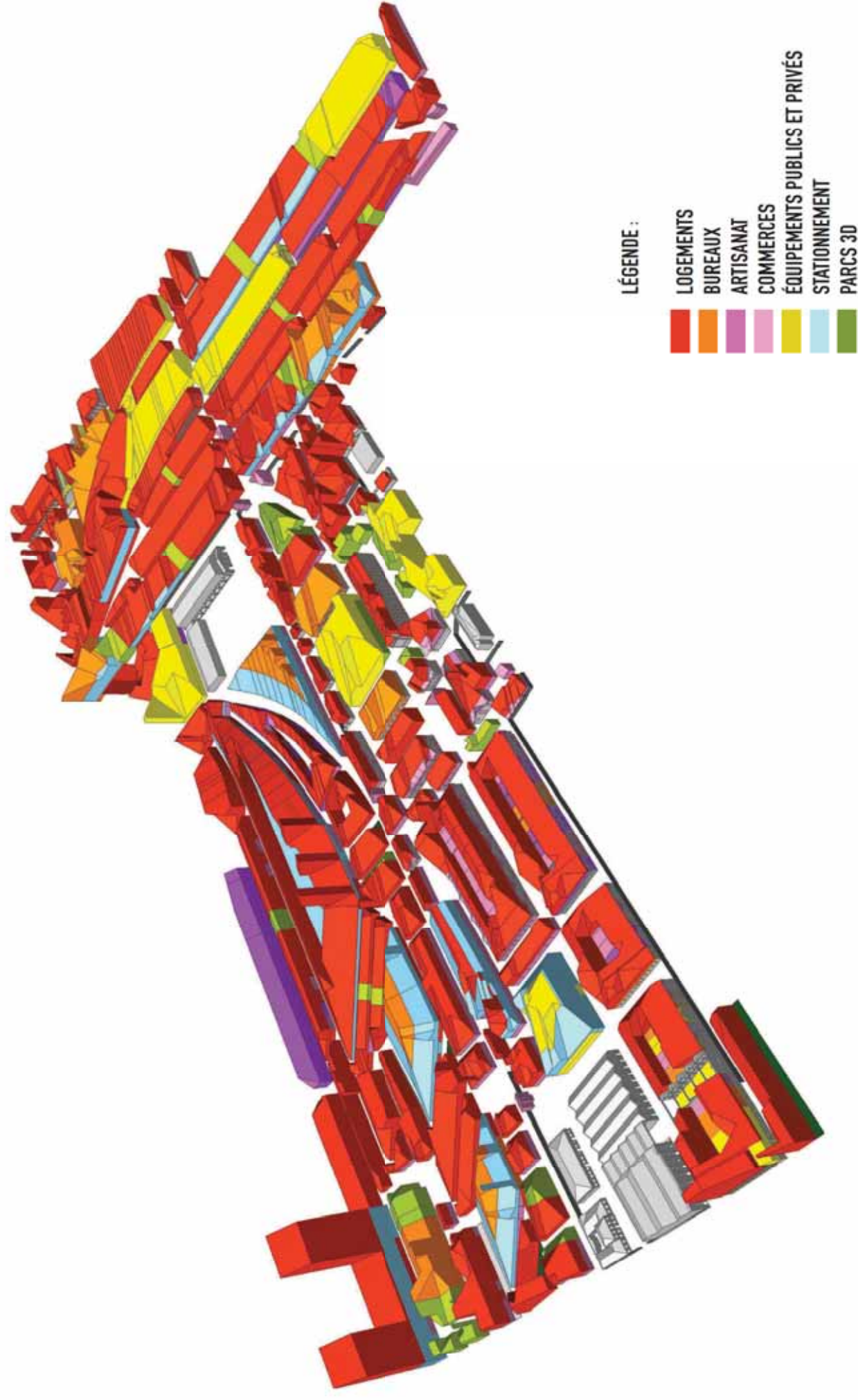
- distance à parcourir 200m : maxi
- volumes efficaces en termes de largeur
- volume indiqué = 100% parking



PARCS 3D



VUE D'ENSEMBLE



ENERGIE

BESOINS CONTRÔLÉS EN RÉFÉRENCE A :
ISO 50001 – MANAGEMENT DE L'ÉNERGIE
RT 2012 / EFFINERGIE + / BEPOS



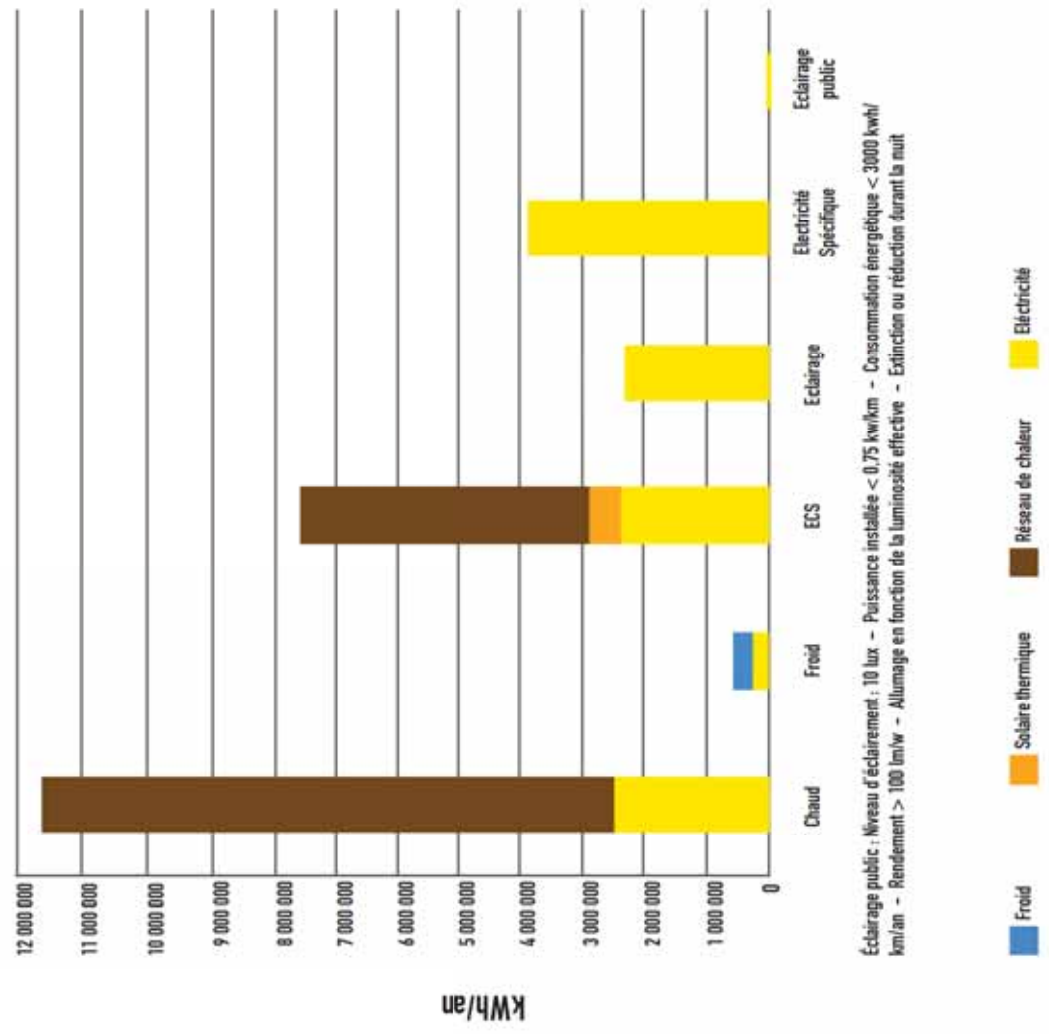
100 % D'ÉNERGIE RENOUVELABLE POUR LES BESOINS THERMIQUES

- Raccordement réseau chaleur
- Apport thermique gratuit par îlot
- Récupération possible par îlot

50 % D'ÉNERGIE RENOUVELABLE POUR LES BESOINS ÉLECTRIQUES

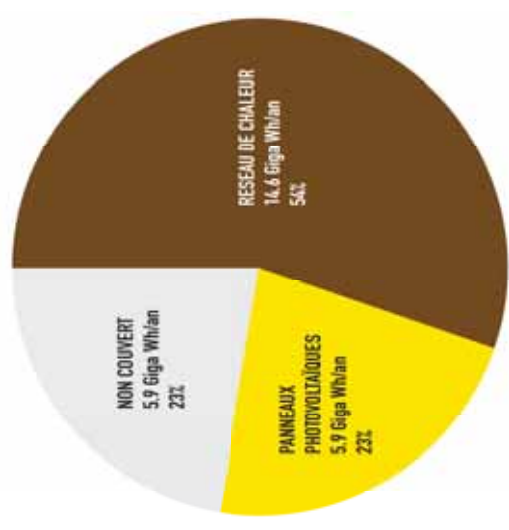
- Approche technico/économique
- Photovoltaïque avec options/autoconsommation/vente en surplus

BILAN ENERGETIQUE

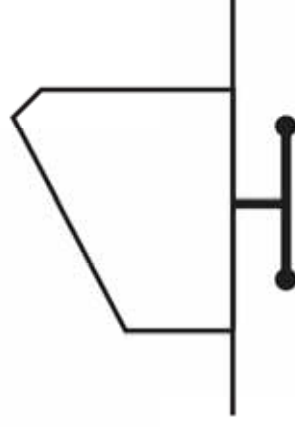


Éclairage public : Niveau d'éclairement : 10 lux - Puissance installée < 0,75 kW/km - Consommation énergétique < 3000 kWh/km/an - Rendement > 100 lm/w - Allumage en fonction de la luminosité effective - Extinction ou réduction durant la nuit

COUVERTURE DES BESOINS (26.4 GIGA WH/AN) :



RESSOURCES ENERGETIQUES DE LA ZAC



APPORTS SOLAIRES :

- panneaux photovoltaïques pour la production de l'électricité de la ZAC
- panneaux solaires thermiques pour le préchauffage de l'ecs en option

RESEAU DE CHALEUR :

- alimentation des logements en chauffage via un réseau de chaleur

RESSOURCES THERMIQUES DISPONIBLES A

L'LOT :

- solution mur trombe en option
- récupération des eaux grises en option
- autres solutions

APPORTS SOLAIRES



PANNEAUX SOLAIRES SUR LES BATIMENTS :

- photovoltaïques : 50% de la production d'électricité
- thermiques : en option

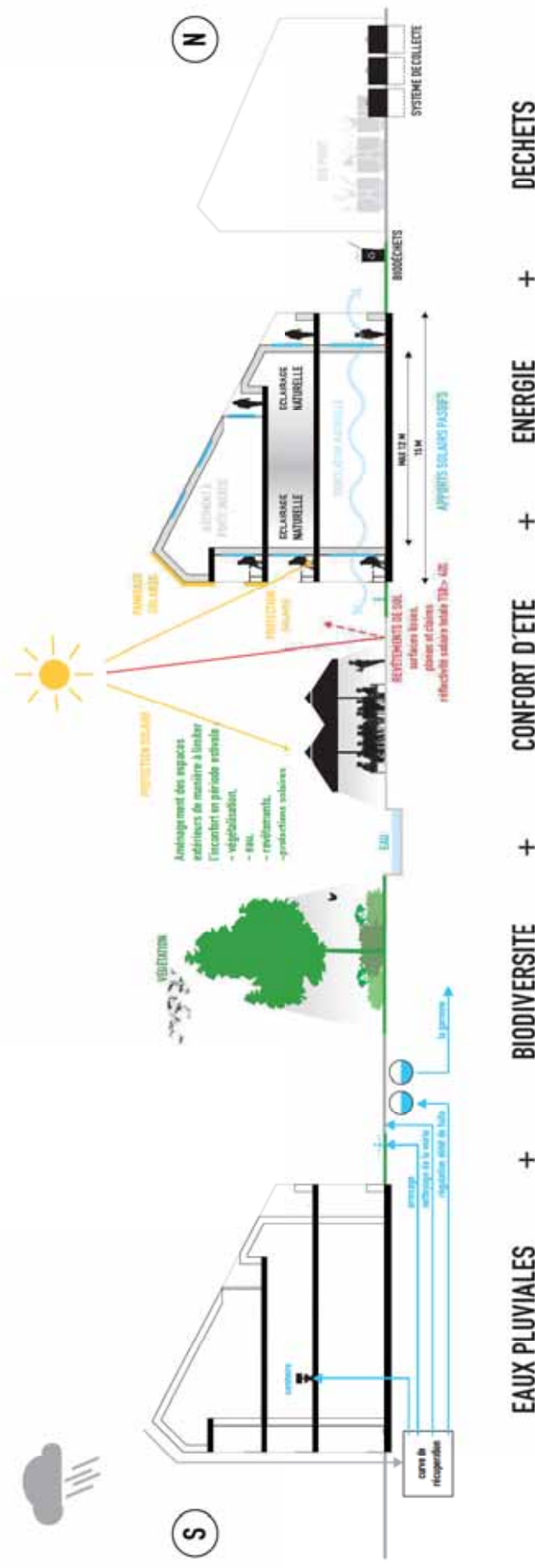
Une étude est en cours pour permettre d'optimiser à 80% la part de production photovoltaïque, par l'accueil de fermes photovoltaïques sur des fonciers communautaires limitrophes.

URBANISME SOLAIRE PASSIF ET BIOCLIMATIQUE



LUMIERE NATURELLE :	APPORTS SOLAIRES :	VENTILATION	PRODUCTION D'ENERGIE
• 100% des bâtiments ont un éclairage naturel	• 100% des bâtiments ont accès à 2h d'ensoleillement par jour au 21 décembre	NATURELLE : • 80% des logements sont traversants	• panneaux solaires sur les façades et/ou les toitures

PRINCIPES HQE



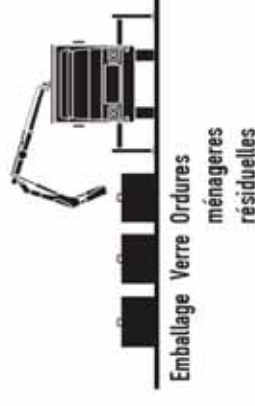
DECHETS

- **SYSTEME DE COLLECTE EN POINT D'APPORT VOLONTAIRE (PAV)**

Densité d'implantation du mobilier OMR + Emballage permettant de respecter une distance maximale de 50 m des entrées des immeubles collectifs.

Densité minimale d'une borne de verre pour 600 habitants.

PAV à ne pas positionner dans les rues de 6 m.



- **DECHETS DE CHANTIER**

Démarche de déconstruction et non de démolition.

Taux de valorisation > 70 %

- **ECOPOINTS**

Ils sont des sites aménagés pour permettre aux usagers de déposer leurs déchets ne pouvant pas être collectés en PAV. Cet espace représente une alternative aux

centres de recyclage dans les zones fortement urbanisées et est spécialement adapté au milieu urbain dense.

Il y aura 1 ecopoint sur Bastide Niel, de 500 à 1 000 m² localisé en RDC d'immeuble.

File de stockage prévue pour permettre l'attente des véhicules.



ECLAIRAGE

CARACTERISTIQUES

Température de couleur < 2 300 K

Les spectres riches en bleu, interfèrent fortement avec le métabolisme des organismes vivants, présentent une attractivité importante vis-à-vis des insectes

- puissance installée < 0,75 kw/km
- consommation énergétique de l'éclairage < 3000 kwh/km/an
- rendement > 100 lm/w
- ballast électronique

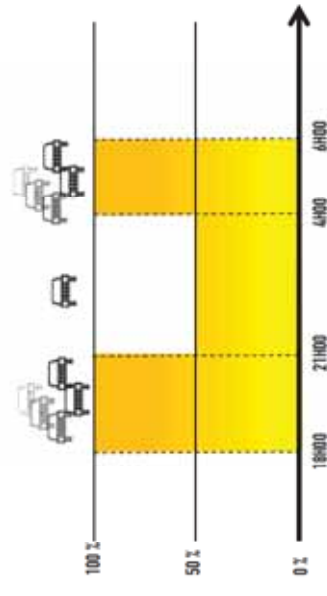
Luminaires à flux directif vers le bas

Pas d'émissions lumineuses dans la demi-sphère au-dessus de l'horizon



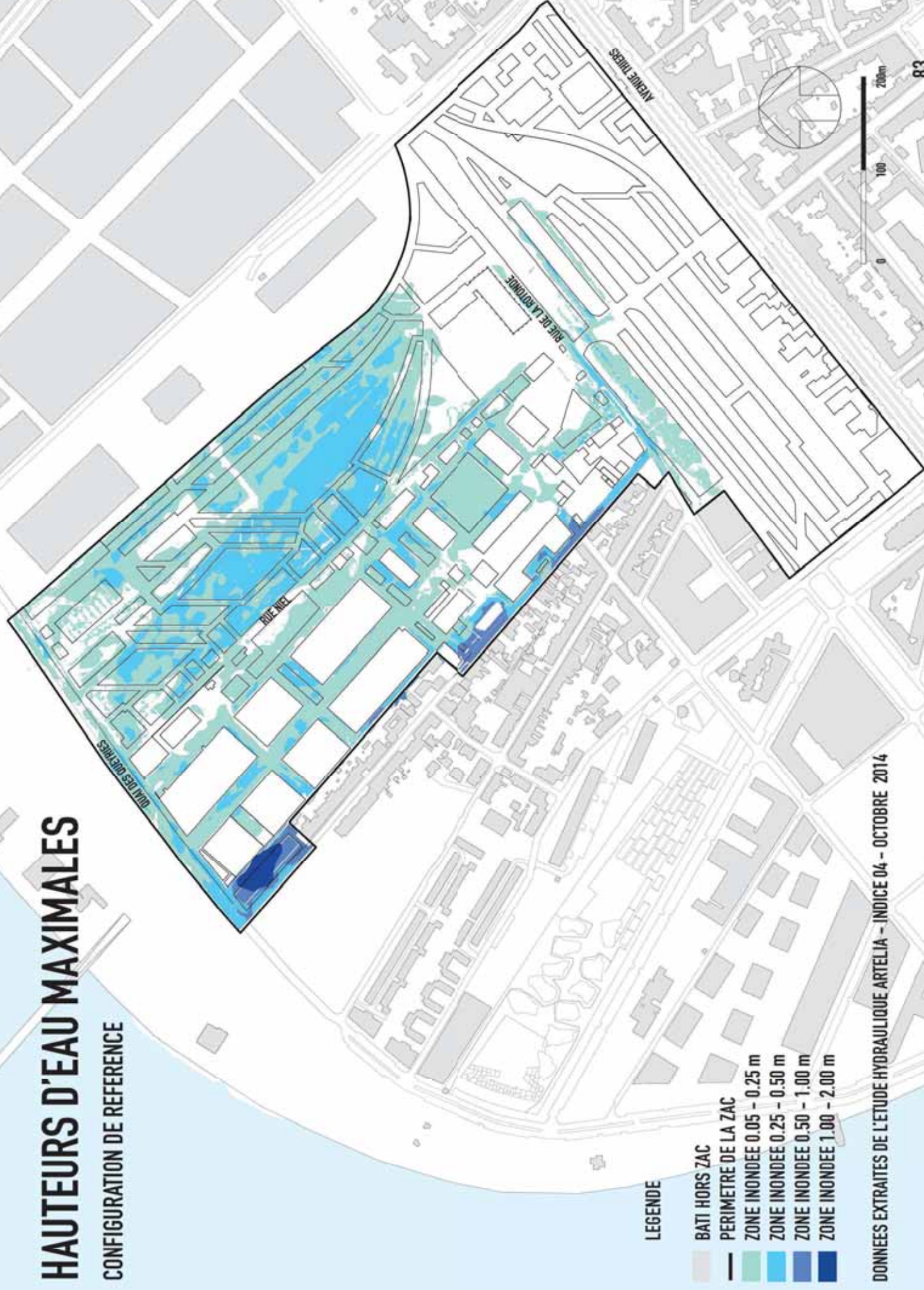
COMMANDE

- allumage en fonction de la luminosité effective
- extinction durant la nuit ou le cas échéant réduction de l'intensité lumineuse



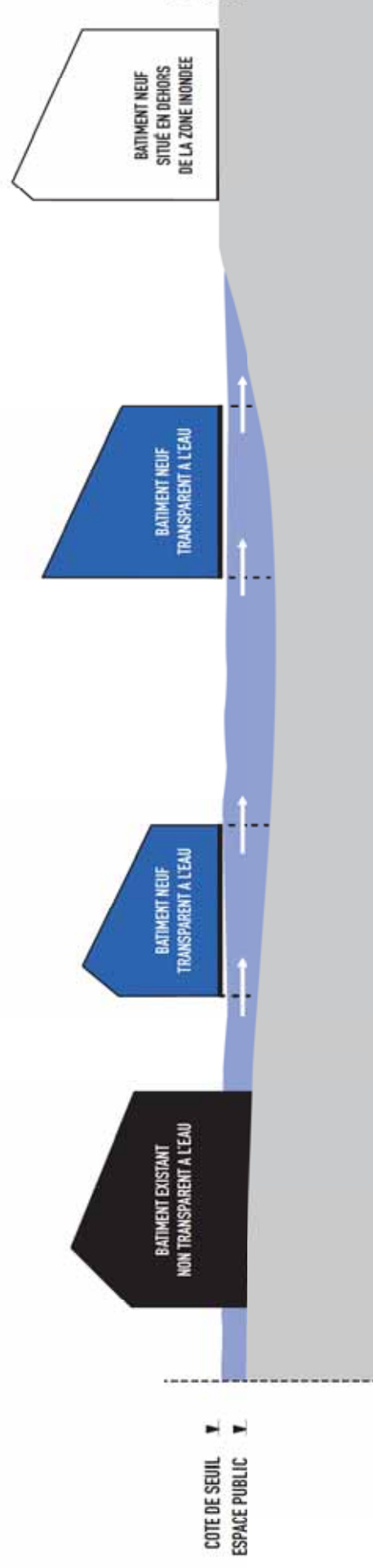
HAUTEURS D'EAU MAXIMALES

CONFIGURATION DE REFERENCE



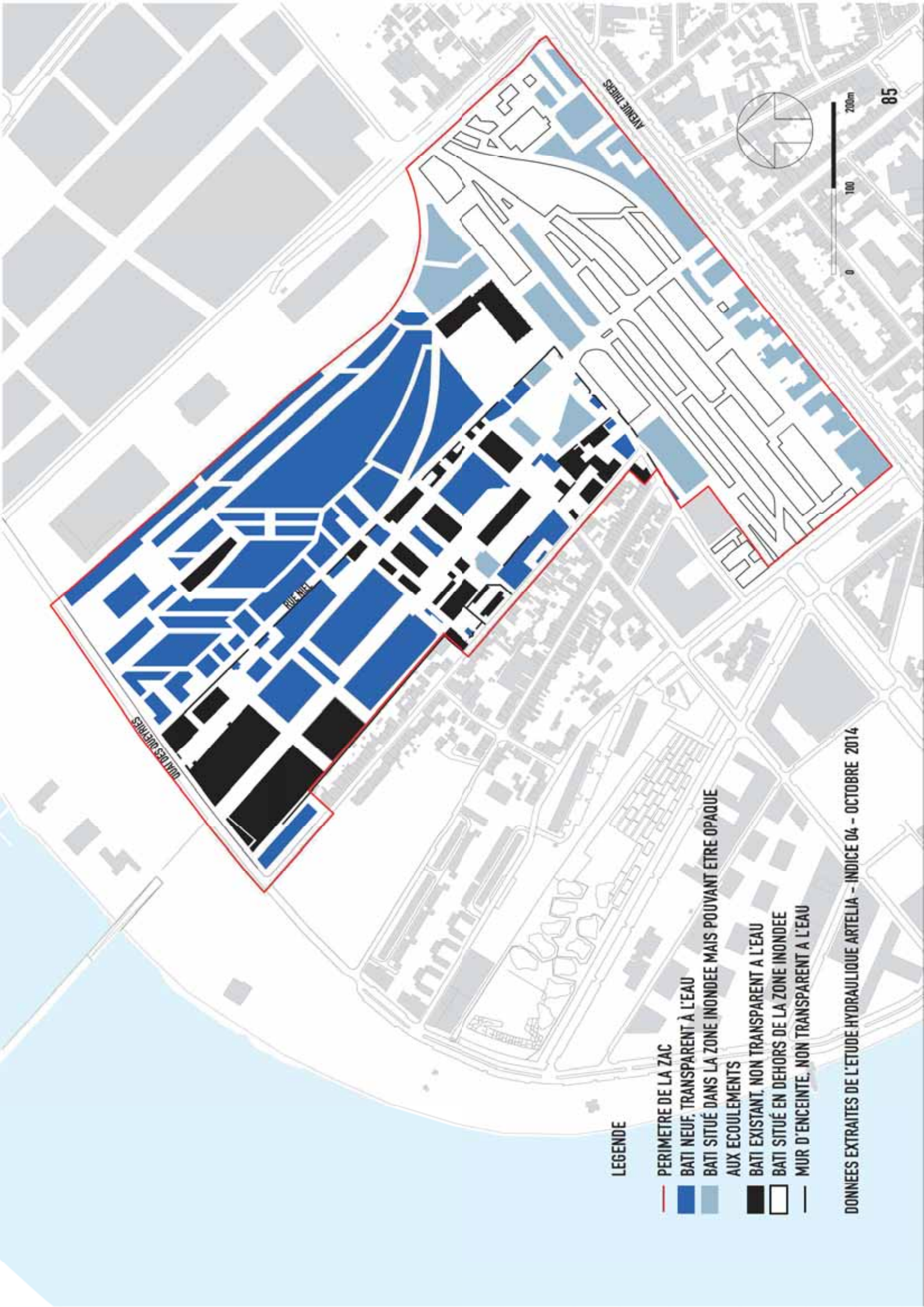
DONNEES EXTRAITES DE L'ETUDE HYDRAULIQUE ARTELIA - INDICE 04 - OCTOBRE 2014

TRANSPARENCE HYDRAULIQUE



LEGENDE

- TERRAIN NATUREL
- RDC
- NIVEAU DE L'EAU LORS DES CRUES



LEGENDE

- PERIMETRE DE LA ZAC
- BÂTI NEUF, TRANSPARENT À L'EAU
- BÂTI SITUÉ DANS LA ZONE INONDÉE MAIS POUVANT ÊTRE OPAQUE AUX ÉCOULEMENTS
- BÂTI EXISTANT, NON TRANSPARENT À L'EAU
- BÂTI SITUÉ EN DEHORS DE LA ZONE INONDÉE
- MUR D'ENCEINTE, NON TRANSPARENT À L'EAU

DONNÉES EXTRAITES DE L'ÉTUDE HYDRAULIQUE ARTELIA - INDICE 04 - OCTOBRE 2014

LA PLAQUE

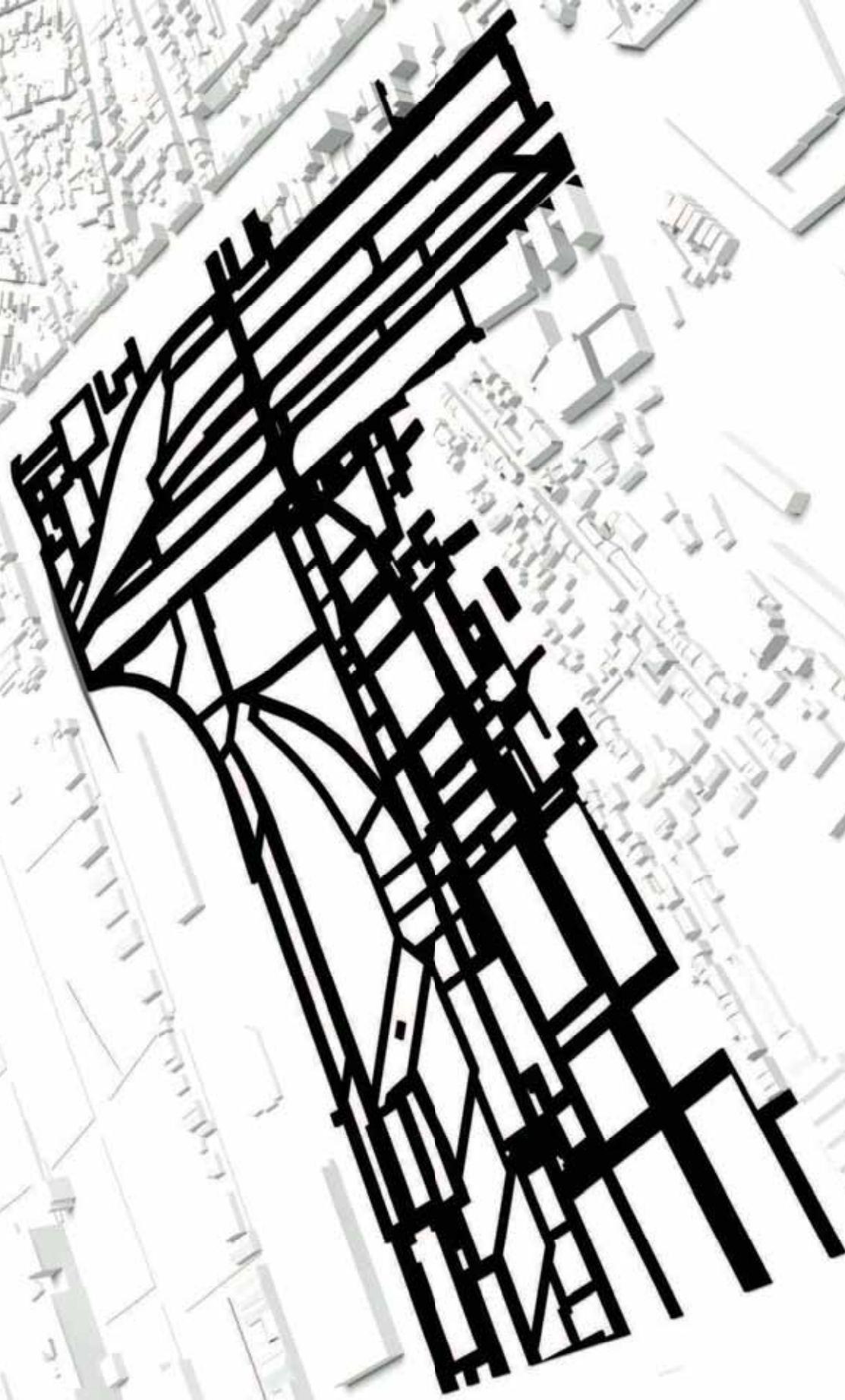


- situation : support de l'espace public, zones de rencontre et entre-deux
- programme : circulations et espaces public (hors parcs 3D)
- caractÈre : uniforme, minéral, percée pour recevoir des plantations
- descriptif : La plaque est uniforme et contribue par sa matérialité et ses plantations à conférer une identité propre au quartier de Bastide Niel.

**NEW ROAD
BRIGHTON [UK]**



MATERIALITE



- LE BETON
- SURFACE : 134 000 M²



EDUARD WALLNÖFER PLATZ
INNSBRUCK [AU]

VEGETATION



- **UNE FAMILLE D'ARBRES : la saulaie**

Salix aurita (saule à oreillette), Salix caprea (saule marsault), Salix cinerea (saule gris), Salix fragilis (saule fragile), Salix viminalis (saule des vanniers), Autres (acutifolia, alba, daphnoides, tortuosa)

- **DIMENSIONS DE LA FOSSE : 1.5m x 2m x 3m**

- **UN TYPE DE PERCEMENTS REGULIER : 1750 arbres nouveaux, plantés tous les 8m en moyenne.**

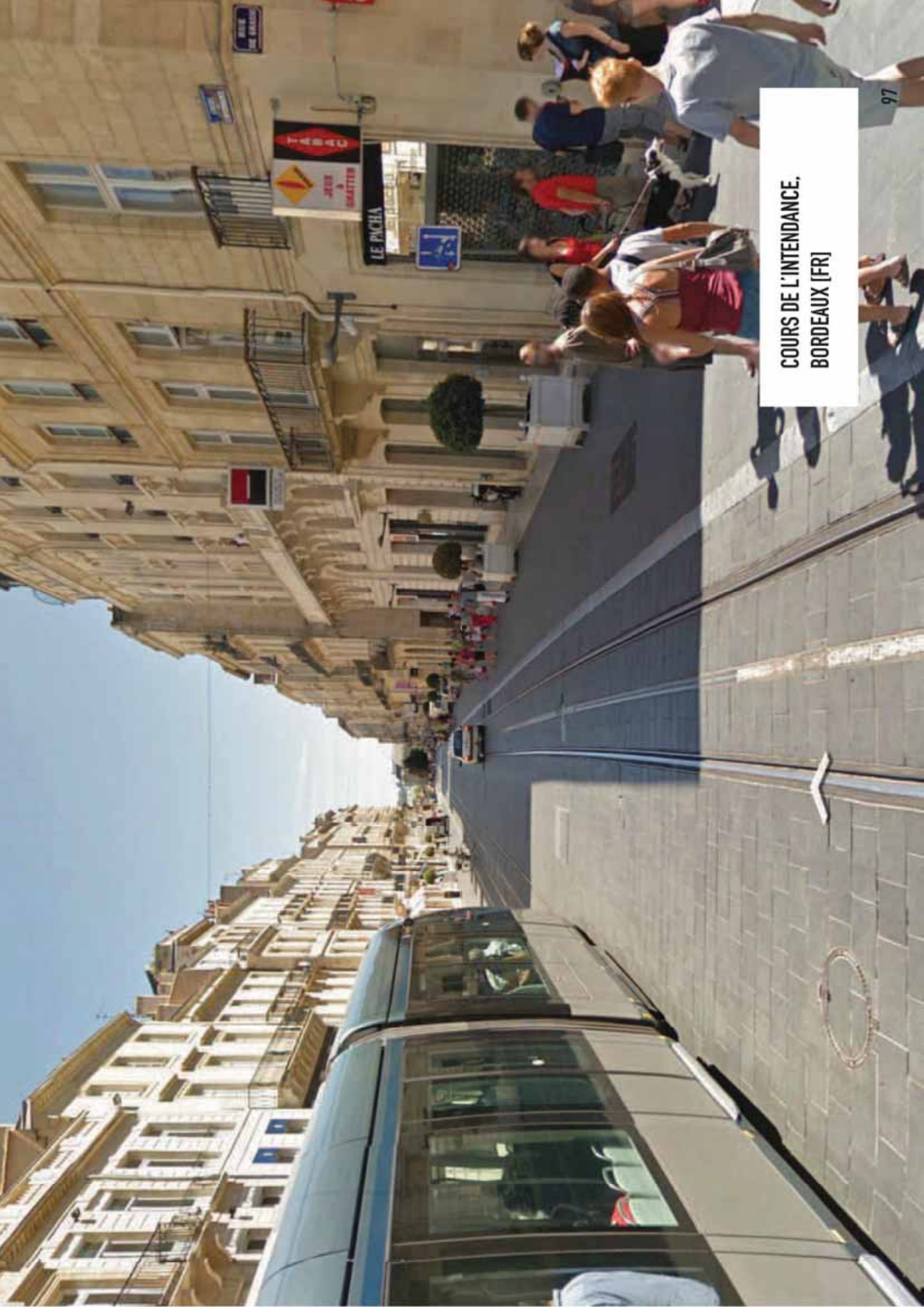
An aerial photograph of a modern urban plaza in Barcelona. The plaza features a grid of circular tree pits, each containing a young, bare tree. The ground is paved with light-colored material, and a pedestrian crossing with white stripes is visible. A person is walking across the crossing. The image is oriented horizontally on the page.

PLAZA EN EL BESOS
BARCELONE [ES]

ZONE DE RENCONTRE



- **SITUATION** : section fonctionnelle de la plaque (voirie)
- **PROGRAMME** : déplacements, toutes modalités confondues, stationnement, services.
- **CARACTÈRE** : apaisé (20 km/h), priorité aux piétons
- **SURFACE** : béton
- **DESCRIPTIF** : largeur 10m, 6m (kasbah), mobilier urbain typique (arbres, arceaux vélos, VCUB, PAV, dépose minute, stationnement PMR)



**COURS DE L'INTENDANCE,
BORDEAUX [FR]**

ENTRE-DEUX



- **SITUATION** : section de la plaque entre la zone de rencontre et l'îlot
- **PROGRAMME** : activer la rue, en relation avec le RDC des bâtiments avoisinants
- **CARACTÈRE** : public et ouvert à la rue
- **SURFACE** : béton (80%), sol poreux (20%)
- **EXEMPLES** : terrasses, extension des commerces ou des habitations, ...



NOORDERMARKT
AMSTERDAM [NL]



VUE DE LA ZONE DE RENCONTRE



VUE DE LA ZONE DE RENCONTRE
ENTRE-DEUX

PARCS 3D



- situation : réseau de 24 entités dispersées dans le quartier
- conception : chaque parc 3D sera conçu par un paysagiste différent
- programme : public, programmation supplémentaire diversifiée (catalogue)
- caractère : en contraste avec la plaque, volumétrique, chaque espace de poche a son propre thème
- surface : végétale ou minérale, peut se trouver au niveau du terrain naturel
- exemples : jardin, terrain de basket, bassin, passage, skatepark, ...

CREDITS

CLIENT
COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

ARCHITECTE - URBANISTE
MVRDV

PAYSAGISTE
TERRITOIRES

MOBILITE - VRD
ARCADIS

DEVELOPPEMENT DURABLE
OASIIS

ECONOMISTE
DAVIS LANGDON

CONSEIL SUR LE BATI EXISTANT
CUBE INGENIEURS

ANNEXE 3 :
Procédure de remise d'ouvrages et/ou d'équipements

PROCÉDURE DE REMISE D'OUVRAGES ET/OU D'ÉQUIPEMENTS

1. Conformité technique : opérations préalables à la remise d'ouvrages (OPRO)	
Établissement d'un dossier technique comprenant les pièces nécessaires aux OPRO	Aménageur
Envoi du dossier aux futurs gestionnaires en recommandé avec AR	Aménageur
Examen du dossier	Différents futurs gestionnaires *
Si dossier incomplet, envoi des pièces complémentaires	Aménageur
Nouvel envoi aux futurs gestionnaires en recommandé avec AR	Aménageur
Examen du dossier complet	Différents futurs gestionnaires
Visite sur site en présence des futurs gestionnaires et établissement d'un 1 ^{er} PV provisoire de conformité technique (modèle CUB)	Aménageur
Signature du PV provisoire de conformité technique comprenant d'éventuelles réserves et/ou observations d'ordre technique	Différents futurs gestionnaires+ aménageur
Réalisations des interventions permettant la levée des réserves	Aménageur
Envoi éventuel des pièces techniques complémentaires en recommandé avec AR	Aménageur
Examen des pièces techniques complémentaires	Différents futurs gestionnaires
Nouvelle visite sur le site en présence des futurs gestionnaires concernés et établissement d'un PV définitif de conformité technique (modèle CUB) **	Aménageur
Signature du PV définitif de conformité technique	Différents futurs gestionnaires+ aménageur
Transmission à la CUB (Service Développement Local de la DT concernée)	Aménageur
Attestation que l'ouvrage ou l'équipement, dont la conformité technique a été garantie par les services gestionnaires, est inscrit au programme des équipements de la ZAC	CUB (DT concernée ou Direction de l'Urbanisme)

2. Remise des ouvrages et/ou équipements	
2.1 Remise provisoire des ouvrages et/ou équipements	
Établissement d'un PV de remise provisoire d'ouvrages et/ou d'équipements (modèle CUB)	Aménageur
Envoi du PV à la CUB (DT concernée)	Aménageur
Transmission du PV par la CUB (DT concernée) à : - la Direction du Foncier pour obtenir l'attestation de la mise en œuvre de la procédure d'acquisition par la CUB du foncier devant être affecté au domaine public routier classement - la Direction de la Voirie - la Direction de Collecte et de Traitement des Déchets (DCTD)	CUB (DT concernée)
Signature du PV de remise provisoire d'ouvrages et/ou d'équipements	Aménageur+ DT concernée

2.2 Remise des réseaux et équipements divers

La remise des réseaux et équipements divers doit être acceptée (cf. PV de conformité) de manière définitive par leurs gestionnaires respectifs (arrêté pour les réseaux d'assainissement et tout document attestant de la bonne prise en charge de tous leurs réseaux par les gestionnaires concessionnaires).	Aménageur
--	-----------

2.3 Ouverture à la circulation publique et générale de la voie	
Établissement d'un projet d'arrêté d'ouverture à la circulation publique et générale	Mairie
Envoi de ce projet à la CUB (DT concernée)	Mairie
Accord de la CUB (DT concernée)	CUB (DT concernée)
Arrêté d'ouverture à la circulation publique et générale pris par le Maire	Mairie
Transmission d'une copie de cet arrêté à la DT concernée	Mairie
Prise en charge de l' entretien normal de l'ouvrage et/ou de l'équipement de voirie par la CUB (DT concernée ou Direction de la Voirie selon le type de voie) jusqu'à la remise définitive de l'ouvrage. Il s'agit de la signalisation et de la suppression d'obstacles de faible importance par le balayage et le comblement d'excavations	Différents futurs gestionnaires+ aménageur
En cas de poursuite de l'opération d'aménagement, en principe, c'est la responsabilité du constructeur/ promoteur / pétitionnaire qui est engagée en cas de dégradation, sauf si la responsabilité de l'aménageur peut être démontrée. <i>(L'aménageur effectue un état des lieux contradictoire avec les constructeurs préalablement au démarrage des travaux et intègre dans les cahiers de charges de cession de terrains une clause relative à la responsabilité du constructeur en cas de dégradation causée par les travaux)</i>	Aménageur

2.4 Transfert de propriété menée par l'aménageur au profit de la CUB (quand elle lui incombe) et classement dans le domaine public routier	
NB : Travail accompli en temps masqué dès le début de l'opération jusqu'à l'ouverture à la circulation publique et générale	
Actions préparatoires au transfert de propriété accomplis avant les OPRO	Aménageur+ CUB (Direction du Foncier)
Actes autorisant le transfert de propriété (arrêté du président ou délibération du conseil communautaire)	CUB (Direction du foncier)
Signature de l'acte de cession à titre gratuit et publication de l'acte	Aménageur + CUB (Direction du Foncier)
Transmission des éléments du transfert de propriété par la Direction du Foncier à la DT	CUB (Direction du foncier)
Classement des ouvrages et/ou équipements dans le domaine public routier de par leur affectation à la voirie	Direction de la Voirie

2.5 Remise définitive	
Élaboration du PV de remise définitive d'ouvrage et/ou d'équipement et constitution du dossier à joindre au PV (voir annexe)	Aménageur
Signature du PV définitif de remise d'ouvrage et/ou d'équipement (modèle CUB) et transmission du PV à la CUB (DT concernée)	Aménageur
Signature du PV par le vice-président de chaque commission concernée, chargé du	CUB (Directions

domaine en cause (Urbanisme, Eau et assainissement et Infrastructures routières et ferroviaires)	concernées : DT concernée, Direction de l'Eau, Direction de la Voirie)
Retour du PV à la DT qui conserve une copie et transmet l'original à la mairie	CUB (DT concernée)
Signature du PV au titre des équipements relevant de sa compétence (éclairage public, espaces verts, mobilier urbain) et transmission du PV à l'aménageur	Mairie
Transmission pour information de la copie du PV dûment signé aux Directions de l'Urbanisme, de l'Eau et de la Voirie	Aménageur

*** Liste des futurs gestionnaires**

- Voirie : Centre de Gestion de l'Espace Public (CGEP) et de la DT concernée, Direction de la Voirie (signalisation et jalonnement)
- Assainissement et eau potable : Direction de l'eau et concessionnaire de la CUB
- Mobilier urbain, espaces verts éclairage public : Ville concernée
- Réseaux de télécommunications : Direction du numérique, Inolia, Orange et autres opérateurs
- Réseaux électriques : ERDF et RTE
- Container enterrés : Direction de Collecte et de Traitement des Déchets

****** Si des travaux et des équipements ne peuvent être réalisés dans ce cadre, des exceptions peuvent être admises mais avec un engagement de réalisation accompagné d'un calendrier et de plans.

Annexe : Pièces à fournir au dossier à joindre au PV de remise définitive d'ouvrage et/ou d'équipements

- Acte d'acquisition de l'assiette foncière de l'ouvrage et/ou de l'équipement versé par la Direction du foncier
- Dans le cas où l'opération d'aménagement n'est pas entièrement réalisée : Rôles de coordination de l'aménageur et responsabilité des constructeurs en cas de dégradations (cf. ouverture à la circulation de la voie)
- Plan de récolement voirie (en y, x, z) échelle adaptée et fichiers informatique. Ce plan devra notamment comporter le relevé précis de toute signalisation horizontale et verticale, lumineuse ou non, ainsi que les mobiliers et plantations
- Détails des structures en place (épaisseur et nature précises des matériaux mis en œuvre)
- Plan de récolement réseaux (en y, x, z et échelle : 1/200°) ou attestation de remise des réseaux à la CUB
- Pour chaque carrefour équipé en feux de trafic, dossier de récolement comprenant :
 - Plan de récolement gainage et filaire
 - Plan d'affectation des feux et des boucles
 - Diagramme de Pétri des phases
 - Tableau des temps des distances et temps de sécurité
- Dossier d'Intervention Ulérieure d'Ouvrage (DUIO) (modalités de gestion et d'entretien)
- PV de conformité technique et attestation de la CUB (DT concernée) quant à la conformité au dossier de création de la ZAC
- Arrêté d'ouverture à la circulation

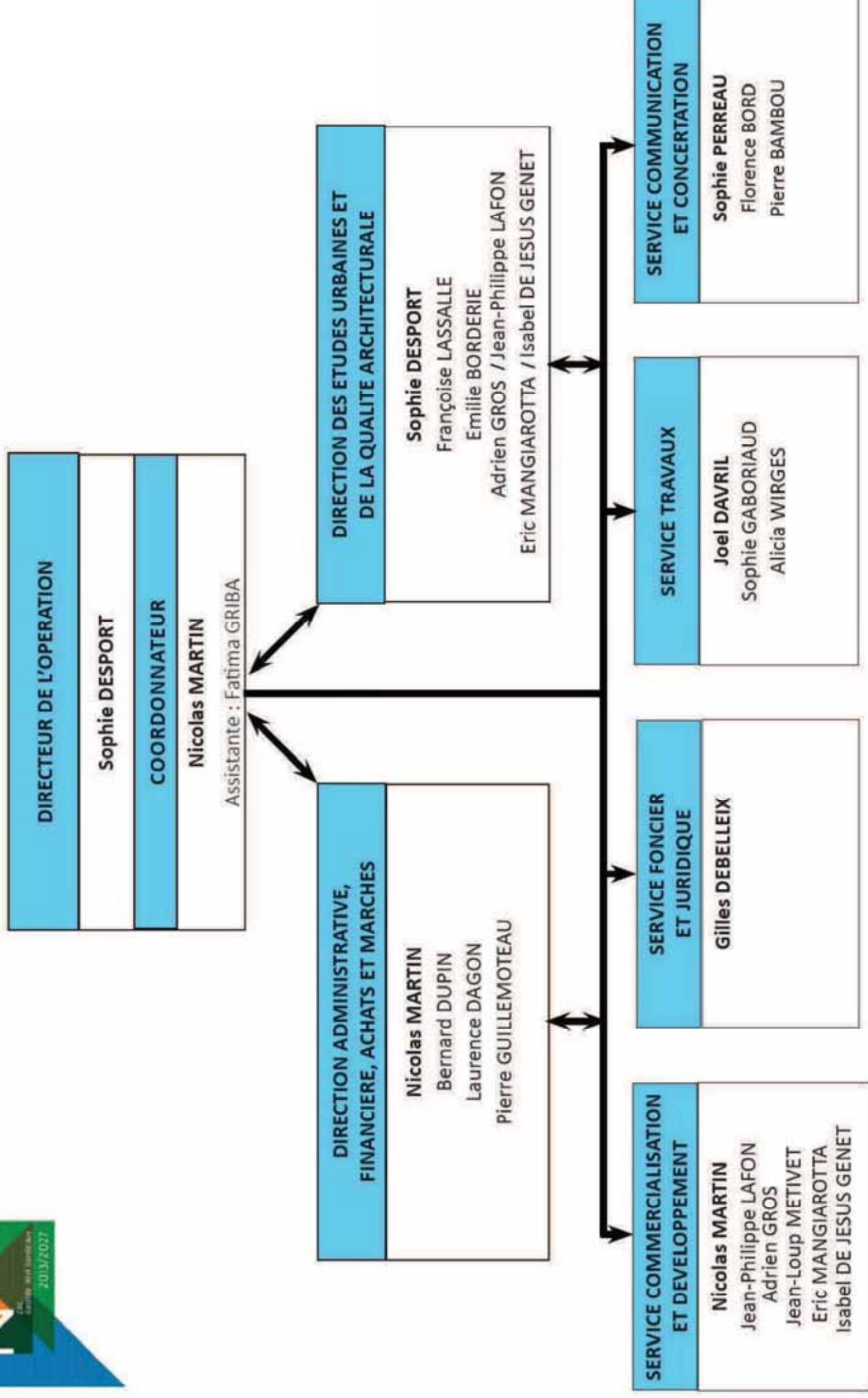
ANNEXE 4 :
Bilan financier prévisionnel de la ZAC Bastide Niel

ANNEXE 5 :
Organigramme de l'équipe du groupement



SAS BASTIDE NIEL - ORGANIGRAMME FONCTIONNEL

(8 ETP environ)



ANNEXE 6 :
Gouvernance de la ZAC



ANNEXE : GOUVERNANCE DE LA ZAC "BASTIDE NIEL" :

Les différents types d'instances, domaine d'intervention et les modalités d'association du concédant sont détaillés ci après :

- La SAS et ses instances propres (Conseil d'administration, Commission des Marchés, Jury de Concours, Commissions ad-hoc, ...) auxquelles sont associés Ville et Concédant
- Les instances de pilotage et de coordination visées au Traité (Ateliers Bastide Niel, Comités de projet des opérations d'aménagement, Comité de Suivi Bastide Niel)
- Les différents types d'actions de concertation et de communication auxquels le concédant et la Ville seront associés.

Identification des différents acteurs mobilisés :

	La SAS BASTIDE NIEL
	L'AMO HQE
	La maîtrise d'œuvre urbaine (architecte, BET) missionnée par la SAS
	Les services du concédant et de la Ville de Bordeaux
	Les élus du Concédant et de la Ville
	Les opérateurs et leurs architectes
	Les concessionnaires et futures gestionnaires
	Le grand public

LA SAS ET SES INSTANCES PROPRES

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SAS - Pilotage administratif et financier de la SAS : • Reporting administratif et financier régulier aux membres du Conseil d'A administration • Décisions stratégiques de gestion, validation interne des principaux engagements financiers et des cessions • Approbation annuelles des comptes de la SAS	Qui ?  + A titre d'auditeur libre :  Fréquence : Quotidienne à mensuelle
SAS - ORGANES DE CONDUITE DES PROCEDURES ACHAT: • SEANCES FORMALISEES D'OUVERTURE DES PLIS (hors Commission) avec invitation, à titre consultatif, du Concédant, de la Maitrise d'œuvre urbaine coordonnateur et la Ville de Bordeaux • COMMISSION DES MARCHES DE LA SAS associant, à titre consultatif, le Concédant, la Maitrise d'œuvre urbaine et la Ville de Bordeaux • JURY DE CONCOURS AD-HOC pour les équipements propres de la ZAC associant avec voix délibérative le Concédant, la Maitrise d'œuvre urbaine et la Ville de Bordeaux • COMMISSION AD-HOC DE CHOIX DES OPERATEURS (éventuellement des architectes associés pour les consultations qui porteraient sur des binômes opérateurs / architectes) associant avec voix délibérative le Concédant, la Maitrise d'œuvre urbaine et la Ville de Bordeaux	Qui ?  Invitation Commission & Membres du Jury Fréquence : Mobilisation en tant que de besoin
SAS - Reporting formalisé du concessionnaire au concédant : • Préparation des CRAC en interne • Examen avec les services CUB (DU, Finances, ...) • Transmission des projets de CRAC à la CUB et à la Ville • Présentation par la SAS en Commission d'urbanisme CUB • Approbation du CRAC annuel par le Concédant	Qui ?  Fréquence : Procédure annualisée selon Traité

PILOTAGE ET COORDINATION DU PROJET

COMITE DE PROJET DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT (ex-COPIL) • Définition des orientations stratégiques • Désignation des opérateurs de logements conventionnés sociaux • Décisions et arbitrages touchant au projet urbain • Validation des adaptations de programmes	Qui ? Président CUB et Maire de Bordeaux   Fréquence : Bimestriel (en moyenne)
COMITE DE SUIVI BASTIDE NIEL : • Présentation de l'avancement du projet aux élus	Qui ?   Fréquence : En tant que de besoin (1 fois par an au minimum)
ATELIERS BASTIDE NIEL : <i>Leur configuration est variable en fonction des sujets abordés</i> Ateliers techniques • Analyse et validation des cahiers des charges de chaque ilot • Préparation et validation des cahiers des charges des consultations des prestataires • Analyse des offres (marchés prestataires, marchés de travaux) • Suivi des études de maîtrise d'œuvre aménagement • Reporting des travaux et équipements de la zone • Suivi des différentes étapes du projet d'aménagement des espaces publics • Mise en œuvre opérationnelle du projet technique (réunions de chantier en phase de réalisation des travaux, réunion techniques spécifiques, rdv techniques sur site) Ateliers de projets • Préparation des consultations d'opérateurs • Choix des architectes • Présentation et validation des projets architecturaux • Suivi des différentes étapes de conception et de réalisation des projets de construction. • Atelier de capitalisation d'expérience pour inscrire le projet dans une démarche d'amélioration continue (échanges libres avec les opérateurs et architectes étant intervenus sur la ZAC pour prendre en compte les points positifs et contraintes du projet et explorer les améliorations opérationnelles possibles sur les projets restant à engager). Ateliers ouverts périodiques	Qui ?    + au besoin élus référents  Fréquence : Hebdomadaire

Les différents vecteurs utilisés :

- Création et actualisation d'un site Internet dédié
- Création de pages réseaux sociaux + publication de 3 à 4 billets mensuels
- Création d'une Charte graphique spécifique
- Reportage photos
- Maquette 3D évolutive
- Plaquette de communication
- Newsletter
- Gazette de Bastide Niel
- Maison du projet
- Visites thématiques de l'opération
- Salons professionnels MIPIM / MAPIC/SIMI...
- Réunion d'information
- Réunion de Concertation
- Réunion de Quartier de la Bastide

Qui ?



Fréquence :

Quotidienne à ponctuelle

ANNEXE 7 :
Statuts de la SAS

Statuts pour diffusion le 29/11/2013

SAS D'AMENAGEMENT BASTIDE NIEL

Société par actions simplifiée en formation
au capital de deux millions d'euros
Siège social : 38, rue de Cursol CS 80010, 33 000 Bordeaux

RCS Bordeaux en cours d'attribution

STATUTS

(Acte constitutif)

PROJET

SAS D'AMENAGEMENT BASTIDE NIEL

Société par actions simplifiée en formation
au capital de 2.000.000 euros
Siège social : 38, rue de Cursol CS 80010, 33 000 Bordeaux

RCS Bordeaux en cours d'attribution

STATUTS

Les soussignées :

- **Bordeaux Métropole Aménagement (« BMA »)**, société anonyme d'économie mixte au capital de 3.945.517,77 euros ayant son siège social 38 rue de Cursol, 33 000 Bordeaux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro B 466 200 821

Monsieur Pascal Gerasimo, agissant en qualité de Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes.

- **Aquitanis**, établissement public local à caractère industriel ou commercial, ayant son siège social 1, avenue André Reinson Cs 30239, 33 000 Bordeaux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro B 398 731 489

Représentée par Madame Conchita Lacuey, agissant en qualité de Président [ou de Monsieur Bernard Blanc agissant en qualité de directeur général], dûment habilité à l'effet des présentes.

- **Domofrance**, société anonyme de HLM à Conseil d'Administration au capital de 3.246.190,29 euros, ayant son siège social 110 avenue de la Jallère, 33 000 Bordeaux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro B 458 204 963

Représentée par [Monsieur Norbert Hieramente], agissant en qualité de Président, [ou de Monsieur François Cornuz, agissant en qualité de Directeur Général], dûment habilité à l'effet des présentes.

Ont décidé de constituer une société par actions simplifiée et ont adopté les statuts de la société par actions simplifiée, ci-après la « Société », tels que détaillés ci-dessous :

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé une société par actions simplifiée par les soussignées, seules propriétaires des actions ci-après désignées et par ceux qui le deviendront, régie par les lois et règlements en vigueur, ainsi que par les présents statuts.

Article 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- l'étude et la mise en œuvre de tous les actes nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement de la « ZAC Bastide Niel » créée par la délibération n°2009/0453 du Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux en date du 10 juillet 2009, et ce, dans le cadre d'un contrat de concession consenti par la Communauté Urbaine de Bordeaux au groupement composé par les trois Associées ci-dessus visées qui lui sera dévolu.

Dans le cadre de l'opération d'aménagement de la « ZAC Bastide Niel », le concessionnaire sera notamment en charge des missions suivantes visées par le traité de concession :

- Finaliser le dossier de réalisation et réaliser les études complémentaires préalables à la phase de réalisation de la ZAC Bastide NIEL (études de sol, plan de gestion de la pollution, dossier loi sur l'eau...) en vue de l'approbation de celui-ci par les instances communautaires ;
- Mener les procédures nécessitant l'obtention des autorisations administratives (enquêtes publiques, dossier au titre de la loi sur l'eau...) ;
- Acquérir les terrains à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation auprès de la Communauté Urbaine de Bordeaux et des propriétaires fonciers privés, correspondant aux emprises nécessaires à la réalisation du programme global de construction et de celui des équipements publics, et assurer leur mise au propre ;
- Assurer la conservation des bâtiments existants, les mettre en état afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens et le cas échéant, démolir les bâtiments existants lorsque la démolition est strictement nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- Veiller à assurer la préservation et l'entretien du site en matière de propreté (nettoyage régulier et évacuation des dépôts sauvages), de cadre de vie et de sécurité des personnes et des biens ;
- Négocier les conventions de participation qui seront conclues entre la CUB et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur en application de l'article L 311-4 du code de l'urbanisme ;
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements, situés à l'intérieur de la zone ou nécessaires à son raccordement immédiat avec les réseaux extérieurs, projetés sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur ainsi que la réalisation des études de maîtrise d'œuvre et de toute mission nécessaire à leur exécution ;
- D'une façon générale, réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au dossier de réalisation en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération ;
- Verser toute participation à des équipements publics dits « d'intérêt général » au prorata des besoins générés par la ZAC ;
- Céder les charges foncières après consultation d'opérateurs sur la base d'un cahier des charges de cession de terrain approuvé par la CUB, sauf pour les programmes de logements conventionnés sociaux ;
- Réaliser le programme de construction selon le phasage convenu avec la CUB et tel que prévu au dossier de création. À ce titre, l'aménageur pourra attribuer lui-même, sans mise en concurrence préalable, sur tout ou partie des terrains qu'il aura aménagés et équipés ; 20% du programme global de construction. En outre, il pourra notamment les céder, en partie ou en

totalité, à ses associés agissant en tant que maître d'ouvrage desdits droits à construire, à d'autres constructeurs ou consentir des baux à construction ;

- Mobiliser les financements nécessaires et les plus appropriés et solliciter des subventions dont l'opération d'aménagement pourrait bénéficier ;
- Mettre en œuvre une stratégie de promotion et de communication efficace sur le projet urbain ;
- Mettre en place des outils de pilotage, de management et de reporting vis à vis de la CUB ;
- Remettre à la CUB et à la Ville les équipements publics, au fur et à mesure de leur achèvement, réalisés sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire ;
- Assurer la gestion administrative, technique, financière et comptable de l'opération ; établir et tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ;
- Assurer la gestion et la coordination de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne exécution et à la bonne fin de l'opération en assurant notamment :
 - ⌘ La coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments de programme de l'opération,
 - ⌘ Le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
 - ⌘ Les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liées à la conduite de l'opération d'aménagement,
 - ⌘ En tout temps, une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.
- Faire ses meilleurs efforts pour :
 - ⌘ Favoriser l'accession à la propriété de propriétaires-occupants et mettre en place un outil de suivi sur cette problématique,
 - ⌘ Privilégier une offre de logements en accession libres dont le prix de vente se situe dans la moyenne basse de l'agglomération.
- De procéder à l'étude et à la construction d'immeubles à usage de bureaux, de locaux industriels ou commerciaux destinés à la vente ou à la location ;
- De procéder à l'étude et à la construction ou à l'aménagement sur tous terrains d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'occupation, y compris d'immeubles bénéficiant de financement aidés par l'Etat, ainsi que la construction et l'aménagement des équipements d'accompagnement, la location ou la vente de ces immeubles, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens des immeubles construits ;
- De procéder à l'étude et à la réalisation d'équipements publics, de gérer par voie affermage, régie intéressée ou sous toute autre forme les équipements publics susceptibles d'une exploitation commerciale ;
- D'effectuer tout acte de communication et d'études ;
- Le tout, directement ou indirectement pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule, soit avec des tiers, par voie de conclusion de conventions de prestations de services, de contrats, de création de sociétés nouvelles, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, de société en participation ou de prise ou de dation en location ou en Gérance de tous biens ou droits ou autrement ;
- Et généralement, toutes opérations, affaires ou entreprises quelconques, financières, industrielles, commerciales, mobilières ou immobilières et, plus particulièrement, celles se rattachant directement ou indirectement aux objets ci-dessus relatés ou qui serait de nature à les faciliter, les favoriser ou les développer.

Article 3 - DENOMINATION

La dénomination de la Société est : **SAS D'AMENAGEMENT BASTIDE NIEL**.

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sera précédée ou suivie immédiatement des mots "Société par actions simplifiée" ou des initiales "S.A.S.", de l'énonciation du montant du capital social, ainsi que du numéro d'identification de la Société au répertoire des entreprises, et du lieu d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Article 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé :

38, rue de Cursol CS 80010, 33 000 Bordeaux.

Le transfert du siège social peut intervenir sur simple décision du Président sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine délibération de la collectivité des associés statuant dans les conditions d'adoption des décisions ordinaires. Le Président est, alors, également habilité à modifier les statuts en conséquence.

Article 5 - DUREE

La Société est constituée pour une durée de vingt (20) années à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Un (1) an au moins avant la date d'expiration de la Société, le Président doit provoquer une délibération de la collectivité des associés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de commerce du lieu du siège social statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la délibération et la décision ci-dessus prévues.

Article 6 - APPORTS

Lors de la constitution, les soussignées associées ont fait apport des sommes en numéraire suivantes :

- BMA, la somme de un million vingt mille euros, ci	1.020.000 euros
- Aquitanis, la somme de quatre cent quatre-vingt-dix mille euros, ci	490.000 euros
- Domofrance, la somme quatre cent quatre-vingt-dix mille euros, ci	490.000 euros
Soit un total de deux millions d'euros, ci	2.000.000 euros

correspondant au montant du capital social et à deux cent mille (200.000) actions de dix (10) euros de valeur nominale chacune, souscrites en totalité ainsi qu'il résulte du certificat établi par la
située à [●], dépositaire des fonds.

Ladite somme, soit deux millions (2.000.000) euros, a été régulièrement déposée sur un compte ouvert au nom de la Société en formation, à ladite banque.

Article 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de deux millions (2.000.000 €) euros.

Il est divisé en deux cent mille (200.000) actions de dix (10) euros de valeur nominale chacune, libérées de la totalité de leur montant.

Article 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

1 - Le capital social peut être augmenté par tous procédés et selon toutes modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur, en vertu d'une décision de la collectivité des associés.

L'augmentation de capital est décidée sur le rapport du Président, dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires.

Les associés ont, proportionnellement au nombre de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital.

La collectivité des associés qui décide l'augmentation de capital peut supprimer ce droit préférentiel de souscription, totalement ou partiellement, en faveur d'un ou plusieurs associés dénommés ou d'une tierce personne, dans le respect des conditions prévues par la loi.

En outre, chaque associé peut, sous certaines conditions, renoncer individuellement à ce droit préférentiel de souscription.

Le droit à l'attribution d'actions nouvelles, à la suite de l'incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes d'émission appartient au nu-propriétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier.

2 - Le capital social peut être réduit par tous procédés et selon toutes modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur, en vertu d'une décision de la collectivité des associés.

La réduction de capital est décidée sur le rapport du Président, dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires.

Elle pourra avoir lieu notamment pour cause de pertes ou par voie de remboursement ou de rachat partiels des actions, de réduction de leur nombre ou de leur valeur nominale, le tout dans les limites et sous les réserves fixées par la loi. En aucun cas, la réduction de capital ne peut porter atteinte à l'égalité des associés.

La réduction du capital à un montant inférieur au minimum légal ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation de capital destinée à amener celui-ci à un montant au moins égal au minimum légal, à moins que la Société ne se transforme en société d'une autre forme n'exigeant pas un capital supérieur au capital social après sa réduction.

A défaut, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Celle-ci ne peut être prononcée si au jour où le tribunal statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

Article 9 - LIBERATION DES ACTIONS

En cas d'augmentation de capital, les actions de numéraire sont libérées, lors de la souscription, d'un quart au moins de leur valeur nominale et le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois sur appel du Président dans le délai de cinq (5) ans à compter du jour où l'opération est devenue définitive.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance des associés quinze (15) jours au moins avant la date fixée pour chaque versement, par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée à chaque associé.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraîne de plein droit intérêt au taux légal à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'associé défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par la loi.

Article 10 - FORME DES ACTIONS

Les actions émises par la Société ont obligatoirement la forme nominative.

Elles donnent lieu à une inscription en compte selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

A la demande d'un associé, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée par la Société.

Article 11 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

Toute action donne droit à une part nette proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente dans les bénéfices et réserves ou dans l'actif social lors de toute distribution, amortissement ou répartition, au cours de la vie de la Société, comme en cas de liquidation, ceci dans les conditions et modalités par ailleurs stipulées dans les présents statuts.

Le cas échéant, et pour parvenir à ce résultat, il est fait masse de toutes exonérations fiscales comme de toutes taxations pouvant être prises en charge par la Société auxquelles ces distributions, amortissements ou répartitions pourraient donner lieu.

Chaque action donne le droit au vote et à la représentation dans les consultations collectives ou assemblées générales.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution de titres ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, les associés propriétaires de titres isolés, ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions ou droits nécessaires.

Les associés ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports.

Les droits et obligations suivent l'action quelle qu'en soit le titulaire.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'assemblée générale.

Article 12 - INDIVISIBILITE DES ACTIONS

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

Les propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, considéré comme seul propriétaire ou par un mandataire unique ; en cas de désaccord, le mandataire unique peut être désigné à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

La désignation du représentant de l'indivision doit être notifiée à la Société dans le mois de la survenance de l'indivision. Toute modification dans la personne du représentant de l'indivision n'aura d'effet, vis-à-vis de la Société, qu'à l'expiration d'un délai d'un (1) mois à compter de sa notification à la Société, justifiant de la régularité de la modification intervenue.

Sauf convention contraire notifiée à la Société par l'usufruitier et le nu-propiétaire, l'usufruitier d'action représente valablement le nu-propiétaire à l'égard de la Société. Le droit de vote appartient au nu-propiétaire pour les décisions collectives extraordinaires et à l'usufruitier pour les décisions collectives ordinaires.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres remis en gage.

Article 13 - TRANSMISSION DES TITRES

13.1 Les actions ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés. En cas d'augmentation du capital, les actions sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci. Les actions demeurent négociables après la dissolution de la Société et jusqu'à la clôture de la liquidation.

13.2 La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom des associés titulaires sur les registres que la Société tient à cet effet au siège social. La transmission des actions s'opère à l'égard de la Société et des tiers par un virement du compte du cédant au compte du cessionnaire, sur production d'un ordre de mouvement établi sur un formulaire fourni ou agréé par la Société et signé par le cédant ou son mandataire. L'ordre de mouvement est enregistré sur un registre tenu chronologiquement, dit "registre des mouvements".

13.3 Pour les besoins des présentes, il est précisé que :

- Titre désigne :

- toute valeur mobilière ou instrument financier représentatifs, à quelque moment que ce soit, d'une quotité du capital social de la Société ou donnant droit, d'une façon immédiate ou différée, par voie de conversion, d'échange, de remboursement, d'exercice d'un bon ou de quelque manière que ce soit, à l'attribution ou à l'échange ou à la souscription d'un titre représentatif d'une quotité du capital social ou de droits de vote aux assemblées ;
- tout droit d'attribution ou de souscription à une valeur mobilière ou un instrument financier, tel que détaillé ci-dessus ;
- et, plus généralement, toute valeur mobilière ou instrument financier émis par la Société et donnant accès -de manière immédiate ou différée- à son capital et/ou à ses droits de vote.

- Transfert s'entend de :

- toute mutation à titre onéreux ou gratuit entraînant une aliénation de la propriété, de la jouissance ou un démembrement de la propriété d'un Titre, à quelque titre que ce soit et sous quelque forme qu'elle intervienne et, notamment, sans que cette liste soit exhaustive, dans le cadre d'une cession, d'une location, d'un échange dans le cadre d'un apport, d'une fusion ou d'une scission, d'une donation, d'un décès, d'une liquidation de société, de succession ou de communauté, d'un prêt de titres ou d'une constitution fiduciaire ;
- toute renonciation individuelle à un droit préférentiel de souscription ou d'attribution d'un Titre.

13.4

Pendant une durée de dix (10) ans à compter de la date d'immatriculation de la Société, les Titres sont inaliénables que ce soit par voie de cession, donation, démembrement, échange, fusion, scission ou apport partiel d'actif et quel que soit la qualité du cessionnaire/bénéficiaire.

Par exception, le Conseil d'administration pourra, lever l'interdiction de transférer des Titres dans les cas suivants, :

- exclusion d'un associé dans les conditions fixées en 1.4 ;
- transfert intervenant au profit d'un affilié de l'associé cédant, l'affilié s'entendant de toute société qui est directement ou indirectement contrôlée par l'associé cédant, ou qui directement ou indirectement contrôle l'associé cédant ou qui est directement ou indirectement est contrôlée par une société qui contrôle directement ou indirectement l'associé cédant. Pour les besoins de cette définition, Contrôle aura la signification

donnée dans l'article L 233-3 du ccde de commerce français.

A l'expiration de la période d'inaliénabilité visée ci-dessus :

1. Tout Transfert de Titres de la Société (que ce soit entre associés ou au profit d'un tiers) sera subordonné à la mise en œuvre et au respect du droit de préemption conféré aux associés et le cas échéant de la procédure d'agrément prévue à l'article [...] des statuts, le tout dans le respect des modalités qui suivent.

2. L'associé désireux de transférer tout ou partie de ses Titres (ci-après dénommé l'Associé Cédant) devra, tout d'abord adresser au Président du Conseil d'Administration de la Société, et à chacun des Associés une lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ci-après dénommée la Notification Initiale) mentionnant :

- le nombre et la nature des Titres dont il envisage le transfert ;
- la nature du Transfert ;
- l'identité du bénéficiaire du Transfert (ci-après dénommé Cessionnaire Initial): nom, prénoms, adresse et nationalité ou s'il s'agit d'une personne morale dénomination, siège social, numéro RCS, montant et répartition du capital, identité de ses dirigeants sociaux et actionnaires ;
- la date de Transfert envisagée,
- le prix et les conditions du Transfert projeté (mode et délais de paiement, principales modalités de la garantie si applicable, ...°),
- l'engagement du Cessionnaire Initial d'adhérer au présent pacte et notamment aux engagements financiers qui y sont prévus en particulier à l'article 3

A compter de la réception de ladite lettre, les autres Associés devront faire connaître dans les vingt (20) jours leur décision d'acquiescer ou non les Titres cédés.

La répartition des Titres préemptés entre les Associés sera décidée d'un commun accord entre eux ou, à défaut d'accord entre eux, proportionnellement à la part détenue par chacun d'eux dans le capital de la Société.

Dans l'hypothèse où le droit de préemption prévu au présent article serait exercé, le prix de chaque Titre sera identique aux conditions figurant dans la Notification Initiale. Toutefois, en cas de désaccord entre les parties, le prix sera déterminé à dire d'expert conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

Les Associés devront adresser le prix des Titres préemptés par chèque ou par virement dans les 15 jours ouvrés à compter de la notification de leur décision de préemption. ou, en cas de désaccord des parties sur le prix, de la décision de l'expert désigné en application de l'article 1843-4 du Code Civil.

L'Associé cédant adressera aux Associés ayant préempté au plus tard le 3ème jour ouvré à compter de la réception du chèque ou du virement, le ou les ordre(s) de mouvement pour l'inscription en compte des Titres préemptés par les Associés.

A défaut d'envoi de l'ordre de mouvement par l'Associé cédant, la Société sera tenue d'inscrire dans la comptabilité titres de la société les Titres préemptés au nom des Associés ayant préempté sur simple notification de leur part accompagnée des justificatifs de préemption et de paiement du prix de cession des Titres préemptés.

Dans l'hypothèse où le droit de préemption mentionné au présent article ne serait pas exercé dans le délai susvisé de 20 jours, le droit de préemption sera réputé n'avoir jamais été exercé.

A défaut d'exercice du droit de préemption et sous réserve de l'agrément éventuellement requis conformément aux dispositions de l'article [...] des statuts de la Société, l'Associé cédant sera libre de procéder au Transfert de ses Titres au cessionnaire mentionné dans la Notification Initiale.

Dans le délai de huit (8) jours à compter de l'expiration du délai de 20 jours laissé aux Associés pour préempter ou à compter de la décision des Associés de ne pas préempter, le Président devra convoquer les Associés pour qu'ils délibèrent sur le projet de cession de

Titres conformément à l'article [...] des statuts.

Si, dans les trois mois suivant l'expiration du délai de réflexion de 20 jours offert aux Associés pour exercer leur droit de préemption, l'Associé cédant n'avait pas réalisé l'opération de transfert de ses Titres, il devrait de nouveau mettre en œuvre la procédure de préemption décrite ci-dessus, sauf à renoncer à son Transfert.

Les décisions d'agrément ou de refus d'agrément ne sont pas motivées (quel que soit leur auteur).

Tout Transfert de Titres intervenant en contravention avec les présentes dispositions sera nul de plein droit.

Les parties conviennent expressément qu'aucune garantie de passif / actif ou de bilan ne sera conférée par les Associés Minoritaires à l'occasion de quelque transfert que ce soit.

Article 14 – EXCLUSION D'UN ASSOCIE

Compte tenu de l'objet de la société, les associés reconnaissent être liés par un fort intuitu personae et avoir vraiment contracté compte tenu de la personnalité des autres associés.

Tout associé s'engage donc à faire part au Président de tout événement important dont il serait ou a été l'objet et susceptible d'impacter l'activité, le développement ou la crédibilité de la Société.

De ce fait, la survenance d'un des événements suivants chez tout associé pourra donner lieu, sur décision du Conseil d'Administration à l'ouverture d'une procédure d'exclusion, (et ce même pendant la période d'intransmissibilité prévue en 13.4):

- perte du statut particulier de chaque associée (SEM, OPH, SA HLM) ;
- dissolution, sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaires ;
- condamnation pénale à l'encontre d'un associé ;
- violation d'une disposition statutaire;
- violation ou mauvaise exécution du contrat de concession,
- non-exécution ou mauvaise exécution persistante ou répétée d'une mission dont il s'est vu confier la réalisation dans le cadre de l'exécution du contrat de concession,
- tout comportement incompatible avec une bonne exécution du contrat de concession.

Le Président du Conseil d'Administration pourra être saisi d'une telle procédure à la demande de l'associé concerné ou de tout autre associé ou administrateur qui aurait eu connaissance de la survenance de l'un des événements ci-dessus visés chez l'un de ses associés (ci-après dénommé l'Associé Défaillant).

Dès réception de cette information, le Président convoquera dans les meilleurs délais un Conseil d'Administration pour délibérer sur l'opportunité (i) d'ouvrir une procédure d'exclusion à l'encontre de l'Associé Défaillant et (ii) de convoquer une assemblée des associés à cet effet. L'administrateur représentatif de l'Associé Défaillant pourra prendre part au vote.

Si le Conseil d'Administration décide d'engager une procédure d'exclusion, il devra en informer immédiatement l'Associé Défaillant, lui exposer les griefs qui lui sont reprochés et l'inviter à fournir des explications aux associés lors de la prochaine assemblée qui sera convoquée une date qui ne pourra pas être éloignée de plus de 20 jours calendaires de la date du Conseil d'Administration..

L'assemblée générale extraordinaire statuera à la majorité des trois quarts des actions composant le capital, l'Associé Défaillant ayant le droit de vote.

La décision d'exclusion sera notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les 20 jours calendaires suivant l'assemblée, par le Président ou à défaut par tout administrateur à

l'Associé Défaillant.

La décision d'exclusion entraîne pour l'associé exclu (i) suppression immédiate de ses droits de vote et droits financiers et (ii) l'obligation de céder ses Titres dans les Six (6) mois de la décision d'exclusion. L'acquisition de ses Titres sera déjà proposée aux associés (qui pourront exercer leur droit de préemption selon les modalités mentionnées en article 13), puis à tout tiers agréé par le Conseil d'Administration, puis à la Société.

Le prix de cession sera déterminé par commun accord entre les Parties, et à défaut d'accord, par un expert désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil.

La cession des Titres de l'associé exclu pourra être régularisée, en cas de résistance de celui-ci, par le Président de la Société (ou toute personne habilitée pour ce faire par le conseil d'administration) sur sa seule signature, la signature des présents statuts emportant délivrance de mandat au Président de la Société pour ce faire (ou toute personne habilitée pour ce faire par le conseil d'administration).

Article 15 - COMPTES COURANTS

Outre les apports, les associés dont les actions sont intégralement libérées pourront verser ou laisser à disposition de la Société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin.

Les modalités de ces prêts sont arrêtées par accord entre le Président et l'associé intéressé.

Les comptes courants ne doivent jamais être débiteurs si les associés sont des personnes physiques.

La Société a la faculté d'en rembourser tout ou partie, après avis donné par écrit un (1) mois à l'avance, sauf stipulation contraire.

Article 16 - DIRECTION DE LA SOCIETE

16.1. Le Président

Le Président est (i) soit une personne physique salariée ou non de la Société, (ii) soit une personne physique associée ou non de la Société, (iii) soit une personne morale associée ou non de la Société.

Une personne morale Présidente est représentée par l'un de ses représentants légaux.

Lorsqu'une personne morale est nommée Président, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient Président en leur propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Les règles fixant la responsabilité des membres du Conseil d'Administration des sociétés anonymes sont applicables au Président de la société par actions simplifiée.

16.1.1. Nomination du Président

Le Président est nommé par une décision collective extraordinaire des associés.

16.1.2. Durée du mandat du Président

Le Président est nommé, soit pour une durée illimitée, soit pour une durée limitée fixée par la décision qui le nomme.

Le mandat du Président est renouvelable sans limitation.

Lorsqu'une personne physique est nommée comme Président, il ne peut rester en fonction au-delà de 75 ans. Dès qu'il atteint ses 75 ans, ses fonctions prendront fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur l'approbation des comptes de l'exercice écoulé et qui se tiendra après la date du 75^{ème} anniversaire du Président.

16.1.3. Démission - Révocation

Les fonctions de Président prennent fin par le décès, la démission, la révocation ou l'expiration de son mandat, et encore s'il est une personne morale, à compter du jour de l'ouverture à son encontre d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le Président peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis d'un (1) mois lequel pourra être réduit par décision collective extraordinaire des associés qui aura à délibérer sur le remplacement du Président démissionnaire. La démission du Président n'est recevable que si elle est adressée à chacun des associés par lettre recommandée.

Le Président personne morale associée sera démissionnaire d'office au jour de l'ouverture d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le Président est révocable à tout moment par décision collective extraordinaire. La décision de révocation du Président n'a pas à être motivée. La révocation du Président personne morale ou du Président personne physique, rémunéré ou non, ne peut en aucun cas ouvrir droit à versement par la Société d'indemnité de cessation de fonctions.

La décision de révocation devra être notifiée aux autres membres du Conseil d'Administration dans les meilleurs délais.

16.1.4. Rémunération du Président

Le Président personne physique peut recevoir une rémunération en compensation de la responsabilité et de la charge attachées à ses fonctions, dont les modalités de fixation et de règlement sont déterminées par une décision collective des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires.

De plus, le Président peut se faire rembourser ses frais de voyage et de mission sur présentation des justificatifs.

16.1.5. Pouvoirs du Président

Dans les rapports avec les tiers, le Président représente la Société et est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société dans les limites de son objet social, sous réserve des pouvoirs attribués au Conseil d'Administration et à la collectivité des associés. Les dispositions des présents statuts limitant les pouvoirs du Président sont inopposables aux tiers.

La Société est engagée même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.

Dans les rapports entre associés, le Président peut accomplir tous actes de direction, de disposition, de gestion et d'administration de la Société, dans la limite de l'objet social et des dispositions de l'article 16.1.6. et 18 ci-après.

Le Président peut déléguer à toute personne de son choix certains de ses pouvoirs pour l'exercice de fonctions spécifiques ou l'accomplissement de certains actes.

16.1.6. Limitation des pouvoirs du Président

Par application des dispositions de l'article L.227-9 du Code de commerce, toutes décisions en matière d'augmentation, d'amortissement ou de réduction du capital de la Société, de fusion, de scission, de dissolution, de transformation en une société d'une autre forme, de nomination de commissaires aux comptes, de comptes annuels et de bénéfices, relèvent de la compétence exclusive de la collectivité des associés.

Le Président devra par ailleurs requérir l'accord préalable du Conseil d'Administration, délibérant dans les conditions de l'article 16.2 ci-après, pour les décisions suivantes:

- Achat, vente ou transfert de tout actif immobilier de la Société et notamment de tout droit à construire ;
- Acquisition ou souscription de parts ou d'actions au capital d'une autre société ou d'un groupement ;
- Achat ou cession de fonds de commerce ;
- Conclusion d'une convention de location-gérance ;
- Création/ouverture ou fermeture d'une succursale ou d'une filiale de la Société ;
- Changement des méthodes comptables utilisées par la Société pour l'établissement de ses comptes annuels (à l'exception des changements requis par le législateur) ;
- Toute décision entraînant une modification du régime fiscal applicable à la Société ;
- Conclusion d'un contrat, accord, crédit-bail, nantissement, sûreté, garantie, licence de quelque nature que ce soit ;
- Embauche de tout personnel salarié ;
- Souscription d'emprunt, lignes de crédit ;
- Remboursement anticipé d'emprunt ;
- Placements autre que des placements financiers à court terme sur les marchés financiers et paiements transactionnels des dettes de la Société ;
- Toute garantie sur les actifs de la Société ou données par la Société en faveur de tiers ;
- Conventions conclues avec un associé ;
- Signature du traité de concession de l'opération Bastide Niel et ses avenants ;
- Arbitrage sur le projet urbain remettant en cause l'équilibre général de l'opération ou faisant encourir un risque à la SAS ;
- Attribution du quota des 20% du programme global de construction à discrétion de l'aménageur ;
- Dans les conditions prévues par l'ordonnance 2005-649 et son décret d'application, et s'agissant des marchés passés selon une procédure formalisée, attribution par le Conseil d'Administration sur la base de l'avis rendu par la Commission des Marchés décrite ci-après (marchés directement liés à la ZAC) ou directement par le CA, s'agissant des domaines propres à la SAS ;
- Validation des projets de Compte Rendu Annuels au Concédant (CRAC) avant transmission au Concédant (et donc avant que ce dernier délibère) ;
- Elaboration ou modification du budget annuel ;
- Toutes décisions portant sur la fixation des montants des apports en compte courant devant être réalisés par les associés, tout appel de fonds auprès des associés excédant les prévisions du budget annuel et/ou non prévus au budget.
- Agrément de tout tiers cessionnaire en cas de Transfert de Titres ;
- Toutes décisions relatives aux contentieux et litiges éventuels (poursuite, transaction, abandon etc...).
- Toute décision de saisine du Tribunal de Commerce en vue de la mise en place d'une procédure collective (sauvegarde, conciliation, redressement, liquidation).

16.2. Le Conseil d'Administration

16.2.1. Nomination des membres du Conseil d'Administration

La Société est administrée par un Conseil d'Administration qui est composé de trois (3) membres titulaires (personnes physiques ou morales), soit un représentant désigné par chaque associé détenteur d'au moins 20% des droits de vote et du capital de la Société.

Chaque membre titulaire devra être secondé par un membre suppléant qui sera désigné selon les mêmes modalités et instances que le membre titulaire. Le membre suppléant ne sera autorisé à

assister à une réunion du Conseil d'Administration que si son titulaire est absent et lui a consenti une délégation de pouvoirs à cet effet.

Les membres du Conseil d'Administration peuvent être (i) des personnes physiques salariées ou non de la Société, (ii) des personnes physiques associées ou non de la Société, ou bien (iii) des personnes morales associées ou non de la Société.

Une personne morale membre du Conseil d'Administration est représentée l'un de ses représentants légaux.

Lorsqu'une personne morale est nommée membre du Conseil d'Administration, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient membres en leur propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Les règles fixant la responsabilité des membres du Conseil d'Administration des sociétés anonymes sont applicables aux membres du Conseil d'Administration.

Le Président de la Société assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

Le Président du Conseil d'Administration organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les membres du Conseil d'Administration sont en mesure de remplir leur mission.

16.2.2. Durée du mandat des membres du Conseil d'Administration

Chaque membre du Conseil d'Administration est nommé, soit pour une durée illimitée, soit pour une durée limitée fixée par la décision qui le nomme.

Le mandat des membres du Conseil d'Administration est renouvelable sans limitation.

Lorsqu'une personne physique est nommée comme membre du Conseil d'Administration, il ne peut rester en fonction au-delà de 75 ans. Dès qu'il atteint ses 75 ans, ses fonctions prendront fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur l'approbation des comptes de l'exercice écoulé et qui se tiendra après la date du 75^{ème} anniversaire du membre du Conseil d'Administration.

16.2.3. Démission - Révocation

Les fonctions des membres du Conseil d'Administration prennent fin par le décès, la démission, la révocation ou l'expiration de leurs mandats, et encore s'il s'agit d'une personne morale, à compter du jour de l'ouverture à son encontre d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires.

Chaque membre du Conseil d'Administration peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis d'un (1) mois lequel pourra être réduit par l'associé détenteur d'au moins 20% des droits de vote et du capital de la Société dont il est le représentant qui aura à délibérer sur le remplacement du membre démissionnaire. La démission d'un membre du Conseil d'Administration n'est recevable que si elle est adressée à chacun des associés titulaires d'actions de la catégorie d'actions qu'il représente, par lettre recommandée.

Chaque membre du Conseil d'Administration est révocable à tout moment par l'associé détenteur d'au moins 20% des droits de vote et du capital de la Société dont il est le représentant.

La décision de révocation des membres du Conseil d'Administration peut ne pas être motivée.

La révocation des membres du Conseil d'Administration, personnes morales ou personnes physiques, rémunérés ou non, ne peut en aucun cas ouvrir droit à versement par la Société d'indemnité de cessation de fonctions.

16.2.4. Rémunération des membres du Conseil d'Administration

Les membres du Conseil d'Administration peuvent recevoir une rémunération en compensation de la responsabilité et de la charge attachées à leurs fonctions, dont les modalités de fixation et de règlement sont déterminées par une décision collective des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires.

De plus, chaque membre du Conseil d'Administration peut se faire rembourser ses frais de voyage et de mission sur présentation des justificatifs.

16.2.5. Pouvoirs du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués à la collectivité des associés et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances.

De plus, le Conseil d'Administration approuve préalablement les décisions et actes du Président visés à l'article 16.1.6. des présents statuts.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Le Président de la Société est tenu de communiquer à chaque membre du Conseil d'Administration tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de leur mission.

16.2.6. Délibérations du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins quatre (4) fois par an. Il est convoqué par son Président ou, à défaut, par tout administrateur.

L'ordre du jour est arrêté par le Président du Conseil d'Administration ou, le cas échéant, par le membre ayant procédé à la convocation. Les réunions du Conseil d'Administration se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu en France ou à l'étranger.

Les convocations sont faites par tous moyens, au moins un (1) jour avant la réunion. Elles indiquent l'ordre du jour prévu.

Le Conseil d'Administration ne peut valablement délibérer qu'en présence d'au moins deux (2) de ses membres. Les décisions du Conseil d'Administration seront prises à l'unanimité des membres présents ou représentés (étant observé qu'en cas d'exclusion d'un associé, l'administrateur –titulaire et suppléant- représentant cet associé sera exclu du droit de vote). Chaque membre disposera d'une voix.

Si un membre titulaire ne peut (ou ne veut pas se faire représenter par son suppléant), ou si un suppléant ne peut ou ne veut pas assister à un Conseil, il pourra (sous réserve pour le suppléant d'obtenir l'accord préalable de son titulaire) donner procuration à un autre membre du Conseil afin de le représenter, dans la limite d'une procuration par membre présent. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

La présence physique aux réunions des membres du Conseil d'Administration n'est pas obligatoire et leur participation à la réunion peut intervenir par tout moyen de communication approprié (notamment par voie de conférence téléphonique ou de visioconférence).

Les réunions du Conseil d'Administration sont présidées par le Président dudit Conseil, ou, en son absence, par celui de ses membres qui sera désigné à cet effet en début de réunion.

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux, signés par le

président de séance et au moins un membre du Conseil d'Administration, établis sur un registre spécial côté et paraphé tenu au siège social.

16.3. Le Directeur général

Le Président peut être assisté par un ou plusieurs Directeurs généraux qui ne peuvent être que des personnes physiques, salariées ou non, associées ou non.

16.3.1. Nomination du Directeur général

Le Directeur général est nommé par décision collective extraordinaire des associés.

16.3.2. Durée des fonctions

La durée du mandat du Directeur général est fixée par la décision qui le nomme.

Le mandat du Directeur général peut être renouvelé sans limitation.

Lorsqu'une personne physique est nommée Directeur général, elle ne peut rester au-delà de 75 ans. Dès qu'il atteint ses 75 ans, ses fonctions prendront fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur l'approbation des comptes de l'exercice écoulé et qui se tiendra après la date du 75^{ème} anniversaire du Directeur général.

16.3.3. Démission – Révocation

Les fonctions du Directeur général prennent fin en cas de décès, démission, révocation, arrivée du terme du mandat.

Le Directeur général peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis d'un (1) mois lequel pourra être réduit par décision collective ordinaire des associés statuant à la majorité simple. La démission du Directeur général n'est recevable que si elle est adressée au Président par lettre recommandée.

Le. La décision n'a pas à être motivée.

La révocation d'un Directeur général, dont les fonctions sont ou ne sont pas rémunérées, n'ouvrent pas droit au paiement par la Société d'une quelconque indemnité de fin de fonction.

Au cas où le Président cesserait ses fonctions, les Directeurs généraux resteront en place jusqu'à la nomination d'un nouveau Président, à moins que la collectivité des associés n'en statue autrement par décision extraordinaire.

16.3.4. Rémunération du Directeur général

Le Directeur général personne physique peut être rémunéré en fonction de ses responsabilités et de son mandat. La forme et les modalités de sa rémunération sont déterminées par une décision collective des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires..

De plus, le Directeur général peut se faire rembourser ses frais de voyage et de mission sur présentation des justificatifs.

16.3.5. Pouvoirs du Directeur général

Le Directeur général assiste le Président auquel il est subordonné. Le Directeur général représente la Société dans ses relations avec les tiers. Il est astreint aux mêmes limitations de pouvoirs que le

Président.

Le Directeur général est investi comme le Président des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom et pour le compte de la Société. Il est aussi habilité à représenter la Société.

En cas de décès, démission, empêchement du Président, le Directeur général reste en fonction et assure la direction de la Société jusqu'à la désignation du nouveau Président.

Article 17 - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET SES DIRIGEANTS

Toutes conventions, autres que celles portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales, intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et le Président ou l'un de ses autres dirigeants, l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société associée, la société la contrôlant au sens de l'article L.233-3 du Code de Commerce, doivent être portées à la connaissance du commissaire aux comptes dans le mois de sa conclusion.

En vertu des dispositions de l'article L.227-10 du Code de commerce, le ou les commissaires aux comptes présentent aux associés un rapport sur lesdites conventions. Les associés statuent sur ce rapport.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets à charge pour la personne intéressée et éventuellement pour le Président et les autres dirigeants d'en supporter les conséquences dommageables pour la Société.

Les conventions conclues entre les personnes visées en alinéa 1 portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales ne sont pas soumises à cette procédure, mais doivent être transmises au commissaire aux comptes, sauf lorsqu'en raison de leur objet ou de leurs implications financières, elles ne sont significatives pour aucune des parties. Tout associé a le droit d'en obtenir communication.

Article 18 - DECISIONS COLLECTIVES

18.1. Nature et conditions d'adoption des décisions collectives

Les parties conviennent que les décisions suivantes devront être prises par la collectivité des associés :

➤ Décisions d'ordre ordinaire :

- Approbation des comptes sociaux annuels, affectation des résultats, distribution d'acomptes sur dividendes ;
- Nomination, renouvellement ou révocation des commissaires aux comptes ;
-

➤ Décisions d'ordre extraordinaire :

- Nomination, renouvellement ou révocation du Président et du Directeur Général,
- Détermination de la rémunération du Président ;
- Détermination de la rémunération du Directeur Général ;
- Détermination de la rémunération des membres du Conseil d'Administration ;
- Toute modification statutaire (à l'exception du transfert du siège social) ;
- Augmentation, amortissement ou réduction du capital social ;
- Emission de toutes valeurs mobilières ;
- Opérations de fusion, scission, apports partiels d'actif ;
- Transformation de la Société ;
- Prorogation de la durée de la Société ;
- Exclusion d'un associé ;
- Dissolution de la Société, nomination du liquidateur : détermination de ses pouvoirs et de sa

- rémunération.
- Agrément de tout nouvel associé

Toutes les autres décisions sont de la compétence du Président, dans la limite des pouvoirs attribués au Conseil d'Administration.

Les décisions prises conformément à la loi et aux statuts obligent tous les associés même absents, dissidents ou incapables.

Les décisions collectives des associés sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires.

Les décisions ordinaires sont celles qui ne modifient pas les statuts.

Les décisions extraordinaires sont seules à pouvoir modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sauf en ce qui concerne le transfert du siège social.

18.2. Modalités de consultation des associés

Les décisions collectives des associés sont provoquées aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige à l'initiative soit du Président, soit d'un ou plusieurs associés [titulaires ensemble de quarante-neuf pour cent (49 %) au moins des actions de la Société] ou en cas de dissolution de la Société par le liquidateur, soit encore par les commissaires aux comptes, ceux-ci ne pouvant agir qu'après avoir demandé au Président, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'organiser la consultation des associés, et que le Président n'y donne pas suite dans un délai de quinze (15) jours à compter de cette demande, soit en cas d'urgence par un mandataire désigné en justice à la demande du Comité d'entreprise.

La consultation des associés peut s'effectuer en assemblée (à laquelle il peut être participé par vidéoconférence ou téléconférence), par correspondance, par télécopie, par télex, par vidéoconférence ou au moyen de tout autre support. Elle peut résulter d'un acte notarié ou sous seing privé dès lors qu'il est signé par la collectivité des associés ou leurs mandataires.

En cas d'assemblée, la réunion peut avoir lieu en tout endroit, en France ou à l'étranger, précisé dans la convocation.

Le ou les Commissaires aux comptes sont convoqués à l'assemblée générale dans les mêmes délais que les associés. Ils sont tous deux informés de la téléconférence téléphonique ou audiovisuelle dans les mêmes conditions que les associés.

En cas de décisions prises par consultation écrite ou par acte constatant les décisions unanimes des associés, le ou les Commissaires aux comptes sont informés, par tous moyens, préalablement à la consultation écrite ou à la signature de l'acte, de l'objet de ladite consultation ou dudit acte, dans les mêmes délais que les associés.

Le Président de la Société, s'il n'est pas associé, ni auteur de la consultation, est invité à l'assemblée générale, ou à la téléconférence ou avisé de la consultation écrite, ou de la décision à prendre par l'assemblée générale, dans les mêmes conditions que les associés.

18.2.1. Assemblée

En cas d'assemblée, la réunion peut avoir lieu en tout endroit, en France ou à l'étranger, précisé dans la convocation.

La convocation est faite par notification envoyée par tous moyens écrits (y compris télécopie, télex, transmission électronique).

L'auteur de la convocation communique aux associés et au commissaire aux comptes titulaire et, le cas échéant, au Président ou au liquidateur, si l'Assemblée n'est pas convoquée par l'un de ces derniers, par télécopie, télex, transmission électronique, correspondance ou au moyen de tout autre support, la date, le lieu et l'heure, l'ordre du jour de l'Assemblée, le texte des résolutions proposées comportant le cas échéant un bref exposé des motifs, ainsi que les documents et rapports nécessaires à l'information des intéressés. Cette communication doit être effectuée quinze (15) jours avant la date fixée pour la décision collective si l'ordre du jour requiert l'établissement d'un rapport du Commissaire aux comptes ou porte sur des résolutions dont l'adoption requerrait l'unanimité des associés et huit (8) jours avant dans les autres cas. Cependant, quand tous les associés sont présents ou représentés, l'Assemblée générale peut se réunir sans convocation préalable, dès lors que l'ordre du jour ne requiert pas l'établissement d'un rapport du Commissaire aux comptes.

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence. Cette feuille de présence, dûment émarginée par les associés présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire, est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée, composé d'un Président et de deux scrutateurs.

L'assemblée est présidée par le Président ou, en son absence, par l'associé présent le plus âgé. En cas de convocation par une autre personne que le Président, l'assemblée est présidée par celui ou par l'un de ceux qui l'ont convoquée.

Les fonctions de scrutateur sont remplies par les deux membres de l'assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction. Le bureau ainsi composé désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Les membres du bureau ont pour mission de vérifier, certifier et signer la feuille de présence, de veiller à la bonne tenue des débats, de régler les incidents de séance, de contrôler les votes émis, d'en assurer la régularité, et de veiller à l'établissement du procès-verbal.

Le scrutin secret a lieu lorsqu'il est réclamé par le bureau ou par des membres de l'assemblée représentant plus de la moitié du capital représenté à cette assemblée.

Tout associé a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par un mandataire qui doit également être associé, ou par voie de téléconférence ou visioconférence.

Tout pouvoir sans indication du nom du mandataire sera considéré comme un vote en faveur des résolutions présentées par l'auteur de la convocation.

Chaque associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire qu'il peut demander par tout moyen écrit (y compris télécopie, télex, transmission électronique) à la société. Cette demande doit être reçue au siège social au plus tard six (6) jours avant l'assemblée générale. La Société le lui transmet par tout moyen écrit (y compris télécopie, télex, transmission électronique). Ce formulaire doit être retourné complété de l'identité de l'associé et du sens de son vote non équivoque, daté et signé à la Société par tout moyen écrit (y compris télécopie, télex, transmission électronique) un jour avant la date de l'assemblée, faute de quoi il n'en sera pas tenu compte.

Tout associé qui s'abstient d'émettre un vote sur une résolution est réputé avoir émis un vote négatif sur ladite résolution proposée.

Les associés participent au vote tant (i) lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur les résolutions inscrites à l'ordre du jour que (ii) lorsque l'assemblée est appelée à voter sur une question soulevée ou une résolution proposée en séance. Toutefois, lorsque la proposition soumise au vote a pour objet ou pour effet d'amender ou de rendre inopérante, en totalité ou en partie, une résolution figurant à l'ordre du jour, ou lorsque l'assemblée est appelée à voter sur une question soulevée ou une résolution proposée en séance, les actions correspondant aux pouvoirs sans indication de bénéficiaire ou celles correspondant au vote par correspondance sont considérées comme votant contre la proposition et/ou contre la question soulevée ou la résolution proposée en cours de séance, quel que soit le sens du vote émis sur la résolution.

18.2.2. Délibérations par voie de consultation écrite

En cas de délibération par voie de consultation écrite (en ce compris toute consultation effectuée par télécopie, télex, transmission électronique), le Président doit adresser à chacun des associés par tout moyen écrit (en ce compris par télécopie, télex ou transmission électronique), un bulletin de vote, en deux (2) exemplaires, portant les mentions suivantes :

- sa date d'envoi aux associés ;
- la date à laquelle la Société devra avoir reçu en retour les bulletins de vote et les moyens de transmission utilisables pour ce faire. A défaut d'indication de cette date, le délai maximal de réception par la Société des bulletins sera de dix (10) jours à compter de la date d'expédition du bulletin de vote par la Société;
- la liste des documents joints et nécessaires à la prise de décision ;
- le texte des résolutions proposées avec, sous chaque résolution, l'indication des options de délibérations (adoption ou rejet) ;
- l'adresse à laquelle doivent être retournés les bulletins.

Chaque associé devra compléter le bulletin de vote en cochant, pour chaque résolution, une case unique correspondant au sens de son vote. Si aucune ou plus d'une case sont cochées pour une même résolution, le vote sera réputé être un vote de rejet.

Chaque associé doit retourner un exemplaire de ce bulletin de vote dûment complété, daté et signé, à l'adresse indiquée et, à défaut, au siège social, dans le délai stipulé sur ledit bulletin, et à défaut d'indication de ce délai, dans les dix (10) jours de son expédition par la Société. Le vote peut être émis par tout moyen écrit, en ce compris par télécopie, télex ou transmission électronique. Tout vote transmis est définitif et ne peut être modifié par un vote ultérieur même exprimé dans le délai de réponse. L'associé ne peut rendre la société responsable de tout incident technique lié à l'envoi à la Société du bulletin de vote.

Le défaut de réponse d'un associé dans le délai indiqué vaut abstention totale de l'associé concerné.

Les voix de l'associé qui s'est abstenu ne rentrent pas dans le décompte des voix exprimées. Si les votes de tous les associés sont reçus avant l'expiration du délai de vote, la/les résolutions concernées sera (seront) réputée(s) avoir fait l'objet d'un vote à la date de réception du dernier vote.

18.2.3. Décisions prises par voie de téléconférence téléphonique ou audiovisuelle

Lors des réunions par voie de téléconférence téléphonique ou audiovisuelle, les associés, le Président, s'il n'est pas le demandeur, les commissaires aux comptes et les représentants du comité d'entreprise sont convoqués par l'auteur de la convocation, par tout moyen écrit en ce compris par télécopie ou par transmission électronique, quinze (15) jours avant la date de la réunion si l'ordre du jour requiert l'établissement d'un rapport du Commissaire aux comptes ou porte sur des résolutions dont l'adoption requerrait l'unanimité des associés et huit (8) jours dans les autres cas. L'ordre du jour doit être indiqué, ainsi que la manière dont lesdites personnes peuvent prendre part à la réunion. Le ou les Commissaires aux comptes sont informés de la conférence téléphonique ou audiovisuelle dans les mêmes conditions que les associés.

18.2.4. Acte

Les associés, à la demande du Président, ou d'un ou plusieurs associés représentant au moins 49% des actions de la Société, prennent les décisions dans un acte ; l'apposition des signatures et parafes de tous les associés sur ce document unique vaut prise de décision.

Les associés et les commissaires aux comptes sont informés du projet de conclusion de cet acte quinze (15) jours avant sa signature (si celle-ci requiert l'établissement préalable d'un rapport du commissaire aux comptes ou porte sur des résolutions dont l'adoption requerrait l'unanimité en assemblée générale) et huit (8) jours avant dans les autres cas. Cependant en cas d'urgence, et dès lors que la décision ne requiert pas l'établissement préalable d'un rapport du commissaire aux

comptes, la décision peut être prise immédiatement, sans information préalable

Cet acte devra contenir : les conditions d'information préalable des associés et, s'il y a lieu, des documents nécessaires ou sur lesquels portent les décisions à prendre ; la nature précise de la décision à adopter ; l'identité (nom, prénoms, domicile) de chacun des signataires du document.

L'original de cet acte, s'il est sous seing privé, reste en possession de la société pour être enliassé dans le registre des procès-verbaux.

18.3 Quorum (en cas de pluralité d'associés)

Dans les assemblées générales ou en cas de consultation écrite ou de réunions prises par téléconférence, le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social, déduction faite des actions privées du droit de vote en vertu des dispositions de la loi.

En cas de vote par correspondance, le quorum est calculé compte tenu des actions des associés ayant adressé leur formulaire dans le délai prescrit tant (i) lorsque l'assemblée est appelée à voter sur des résolutions inscrites à l'ordre du jour ou sur une proposition ayant pour objet ou pour effet d'amender ou de rendre inopérante, en tout ou partie, une résolution figurant à l'ordre du jour que (ii) lorsque l'assemblée est appelée à voter sur une question soulevée ou une résolution proposée en séance.

Les décisions collectives qualifiées d'ordinaires, qu'il s'agisse d'une consultation en assemblée générale ou par voie de téléconférence ou d'une consultation écrite, nécessitent la présence d'au moins deux associés représentant plus de 50% des actions composant le capital social, sur première convocation. Aucun quorum n'est requis sur seconde convocation.

Les décisions collectives qualifiées d'extraordinaires, qu'il s'agisse d'une convocation en assemblée générale ou par voie de téléconférence ou par consultation écrite, nécessitent la présence d'au moins trois associés, sur première convocation. Aucun quorum n'est requis sur seconde convocation.

18.4 Majorité

Les décisions collectives sont adoptées :

- a/ à l'unanimité des associés de la Société pour toutes décisions extraordinaires ayant pour effet d'augmenter les engagements des associés, ainsi que pour toute décision de modification ou suppression des clauses statutaires d'agrément, d'exclusion ou portant sur la gouvernance
- b/ à la majorité des 4/5 des voix des associés présents ou représentés (ou votant par correspondance ou assistant par téléconférence), pour toute autre décision extraordinaire autre que l'exclusion d'un associé,
- c/ à la majorité des trois-quarts des voix des associés composant le capital, pour l'exclusion d'un associé,
- c/ et à la majorité des 4/5 des voix des associés présents ou représentés (ou votant par correspondance ou assistant par téléconférence), pour toute décision ordinaire.

18.5 Constatation des décisions collectives

Les délibérations des assemblées générales d'associés sont constatées par des procès-verbaux établis par les membres du bureau et signés par eux. Ils indiquent la date et le lieu de réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, la présence ou l'absence du commissaire aux comptes, le nombre d'actions participant au vote et le quorum atteint, les documents et rapports soumis à l'assemblée générale, un résumé des débats ou des communications portées à la connaissance des associés, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

En cas de consultation écrite, dans les cinq (5) jours ouvrés suivant réception du dernier bulletin de vote et au plus tard le cinquième jour ouvré suivant la date limite fixée pour la réception des bulletins, l'auteur de la consultation établit, date et signe le procès-verbal des délibérations lequel doit indiquer la liste des associés, le nombre d'actions et de droits de vote dont ils sont titulaires, l'identité des associés ayant participé à la consultation, la liste des documents soumis aux associés, le texte des résolutions paraphé avec la réponse de chaque associé.

Les bulletins de vote, les preuves d'envoi de ces bulletins, la réponse de chaque associé avec la preuve de la date de réception de la réponse et le procès-verbal des délibérations sont conservés au siège social.

En cas de consultation par voie de téléconférence (téléphonique ou audiovisuelle), l'auteur de la consultation, dans la journée de la délibération, établit, date et signe un projet de procès-verbal de la séance portant :

- l'identité des associés ayant voté, avec mention de ceux disposant de mandats ;
- celle des associés n'ayant pas participé aux délibérations (non votants ou absents) ;
- le texte des résolutions,
- ainsi que, pour chaque résolution, l'identité des associés ayant voté avec le sens de leurs votes respectifs (adoption ou rejet ou abstention).

L'auteur de la consultation en adresse immédiatement une copie par tout moyen écrit (y compris télécopie ou transmission électronique) à chacun des associés. Les associés ayant pris part à la téléconférence en retournent une copie à l'auteur de la consultation, le jour même, après signature, par tout moyen écrit (y compris télécopie ou transmission électronique). En cas de mandat, une preuve du mandat est également envoyée le jour même à l'auteur de la consultation, par fac-similé ou tout moyen écrit (y compris télécopie ou transmission électronique).

Les preuves d'envoi du projet de procès-verbal aux associés et les copies en retour signées des associés comme indiqué ci-dessus sont conservées au siège social.

A réception des copies signées par les associés, l'auteur de la consultation établit le procès-verbal définitif. Ledit procès-verbal signé par l'auteur de la consultation ainsi que la preuve de l'envoi du projet de procès-verbal aux associés et les copies signées renvoyées sont alors immédiatement communiqués à la société par tout moyen écrit (y compris télécopie ou transmission électronique).

Aux procès-verbaux doivent être annexés les pouvoirs des associés dans le cas où ils ne sont pas représentés par leur représentant légal. Ces procès-verbaux et le mode de délibération sont consignés dans un registre coté, paraphé et tenus selon les modalités précisées à l'article R.221-3 du Code de commerce.

Pour les besoins des tiers ou des formalités, le Président établit des copies certifiées conformes des procès-verbaux.

Article 19 - DROIT D'INFORMATION PERMANENT

Tout associé a le droit, à toute époque, de prendre connaissance ou copie au siège social des statuts à jour de la Société ainsi que des documents ci-après concernant les trois derniers exercices sociaux :

- La liste des associés avec le nombre d'actions dont chacun d'eux est titulaire et, le cas échéant, le nombre de droits de vote attachés à ces actions ;
- Les comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe ;
- Les inventaires ;
- Les rapports et documents soumis aux associés à l'occasion des décisions collectives ;
- Les procès-verbaux des décisions collectives comportant en annexe, le cas échéant, les pouvoirs des associés représentés.

Ce droit de communication peut être exercé par l'associé, lequel peut se faire représenter par tout

mandataire de son choix et se faire assister par un expert inscrit sur une des listes des cours et tribunaux.

Article 20 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle de la Société est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires exerçant leur mission conformément à la loi et désignés parmi les candidats proposés par chacun des associés détenteurs de moins de 20% des droits de vote et de capital de la Société.

Un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants appelés à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès, sont nommés en même temps que le ou les titulaires pour la même durée.

Les commissaires aux comptes sont nommés pour six (6) exercices sociaux ; leurs fonctions expirent à l'issue de la consultation annuelle de la collectivité des associés appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social.

Afin de préserver l'indépendance des commissaires à l'égard de la Société et de ses dirigeants, toute nomination de Commissaire aux comptes est soumise aux règles d'incompatibilité édictées par les dispositions de l'article L.225-224 du Code de commerce.

Les commissaires aux comptes sont indéfiniment rééligibles. Leur renouvellement doit être décidée par la collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires, la reconduction tacite de leurs fonctions étant inopérante.

Les premiers commissaires aux comptes sont nommés dans les statuts.

Article 21 - EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée de douze (12) mois, qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2014.

Tous les actes accomplis pour le compte de la Société en formation et repris de fait seront de ce fait inclus dans ledit exercice.

Article 22 - INVENTAIRE - COMPTES ANNUELS

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément à la loi.

A la clôture de chaque exercice, le Président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Il dresse également le bilan décrivant les éléments actifs et passifs et faisant apparaître de façon distincte les capitaux propres, le compte de résultat récapitulant les produits et les charges de l'exercice, ainsi que l'annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

Il est procédé, même en cas d'absence ou d'insuffisance du bénéfice, aux amortissements et provisions nécessaires. Le montant des engagements cautionnés, avalisés ou garantis est mentionné à la suite du bilan.

Le Président établit le rapport de gestion notamment sur la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, les événements importants survenus entre la date de clôture de

l'exercice et la date à laquelle il est établi, ses activités en matière de recherche et de développement.

Tous ces documents sont mis à la disposition du commissaire aux comptes de la Société dans les conditions légales.

La collectivité des associés, délibérant dans les conditions fixées pour les décisions ordinaires, doit statuer sur les comptes de l'exercice écoulé dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice ou, en cas de prolongation, dans le délai fixé par décision de justice.

Le délai de six (6) mois visé aux 2 alinéas précédents pourra être prorogé sur ordonnance rendue par le Président du Tribunal de commerce.

Article 23 - AFFECTATION ET REPARTITION DU RESULTAT

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice clos.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent (5%) au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve, en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, la collectivité des associés peut prélever toutes sommes qu'il ou qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est réparti par décision de la collectivité des associés proportionnellement au nombre d'actions appartenant à chacun d'eux.

En outre, la collectivité des associés peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont la Société a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux associés lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

Les pertes, s'il en existe, sont après l'approbation des comptes par la collectivité des associés, reportées à nouveau, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

Article 24 - PAIEMENT DES DIVIDENDES - ACOMPTES

Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraire sont fixées par décision de la collectivité des associés délibérant dans les conditions fixées pour les décisions ordinaires ou à défaut par le Président.

La mise en paiement des dividendes en numéraire doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf (9) mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation de justice.

Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un commissaire aux comptes fait apparaître que la Société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des

amortissements et provisions nécessaires et déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué sur décision du Conseil d'Administration des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini.

La collectivité des associés statuant sur les comptes de l'exercice clos a la faculté d'accorder à chaque associé, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividende, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions.

Article 25 - CAPITAUX PROPRES INFERIEURS A LA MOITIE DU CAPITAL SOCIAL

Si, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le Président doit, dans les quatre (4) mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, consulter la collectivité des associés, à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être réduit d'un montant égal à la perte constatée au plus tard lors de la clôture du second exercice social suivant celui au cours duquel les pertes portant atteinte au capital ont été constatées.

Dans tous les cas, la décision de la collectivité des associés doit être publiée dans les conditions légales et réglementaires.

Article 26 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

La Société peut se transformer en société d'une autre forme sous réserve de respecter les dispositions légales.

Article 27 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

La Société est dissoute à l'expiration du terme fixé par les statuts, sauf prorogation, ou par décision des associés délibérant collectivement dans les conditions fixées pour les décisions extraordinaires.

La dissolution de la Société peut également être prononcée dans les conditions du droit commun applicables aux sociétés anonymes dans le cas où les capitaux propres de la Société deviendraient inférieurs à la moitié du capital social.

La collectivité des associés règle le mode de liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et qui exercent leurs fonctions conformément à la législation en vigueur.

La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de sa liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci, mais sa dénomination devra être suivie de la mention "société en liquidation" ainsi que du nom du liquidateur sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

Les actions demeurent négociables jusqu'à la clôture de la liquidation.

Article 28 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation, soit entre la Société et les associés ou le Président, soit entre les associés eux-mêmes, concernant les affaires sociales, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents du ressort de son siège social.

Article 29 - DESIGNATION DU PREMIER PRESIDENT

Le premier Président de la Société, nommé pour une durée illimitée, sera :

- BMA, représentée par Monsieur Pascal Gerasimo, agissant en qualité de Directeur Général

BMA déclare accepter les fonctions de Président et qu'elle n'est frappée d'aucune interdiction légale ou réglementaire susceptible de lui interdire d'exercer lesdites fonctions.

Article 30 – NOMINATION DES PREMIERS MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Sont désignés en qualité de premiers membres du Conseil d'Administration de la Société, pour une durée de six (6) ans :

- **Bordeaux Métropole Aménagement (« BMA »)**, société anonyme d'économie mixte au capital de 3.945.517,77 euros ayant son siège social 38 rue de Cursol, 33 000 Bordeaux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro B 466 200 821

Représentée par Monsieur Pascal Gerasimo, agissant en qualité de Directeur Général,

- **Aquitanis**, établissement public local à caractère industriel ou commercial, au capital de [●] ayant son siège social 1, avenue André Reinson Cs 30239, 33 000 Bordeaux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro B 398 731 489

Représentée par Madame Conchita Lacuey, agissant en qualité de Président [ou de Monsieur Bernard Blanc agissant en qualité de directeur général],

- **Domofrance**, société anonyme de HLM à Conseil d'Administration au capital de 3.246.190,29 euros, ayant son siège social 110 avenue de la Jallère, 33 000 Bordeaux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro B 458 204 963

Représentée par [Monsieur Norbert Hieramente], agissant en qualité de Président, [ou de Monsieur François Cornuz, agissant en qualité de Directeur Général],

Les sociétés BMA, Aquitanis et Domofrance déclarent accepter les fonctions confiées et ne faire l'objet d'aucune interdiction ou empêchement à cet effet.

Article 31 – DESIGNATION DES PREMIERS COMMISSAIRES AUX COMPTES

Sont désignés comme Commissaire aux comptes de la Société pour une durée de six (6) exercices, leurs fonctions expirant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 :

- en qualité de Commissaire aux comptes titulaire la société [●], dont le siège est situé [●], immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [●] sous le numéro [●].
- en qualité de Commissaire aux comptes suppléant [●], domiciliée [●],

lesquels ont déclaré accepter lesdites fonctions, chacun d'eux précisant que les dispositions légales instituant des incompatibilités ou des interdictions de fonctions ne peuvent lui être appliquées.

Article 32 - ENGAGEMENTS PRIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION – FRAIS

- PUBLICITE - POUVOIRS

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés. Cependant, les actes énoncés dans un état annexé aux présents statuts et indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résulterait pour la Société ont été accomplis avant la signature de ces statuts, pour le compte de la Société en formation. Cet état a été déposé dans les délais légaux au lieu du futur siège social, à la disposition des futurs membres de la Société qui ont pu en prendre connaissance, ainsi que tous les soussignés le reconnaissent. Cet état demeure annexé aux présentes. L'immatriculation de la Société emportera, de plein droit, reprise par elle desdits engagements. A compter de l'immatriculation, tous les frais relatifs à la constitution seront pris en charge par la Société qui devra les amortir avant toute distribution de bénéfices et au plus tard dans le délai de cinq (5) ans.

Tous pouvoirs sont donnés à BMA pour effectuer ou faire effectuer par toute personne qu'il aura choisi, les formalités de publicité relatives à la constitution de la Société et notamment :

- pour signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social ;
- pour faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés ;
- et généralement au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour accomplir les formalités prescrites par la loi.

[Seront ajoutés ici les actes susceptibles d'être signés avant l'immatriculation de la Société (notamment la transfert du contrat de concession....)]

Fait en six exemplaires

Le $[\bullet]$,

ANNEXE

SAS D'AMENAGEMENT BASTIDE NIEL

Société par actions simplifiée en formation
au capital de 2.000.000 euros
Siège social : 38, rue de Cursol CS 80010, 33 000 Bordeaux
RCS Bordeaux en cours d'attribution

ETAT DES ACTES ACCOMPLIS
AU NOM ET POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION
PREALABLEMENT A LA SIGNATURE DES STATUTS

- Ouverture d'un compte bancaire au nom de la Société en formation auprès de la [●], située
- Signature d'un contrat de domiciliation avec la société [●].

Cet état sera tenu à la disposition des associés en vertu des dispositions légales avant la signature des statuts et restera annexé à ces statuts dont la signature entraînera la reprise par la Société de ces engagements, lorsque celle-ci sera immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

Fait à [●],
Le [●]

ANNEXE 8 :
Convention d'occupation à titre précaire et révocable (BizBiz, 2014)

CONVENTION D'OCCUPATION A TITRE PRECAIRE ET REVOCABLE

ENTRE :

La Communauté Urbaine de Bordeaux, Etablissement Public Administratif créé par la loi n° 66/1069 du 31 décembre 1966 et les décrets des 11 septembre et 27 novembre 1967, devenu Etablissement Public de Coopération Intercommunale conformément à la loi 92/125 du 6 février 1992, dont le siège est à BORDEAUX - Esplanade Charles de Gaulle,

Représentée par son Président M. Vincent FELTESSE agissant en cette qualité en vertu d'une délibération n° 2010/0750 du Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux en date du 22 octobre 2010 et reçue à la Préfecture de la Gironde le 2 novembre 2010.

Ci-après dénommée "Le Prêteur"

ET :

L'association Biz Biz & Co Apidagogie représenté par son Président, Monsieur DEYRES, dont le siège est situé au 87 quai de Queyries, 33 100 Bordeaux Bastide, ayant tous pouvoirs à cet effet en application de ses statuts en date du 15 mai 2013.

Ci-après dénommé "L'Occupant"

D'AUTRE PART

EXPOSE

La Communauté urbaine de Bordeaux a acquis par acte notarié en date du 10 décembre 2007 un vaste ensemble immobilier situé entre le quai de Queyries et la rue Gustave Carde, composé de deux anciennes casernes dénommées quartier NIEL et ERCAT.

Elle a approuvé, par sa délibération n° 2009/0453 en date du 10 Juillet 2009, la création de la ZAC de Bastide Niel, dont le périmètre est joint en annexe 1.

L'association Biz Biz & Co Apidagogie a manifesté le souhait de disposer d'un terrain appartenant à la Communauté urbaine de Bordeaux sur le site de la ZAC de Bastide Niel à
Convention Association Biz Biz & Co Apidagogie

Bordeaux, afin de permettre la mise en place d'un projet temporaire lié à l'apiculture.

Cette installation se fera en cohérence et compatibilité avec les autres usages autorisés par la collectivité dans les proches environs. La Communauté Urbaine de Bordeaux développe un projet apicole depuis plusieurs années et favorise les initiatives en lien avec la valorisation de l'apiculture et la sensibilisation du grand public aux insectes et à la biodiversité en général. En conséquence, la Communauté Urbaine de Bordeaux accepte de confier à l'Occupant le bien identifié en annexe 2 du présent contrat dans leur état actuel. Ce dernier s'engage à le gérer en bon père de famille selon les conditions visées à la présente convention, et ce en attendant sa revalorisation foncière conformément au projet de la ZAC de Bastide Niel. Cette mise à disposition est consentie à titre strictement précaire et révocable selon les conditions suivantes.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV:

ARTICLE PREMIER : DESIGNATION

1-1) Bien mis à disposition

La Communauté Urbaine de Bordeaux met à la disposition de l'Occupant une partie du foncier sis au 87 quai de Queyries à Bordeaux, d'une superficie de 600 m² portée au cadastre de la commune sous la référence : section AZ34, et dont les limites sont présentées en annexe n°2.

Ce foncier est constitué uniquement de terrain nu.

1-2) Autorisations de passage :

Afin de permettre l'accès au foncier désigné ci-dessus depuis le quai de Queyries, le prêteur autorise, pour la durée de la présente mise à disposition, l'Occupant ainsi que les usagers bénéficiaires des usages prévus dans la présente convention, à passer sur la bande de foncier communautaire telle qu'identifiée en annexe 2 (ancienne allée cavalière de la caserne).

L'occupant autorise quant à lui le passage sur les biens mis à sa disposition de tout représentant de la Communauté urbaine, ainsi que de toute personne dûment désignée par elle, dans les conditions visées à l'article 4-7) de la présente convention.

1-3) Dossier technique

L'Occupant, prévenu, déclare connaître parfaitement les lieux pour les avoir visités et dispose du diagnostic technique « étude de la qualité environnementale des sols, Août 2003 » réalisé par la Cub (annexe 3).

ARTICLE DEUX : USAGES AUTORISES

L'occupant ne pourra jouir du bien mis à sa disposition qu'afin d'y réaliser des animations et sensibilisations en lien avec l'apiculture et la biodiversité. Ces actions se développeront dans la

limite de ce que permet l'état du site et des ouvrages tel que, le cas échéant, remis aux normes et amélioré par l'Occupant.

L'occupant s'engage tout particulièrement à n'exercer aucune activité à caractère commercial ou à usage d'habitation sur le site faisant l'objet de la présente convention. En cas de méconnaissance de ces stipulations, la Communauté urbaine pourra résilier ladite convention sans préavis.

ARTICLE TROIS : ENTREE EN VIGUEUR :

La présente convention entrera en vigueur, une fois signée par les deux parties, à compter de sa notification par la Communauté urbaine à l'Occupant. Il sera procédé à cette notification par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE QUATRE : DUREE - CARACTERE PRECAIRE ET PERSONNEL DE L'OCCUPATION - RESILIATION

La présente autorisation est consentie pour l'usage associatif non lucratif décrit à l'article 2 des présentes, à titre précaire et révocable jusqu'au 31/12/15. Dans le courant des six mois qui précéderont l'échéance, les parties conviennent de se rencontrer pour établir un bilan afin d'examiner le devenir du site, tant par rapport à l'utilisation du terrain par l'Occupant qu'au regard du calendrier opérationnel de réalisation de l'aménagement de la ZAC Bastide Niel. Sous réserve de l'accord exprès et préalable de la Communauté urbaine, la convention pourra être reconduite, le cas échéant à différentes reprises, dans les mêmes conditions et, à chaque fois, pour une durée de 1 an.

Elle est consentie à titre strictement personnel de sorte qu'aucune substitution d'occupant ne pourra être effectuée pendant sa durée.

La présente convention pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties à chaque date anniversaire de son entrée en vigueur. La partie souhaitant mettre fin à la convention devra signifier son intention à l'autre partie par écrit et au plus tard trois mois avant la date anniversaire.

La présente convention pourra également être résiliée de plein droit à défaut d'exécution de l'une quelconque des obligations stipulées à la présente convention, par simple lettre recommandée avec préavis de trois mois. Toutefois, une telle résiliation pourra intervenir sans délai de préavis dans les cas de manquement les plus graves, et notamment lorsque cela est expressément prévu par la présente convention.

En outre, et compte tenu de son caractère précaire et révocable, la présente convention pourra être résiliée à tout moment à l'initiative de la Communauté urbaine, moyennant un délai de préavis de 2 mois, si la réalisation des opérations d'aménagement de la ZAC Bastide Niel le justifie. Ladite convention sera par ailleurs résiliée de plein droit, suivant un préavis de 2 mois, en cas de cession des biens objet de la présente convention à un tiers en charge de ces opérations d'aménagement.

Considérant la précarité de l'occupation accordée, l'occupant ne pourra, pour chacun des cas de résiliation mentionnés ci-dessus, prétendre à aucune indemnité de quelque nature que ce soit. La Communauté urbaine ne saurait par ailleurs être tenue d'une obligation quelconque de relocalisation de l'occupant et des personnes physiques ou morales utilisant les lieux.

En cas de refus de quitter les lieux, la Communauté Urbaine se réserve toujours le droit, si besoin est, de faire prononcer l'expulsion de l'Occupant par ordonnance de référé.

ARTICLE QUATRE : CHARGES ET CONDITIONS

La présente mise à disposition est consentie sous les charges et conditions suivantes que les parties s'obligent à exécuter et à accomplir, chacune en ce qui les concerne :

4-1) Les parties organisent à la date d'entrée et à de sortie dans les lieux de l'occupant un état des lieux contradictoire aux frais de ce dernier, le cas échéant en présence d'un huissier de justice.

4-2) La Communauté urbaine s'engage, à fin d'information, à communiquer à l'occupant les documents visés à l'article 1-3 avant la signature de la présente convention.

4-3) En conséquence des stipulations 4-1) et 4-2), l'occupant déclare connaître parfaitement les lieux objet de la présente convention et les accepter dans l'état où ils se trouvent à la date d'établissement de l'état contradictoire d'entrée précitée de sorte qu'il ne pourra ultérieurement exercer de ce chef aucune réclamation ni recours contre la Communauté urbaine pour quelque cause que ce soit, y compris en cas de vice de construction ou de conception affectant l'ouvrage. A ce titre, et quel que soit l'état de délivrance des biens mis à disposition, l'occupant devra réaliser à ses frais dès l'établissement de l'état contradictoire d'entrée visé à l'article 4-1) les éventuels travaux de mise en conformité et de remise en état de toute nature (hygiène, sécurité,...) qu'exige l'usage des lieux, ainsi que tout travaux requis ou prescrits par une autorité administrative.

L'Occupant est seul responsable du lieu d'installation des ruches. A ce titre, il lui appartient de respecter les prescriptions de distances minimales devant séparer les ruches peuplées des propriétés voisines et notamment celles visées par l'arrêté préfectoral du 26 mars 1985.

4-3) L'Occupant ne peut profiter des biens mis à disposition que conformément à l'usage défini dans l'article 2. Il est de son entière responsabilité de réaliser toute démarche ainsi que tout travaux rendant un tel usage possible, et de veiller au maintien de cet usage durant toute la durée de la convention. A ce titre, l'Occupant fera notamment son affaire de l'obtention, auprès des administrations compétentes, de toutes les autorisations nécessaires.

4-4) L'occupant assure seul la garde et la conservation des lieux mis à sa disposition pendant toute la durée de la convention. Il est seul garant de leur sécurité notamment à l'égard des tiers qu'il pourrait accueillir dans le cadre de ses activités et prend toutes mesures utiles à cette fin. Il prend également toutes dispositions afin d'éviter que le site ne soit occupé illégalement ou dégradé. Il engagera, si nécessaire, les procédures appropriées pour le rendre libre.

4-5) En conséquence, il devra entretenir le bien mis à disposition et procéder, à ses frais et sous sa responsabilité, à tous les travaux s'avérant nécessaire, au regard de l'affectation et de l'usage des lieux projetée.

En cas d'urgence impérieuse, l'occupant est autorisé, à ses frais et sous sa responsabilité, à procéder sans autorisation préalable de la Communauté urbaine, à tout travaux conservatoire permettant de préserver la sécurité des lieux. Si la situation d'urgence impérieuse est consécutive à un manquement de l'occupant au titre de l'une quelconque de ses obligations, la Communauté urbaine se réserve le droit de résilier ultérieurement la présente convention et/ou de rechercher la responsabilité de l'occupant en justice.

4-6) La Communauté urbaine autorise l'occupant, sous réserve de respecter l'usage des lieux décrit à l'article 2 et des stipulations de l'article 4-5), à réaliser les aménagements et travaux qu'il aura jugé bon d'effectuer sur les biens mis à sa disposition.

4-7) A la fin de l'occupation, quel qu'en soit le motif, le rétablissement des lieux dans leur état initial pourra, le cas échéant, être exigé de la Communauté urbaine, aux frais de l'Occupant, et sur la base de l'état des lieux contradictoire d'entrée dressé en application de l'article 4-1). La Communauté urbaine pourra également décider de conserver tout ou partie des éventuels travaux d'embellissement et d'amélioration réalisés par l'occupant durant la durée de la présente convention sans que celui-ci ne puisse, à ce titre, faire valoir un quelconque droit à indemnité.

L'Occupant fera son affaire de trouver, à ses frais, d'autres lieux d'implantation et d'usage pour la poursuite de ses activités, et ce, sans pouvoir prétendre à un quelconque droit à indemnité à l'égard de la Communauté urbaine.

4-8) L'Occupant autorise, à tout moment, le passage sur les biens mis à sa disposition de tout représentant de la Communauté urbaine, ainsi que de toute personne dûment désignée par elle, afin de permettre à la personne publique d'accéder aux biens dont elle est propriétaire à proximité des parcelles objet de la présente convention.

Il est rappelé expressément, si besoin en était, qu'il appartient à l'Occupant de respecter les limites séparatives entre les biens occupés et les autres biens voisins telles que représentées à l'annexe 2, et qu'il ne saurait en aucun cas les déplacer, y effectuer des ouvertures ou les supprimer sans accord exprès préalable de la Cub.

4-9) En contrepartie de l'occupation accordée, l'occupant s'engage à verser à la Communauté urbaine une redevance dans les conditions visées à l'article 5. L'attention de l'occupant est attirée sur le fait que le caractère modeste de cette redevance ne se justifie qu'au regard du projet apicole de la Cub et de la volonté de la Cub de favoriser l'installation d'apiculteurs, valoriser la biodiversité et sensibiliser le grand public.

4-10) L'Occupant devra, par ailleurs, satisfaire à toutes les charges de ville et de police de manière que la Communauté urbaine ne soit point inquiétée ni recherchée à ce sujet.

4-11) Il devra également régler tous les frais d'installation, d'abonnement et de consommation de fluides (eau, edf, gaz, téléphone...) relatifs à ce bien, pour la bonne conduite des usages qu'il souhaite mettre en œuvre, ainsi que pour la préservation générale du bien. Aussi, l'Occupant s'engage à maintenir en état, et le cas échéant, à mettre en œuvre tous les

dispositifs nécessaires à l'intervention des services de secours, et notamment les hydrants.

Il souscrira à tous contrats qui seraient rendus nécessaires pour la collecte des déchets liés aux usages des biens prêtés, et s'assurera que l'ensemble de la collecte puisse se faire depuis le quai de Queyries sans accès des véhicules de collecte via l'allée cavalière communautaire centrale. En fin d'occupation, l'occupant s'engage à faire procéder à l'arrêt des compteurs de manière à clore ses comptes.

4-12) L'Occupant devra installer une signalétique « attention abeilles » aux abords du rucher.

4-13) Les produits de la ruche reviennent à l'occupant, exceptés la quantité de miel définie à l'article 7.

ARTICLE CINQ : DISPOSITIONS GENERALES

5-1 Dispositions financières et fiscales

La présente autorisation d'occupation est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle de UN EURO (1 €) que l'Occupant s'oblige à verser d'avance dans la caisse de Monsieur le Receveur des Finances de la Communauté Urbaine de Bordeaux, comptable de l'administration communautaire, hôtel de la Communauté Urbaine, esplanade Charles de Gaulle à Bordeaux à compter de sa date d'entrée dans les lieux.

Cette redevance n'est pas assujettie à la TVA.

Un titre de recettes ainsi qu'une facture seront établis annuellement reprenant les modalités de calcul ainsi que le versement mensuel de la redevance.

A défaut de paiement dans le délai fixé par l'ordre de paiement et à la suite d'une mise en demeure restée sans effet dans un délai de quinze jours, la présente convention pourra être résiliée sans préavis, les redevances restant dues demeurant exigibles et susceptibles d'être recouvrées par tout moyen de droit.

5-2 Autres dispositions

L'Occupant s'engage à remettre à la CUB une quantité de miel suffisante pour effectuer une analyse pollinique du miel (50 g) et ainsi définir les espèces de fleurs butinées. Le miel destiné à l'analyse sera remis après chaque récolte, plusieurs récoltes par an étant possibles.

L'Occupant s'engage également à remettre du miel une fois par an (au plus tard en décembre de chaque année). La quantité sera définie en fonction de la production totale de l'apiculteur et tiendra compte des aléas climatiques et des imprévus rencontrés dans le cadre de la tenue des ruchers. Il sera demandé 1 kg à 10 kg de miel par an selon la qualité des récoltes, sauf en cas de récolte ne permettant pas de cession de miel. La Communauté Urbaine fournit les pots en verre de 125 g et les couvercles. L'occupant s'occupe de mettre le miel en pot. Le miel ainsi mis en pot ne pourra pas être vendu à un tiers par la CUB.

La CUB s'occupe de produire les étiquettes sur lesquelles apparaîtront :

- Miel de la Cub - Bastide Niel
- La commune de production
- Le nom de l'apiculteur
- Le type de miel (toute fleur ...)
- la quantité de miel (125 g)
- l'année de mise en pot

ARTICLE SIX: ASSURANCES - RESPONSABILITES

L'Occupant jouira de l'immeuble objet de la présente autorisation en bon père de famille, conformément aux usages ci-dessus définis et en conséquence, il s'engage à contracter et à communiquer à la Communauté urbaine toutes assurances nécessaires pour garantir sa responsabilité civile pour tous les dommages causés aux tiers du fait de ses activités.

L'Occupant est et demeure seul responsable de tous les accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'utilisation des biens et de son activité sur le site. Il certifie être assuré dans le cadre de sa profession d'apiculteur et d'accueil du public, tout comme il certifie avoir assuré ses ruches. Il fournira lors de la signature de la présente convention une copie des attestations d'assurance correspondantes.

La responsabilité de la Communauté Urbaine de Bordeaux ne saurait être recherchée quel que soit le dommage causé aux tiers et aux usagers.

La CUB s'engage à ne pas intervenir directement sur les ruches. Toute manipulation sera effectuée par l'occupant, même en cas d'urgence.

L'Occupant sera tenu de justifier de l'exécution des stipulations ci-dessus, notamment de la souscription des polices et du paiement des primes.

ARTICLE SEPT : PUBLICITE

Aucune publicité ne pourra être installée sur la parcelle prêtée.

La Communauté Urbaine de Bordeaux interdit à l'occupant de souscrire tout contrat de louage pouvant entrer dans le champs d'application de l'article 39 de la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes.

ARTICLE HUIT : SUIVI DE LA BONNE EXECUTION DE LA PRESENTE CONVENTION

Un comité de gouvernance composé notamment de membres représentatifs de l'Occupant et de la Communauté urbaine, et dont les modalités d'action restent à définir, pourra être mis en place à compter de la date de prise d'effet des présentes.

ARTICLE NEUF : SUBROGATION D'UN AMENAGEUR DANS LES DROITS DE LA COMMUNAUTE URBAINE :

Dans l'hypothèse où la Communauté urbaine viendrait à céder à un aménageur les lieux objet de la présente convention ou à lui reconnaître sur ceux-ci les droits et obligations d'un propriétaire, notamment dans le cadre d'une prise de possession anticipée, l'aménageur sera subrogé de plein droit à compter de cette date, dans l'intégralité des droits et obligations exercés par la Communauté urbaine au titre de la présente convention, sans que l'Occupant ne puisse en aucune façon s'y opposer.

L'aménageur informera alors, sans délai, l'Occupant par courrier de ce qu'il est le nouveau titulaire de la convention, et en adressera copie à la Communauté urbaine.

ARTICLE DIX : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, à savoir :

Monsieur Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX,
en l'Hôtel de la Communauté Urbaine de Bordeaux - Esplanade Charles de Gaulle -
33076 BORDEAUX CEDEX

Monsieur DEYRES, Président de l'association Biz Biz & Co Apidagogie

Fait et passé en deux exemplaires, le

Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux

M. Jean-Yves MEUNIER

Pour l'association Biz Biz & Co Apidagogie

M. DEYRES

ANNEXE 9 :

Convention d'occupation à titre précaire et révocable (Darwin, 2014)

CONVENTION D'OCCUPATION A TITRE PRECAIRE ET REVOCABLE

ENTRE :

La Communauté urbaine de Bordeaux, Établissement Public de Coopération Intercommunale, dont le siège est à BORDEAUX – Esplanade Charles de Gaulle,

Représentée par son Directeur Général Adjoint Jean-Yves MEUNIER agissant en cette qualité en vertu d'un arrêté n° 2012/858 en date du 5 juin 2012 et reçu à la Préfecture de la Gironde le 6 juin 2012.

D'UNE PART

ET :

Le Fonds de Dotation Darwin représenté par son Président, Monsieur Jean-Benoît PERELLO ayant tous pouvoirs à cet effet en application de ses statuts en date du 31 août 2011

Ci-après dénommé "L'Occupant"

D'AUTRE PART

EXPOSE

La Communauté urbaine de Bordeaux a acquis par acte notarié en date du 10 décembre 2007 un vaste ensemble immobilier situé entre le quai de Queyries et la rue Gustave Carde, composé de deux anciennes casernes dénommées quartier NIEL et ERCAT.

Elle a approuvé, par sa délibération n° 2009/0453 en date du 10 juillet 2009, la création de la ZAC de Bastide Niel, dont le périmètre est joint en annexe 1.

Par son courrier du 24 avril 2013, l'Occupant a manifesté le souhait de disposer et d'utiliser certains bâtiments et terrains nus appartenant à la Communauté urbaine de Bordeaux sur le site de la ZAC de Bastide Niel à Bordeaux, afin de permettre la mise en place d'un projet temporaire de programmation associative, où chacun des acteurs associatifs qui serait accueilli par l'Occupant sur ce site œuvrerait à but non lucratif, au profit d'une expérimentation d'alternatives s'inscrivant dans le champ du développement durable en milieu urbain.

La Communauté urbaine considère que cette occupation éphémère d'une partie des friches militaires de l'ancienne Caserne Niel permettra une animation du site et le développement d'une vitrine urbaine active et dynamique des lieux, favorables à l'appropriation de ce site, et de sa future reconversion dans le cadre de la ZAC Bastide Niel à réaliser à terme par la Communauté urbaine ou son aménageur.

Elle souhaite par ailleurs favoriser le développement d'expérimentations associatives autour

nn

fb

d'innovations urbaines durables, et accompagner, par la mise à disposition sous conditions de son patrimoine, le Fonds de Dotation dans cette démarche de programmation associative.

Enfin, une telle occupation et animation du site paraît être de nature à prévenir et à limiter les risques d'intrusion, d'occupations illégales, et de vol d'éléments du bâti existant, et donc à permettre la préservation d'une partie du patrimoine majeur de l'ancienne Caserne Niel.

En conséquence, la Communauté Urbaine de Bordeaux accepte de confier à l'Occupant les biens identifiés en annexe 2 du présent contrat dans leur état actuel. Ce dernier s'engage à les gérer en bon père de famille selon les conditions visées à la présente convention, et ce en attendant sa revalorisation foncière conformément au projet de la ZAC de Bastide Niel. Cette mise à disposition est consentie à titre strictement précaire et révocable selon les conditions suivantes.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE PREMIER : DESIGNATION

1-1) Bien mis à disposition

La Communauté Urbaine de Bordeaux met à la disposition de l'Occupant un foncier sis au 87 quai de Queyries à Bordeaux, d'une superficie totale de 15 900 m² portée au cadastre de la commune sous les références : section AZ 40 et AZ34, et dont les limites sont présentées en annexe n°2.

Ce foncier est constitué :

- De 2 640 m² de surface bâtie
- De 13 260 m² de terrain nu

1-2) Autorisations de passage :

Afin de permettre l'accès au foncier désigné ci-dessus depuis le quai de Queyries, la Cub autorise, pour la durée de la présente mise à disposition, l'Occupant ainsi que les usagers bénéficiaires des usages prévus dans la présente convention, à passer sur la bande de foncier communautaire n°1 tel qu'identifié en annexe 2.

L'occupant autorise quant à lui le passage sur les biens mis à sa disposition de tout représentant de la Communauté urbaine, ainsi que de toute personne dûment désignée par elle, dans les conditions visées à l'**article 4-7)** de la présente convention.

1-3) Dossier technique

L'Occupant, prévenu, déclare connaître parfaitement les lieux pour les avoir visités et dispose de l'ensemble des diagnostics techniques et environnementaux connus de la Cub à la date de signature des présentes. Sont ainsi annexés aux présentes les éléments de connaissance du site suivants :

- annexe n°3 : diagnostic structure bâtiment B00, avril 2013
- annexe n°4 : complément diagnostic structure B00, décembre 2013

Tm

B3

- annexe n°5 : étude de la qualité environnementale des sols, août 2003
- annexe n°6 : rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti, 31/07/13
- annexe n°7 : rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment, 31/07/13
- annexe n°8 : état des risques naturels, miniers et technologiques

ARTICLE DEUX : USAGES AUTORISES

L'occupant ne pourra jouir des biens mis à sa disposition qu'afin d'y réaliser l'expérimentation d'alternatives s'inscrivant dans le champ du développement durable en milieu urbain dans la limite de ce que permet l'état des ouvrages tel que, le cas échéant, remis aux normes et amélioré par l'Occupant.

Ces expérimentations concernent les domaines d'activités suivantes : ferme urbaine, associations et pratiques sportives émergentes et culturelles, coopérative d'habitants, ressourcerie et recyclerie. Le descriptif de ces pratiques urbaines diverses est annexé à titre d'information en annexe 9.

L'occupant s'engage tout particulièrement à n'exercer aucune activité à but lucratif dans les locaux faisant l'objet de la présente convention. En cas de méconnaissance de ces stipulations, la Communauté urbaine pourra résilier ladite convention sans préavis.

Un parking provisoire pourra être aménagé par l'occupant aux fins de ces usages et à destination des usagers des locaux des Magasins Généraux Nord, sur l'emprise des biens mis à disposition. Les conditions d'accessibilité de tous les véhicules de secours au sein de ces biens, ainsi qu'au cœur du périmètre de la ZAC devront être assurées. Des places de stationnement spécifiques nécessaires au stationnement des personnes à mobilité réduite seront à aménager et à réserver sur cet espace de parking provisoire par l'occupant. Deux places de stationnement pourront également être occupées pour les besoins de BizBiz & Co, occupant autorisé du foncier communautaire limitrophe aux fins d'apipédagogie.

ARTICLE TROIS : ENTREE EN VIGUEUR :

La présente convention entrera en vigueur, une fois signée par les deux parties, à compter de sa notification par la Communauté urbaine à l'Occupant.

Il sera procédé à cette notification par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE QUATRE : DUREE – CARACTERE PRECAIRE ET PERSONNEL DE L'OCCUPATION – RESILIATION

La présente autorisation est consentie pour l'usage associatif non lucratif décrit à l'article 2 des présentes, à titre précaire et révocable, jusqu'au 31/12/15. Dans le courant des six mois qui précéderont l'échéance, les parties conviendront de se rencontrer pour établir un bilan afin d'examiner le devenir du site, tant par rapport à l'utilisation du terrain par l'Occupant qu'au regard du calendrier opérationnel de réalisation de l'aménagement de la ZAC Bastide

B nn

Niel. Sous réserve de l'accord exprès et préalable de la Communauté urbaine, la convention pourra être reconduite, le cas échéant à différentes reprises, dans les mêmes conditions et, à chaque fois, pour une durée de 1 an.

Elle est consentie à titre personnel de sorte qu'aucune substitution d'occupant ne pourra être effectuée pendant sa durée. Toutefois, l'occupant est autorisée à consentir des contrats de sous-occupation au profit d'associations, à la condition que ces dernières exercent l'une des activités visées à l'article 2

La présente convention pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties à chaque date anniversaire de son entrée en vigueur. La partie souhaitant mettre fin à la convention devra signifier son intention à l'autre partie par écrit et au plus tard trois mois avant la date anniversaire.

La présente convention pourra également être résiliée de plein droit à défaut d'exécution de l'une quelconque des obligations stipulées à la présente convention, par simple lettre recommandée avec préavis de trois mois. Toutefois, une telle résiliation pourra intervenir sans délai de préavis dans les cas de manquement les plus graves, et notamment lorsque cela est expressément prévu par la présente convention.

En outre, et compte tenu de son caractère précaire et révocable, la présente convention pourra être résiliée à tout moment à l'initiative de la Communauté urbaine, moyennant un délai de préavis de 2 mois, si la réalisation des opérations d'aménagement de la ZAC Bastide Niel le justifie.

Considérant la précarité de l'occupation accordée, l'occupant ne pourra, pour chacun des cas de résiliation mentionnés ci-dessus, prétendre à aucune indemnité de quelque nature que ce soit. La Communauté urbaine ne saurait par ailleurs être tenue d'une obligation quelconque de relocalisation de l'occupant et des personnes physiques ou morales utilisant les lieux.

En cas de refus de quitter les lieux, la Communauté Urbaine se réserve toujours le droit, si besoin est, de faire prononcer l'expulsion de l'Occupant par ordonnance de référé.

ARTICLE CINQ : CHARGES ET CONDITIONS

La présente mise à disposition est consentie sous les charges et conditions suivantes que les parties s'obligent à exécuter et à accomplir, chacune en ce qui les concerne :

5-1) Les parties organisent à la date d'entrée et de sortie dans les lieux de l'occupant un état des lieux contradictoire, dont les frais seront partagés entre l'occupant et le propriétaire, le cas échéant en présence d'un huissier de justice.

5-2) La Communauté urbaine s'engage, à fin d'information, à communiquer à l'occupant les documents visés à l'article 1-3 à la date de signature de la présente convention.

5-3) En conséquence des stipulations 5-1) et 5-2), l'occupant déclare connaître parfaitement les lieux objet de la présente convention et les accepter dans l'état où ils se trouvent à la date d'établissement de l'état contradictoire d'entrée précitée de sorte qu'il ne pourra ultérieurement exercer de ce chef aucune réclamation ni recours contre la Communauté urbaine pour quelque

nr

67

cause que ce soit, y compris en cas de vice de construction ou de conception affectant l'ouvrage. À ce titre, et quel que soit l'état de délivrance des biens mis à disposition, l'occupant devra réaliser à ses frais dès l'établissement de l'état contradictoire d'entrée visé à l'article 5-1) les éventuels travaux de mise en conformité et de remise en état de toute nature (hygiène, sécurité,...) qu'exige l'usage des lieux, ainsi que tout travaux requis ou prescrits par une autorité administrative.

5-4) L'Occupant ne peut profiter des biens mis à disposition que conformément à l'usage défini dans l'article 2. Il est de son entière responsabilité de réaliser toute démarche ainsi que tout travaux rendant un tel usage possible, et de veiller au maintien de cet usage durant toute la durée de la convention. À ce titre, l'Occupant fera notamment son affaire de l'obtention, auprès des administrations compétentes, de toutes les autorisations nécessaires.

5-5) L'occupant assure seul la garde et la conservation des lieux mis à sa disposition pendant toute la durée de la convention. Il est seul garant de leur sécurité notamment à l'égard des tiers qu'il pourrait accueillir dans le cadre de ses activités et prend toutes mesures utiles à cette fin. Il prend également toutes dispositions afin d'éviter que le site ne soit occupé illégalement ou dégradé. Il engagera, si nécessaire, les procédures appropriées pour le rendre libre.

5-6) En conséquence, il devra entretenir la totalité des biens mis à disposition et procéder, à ses frais et sous sa responsabilité, à tous les travaux s'avérant nécessaires, au regard de l'affectation et de l'usage des lieux projetée, en ce compris les grosses réparations, les travaux de gros entretien, les travaux impliquant le remplacement total ou partiel d'une partie de l'ouvrage (toiture notamment), les travaux consécutifs à un cas de force majeure, et les travaux justifiés par la vétusté des lieux. En cas de travaux de grosse réparation et/ou pouvant générer un impact important sur la structure porteuse des bâtiments communautaires occupés, l'Occupant devra solliciter l'autorisation du propriétaire préalablement à ces réalisations, et s'engager à ne pas porter atteinte à la stabilité des structures.

Toutefois, et en cas d'urgence impérieuse, l'occupant est autorisé, à ses frais et sous sa responsabilité, à procéder sans autorisation préalable de la Communauté urbaine, à tout travaux conservatoire permettant de préserver la sécurité des lieux. Si la situation d'urgence impérieuse est consécutive à un manquement de l'occupant au titre de l'une quelconque de ses obligations, la Communauté urbaine se réserve le droit de résilier ultérieurement la présente convention et/ou de rechercher la responsabilité de l'occupant en justice.

5-7) La Communauté urbaine autorise l'occupant, sous réserve de respecter l'usage des lieux décrit à l'**article deux** et des stipulations de l'**article 5-6)**, à réaliser les aménagements et travaux qu'il aura jugé bon de réaliser sur les biens mis à sa disposition.

5-8) A la fin de l'occupation, quel qu'en soit le motif, le rétablissement des lieux dans leur état initial pourra, le cas échéant, être exigé de la Communauté urbaine, aux frais de l'Occupant, et sur la base de l'état des lieux contradictoire d'entrée dressé en application de l'**article 5-1)**. La Communauté urbaine pourra également décider de conserver tout ou partie des éventuels travaux d'embellissement et d'amélioration réalisés par l'occupant durant la durée de la présente convention sans que celui-ci ne puisse, à ce titre, faire valoir un quelconque droit à indemnité.

L'Occupant fera son affaire de trouver, à ses frais, d'autres lieux d'implantation et d'usage pour la poursuite de ses activités, et ce, sans pouvoir prétendre à un quelconque droit à indemnité à l'égard de la Communauté urbaine.

5-9) L'Occupant autorise, à tout moment, le passage sur les biens mis à sa disposition de tout

B

77

représentant de la Communauté urbaine, ainsi que de toute personne dûment désignée par elle, afin de permettre à la personne publique d'accéder aux biens dont elle est propriétaire à proximité des parcelles objet de la présente convention.

Il est rappelé expressément, si besoin en était, qu'il appartient à l'Occupant de respecter les limites séparatives entre les biens occupés et les autres biens voisins telles que représentées à l'annexe 2, et qu'il ne saurait en aucun cas les déplacer, y effectuer des ouvertures ou les supprimer sans accord exprès préalable de la Cub. Par ailleurs, la Communauté urbaine informe l'Occupant de la présence d'un gardiennage assuré par la Cub sur la zone dite « sans usages autorisés ». En conséquence, l'Occupant s'engage à respecter ce dispositif de gardiennage et à ne pas obérer son efficacité et son efficacité. L'Occupant s'engage par ailleurs à maintenir dûment clos les limites du bien mis à disposition, notamment sur la rue du Maréchal Niel.

5-10) En contrepartie de l'occupation accordée, l'occupant s'engage à verser à la Communauté urbaine une redevance dans les conditions visées à l'**article cinq**. L'attention de l'occupant est attirée sur le fait que le caractère symbolique de cette redevance ne se justifie qu'au regard de l'importance des obligations mises à sa charge en application de la présente convention, de la précarité de son occupation, et de l'intérêt général des activités exercées sur les lieux en application de l'**article deux**.

5-11) L'Occupant devra, par ailleurs, satisfaire à toutes les charges de ville et de police de manière que la Communauté urbaine ne soit point inquiétée ni recherchée à ce sujet.

5-12) L'Occupant acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les contributions de toute nature, ordinaire ou extraordinaire, auxquelles le bien peut ou pourra être assujéti, à l'exception des taxes foncières.

5-13) Il devra également régler tous les frais d'installation, d'abonnement et de consommation de fluides (eau, edf, gaz, téléphone...) relatifs à ce bien, pour la bonne conduite des usages qu'il souhaite mettre en œuvre, ainsi que pour la préservation générale du bien. Aussi, l'Occupant s'engage à maintenir en état, et le cas échéant, à mettre en œuvre tous les dispositifs nécessaires à l'intervention des services de secours, et notamment les hydrants.

Il souscrira à tous contrats qui seraient rendus nécessaires pour la collecte des déchets liés aux usages des biens prêtés, et s'assurera que l'ensemble de la collecte puisse se faire depuis le quai de Queyries sans accès des véhicules de collecte via l'allée cavalière communautaire centrale. En fin d'occupation, l'occupant s'engage à faire procéder à l'arrêt des compteurs de manière à clore ses comptes.

ARTICLE SIX : DISPOSITIONS FINANCIERES ET FISCALES

Compte tenu de l'ampleur des charges et conditions supportées par l'occupant en vertu de l'**article cinq**, du caractère précaire de son occupation, et eu égard à l'intérêt général des activités autorisées sur les biens mis à disposition en application de l'**article deux**, la présente autorisation d'occupation est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle de douze euros (12€/an), soit une redevance mensuelle de un euro (1 €/mois) que l'Occupant s'oblige à verser, mensuellement, d'avance dans la caisse de Monsieur le Receveur des Finances de la Communauté Urbaine de Bordeaux, comptable de l'administration communautaire, hôtel de la Communauté Urbaine, esplanade Charles de Gaulle à Bordeaux à compter de sa date d'entrée dans les lieux.



En cas de subrogation de l'aménageur dans les droits de la Communauté urbaine en application de l'article neuf, ce paiement s'effectuera directement auprès de l'aménageur.

Cette redevance n'est pas assujettie à la TVA.

Un titre de recettes et/ou une facture seront établis annuellement reprenant les modalités de calcul ainsi que le versement mensuel de la redevance.

Le montant de la redevance ainsi fixé sera révisé annuellement au 1^{er} janvier de chaque année selon la progression de l'indice du coût de la construction, l'indice de départ étant celui d'avril 2013 (1637).

À défaut de paiement dans le délai fixé par l'ordre de paiement et à la suite d'une mise en demeure restée sans effet dans un délai de quinze jours, la présente convention pourra être résiliée sans préavis, les redevances restant dues demeurant exigibles et susceptibles d'être recouvrées par tout moyen de droit.

ARTICLE SEPT : ASSURANCES – RESPONSABILITES

L'Occupant jouira de l'immeuble objet de la présente autorisation en bon père de famille, conformément aux usages ci-dessus définis et en conséquence, il s'engage à contracter et à communiquer à la Communauté urbaine toutes assurances nécessaires pour garantir sa responsabilité civile pour tous les dommages causés aux tiers du fait de ses activités.

L'Occupant est et demeure seul responsable de tous les accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'utilisation des biens. La responsabilité de la Communauté Urbaine de Bordeaux ne saurait être recherchée quel que soit le dommage causé aux tiers et aux usagers.

L'Occupant sera tenu de justifier de l'exécution des stipulations ci-dessus, notamment de la souscription des polices et du paiement des primes.

ARTICLE HUIT : SUIVI DE LA BONNE EXECUTION DE LA PRESENTE CONVENTION

Souhaitant que cette démarche s'inscrive dans une démarche partenariale au profit d'expérimentations d'innovations urbaines durables et dont les conditions de réussites et d'éventuelle reproductibilité sur le territoire de l'agglomération bordelaise devront être évaluées, la Communauté urbaine et l'Occupant s'accordent pour qu'un comité de gouvernance composé notamment de membres de l'Occupant et de la Communauté urbaine soit mis en place à compter de la date de prise d'effet des présentes, et permette une évaluation régulière de cette démarche novatrice. Y compris en cas de subrogation de l'aménageur dans les droits et obligations de la Communauté urbaine en application de l'article neuf, la Communauté urbaine devra demeurer représentée au sein du comité de gouvernance, et associée à cette démarche partenariale.

Handwritten signature and initials in blue ink, consisting of a stylized 'F' and the letters 'TH'.

ARTICLE NEUF : SUBROGATION D'UN AMENAGEUR DANS LES DROITS DE LA COMMUNAUTE URBAINE :

Dans l'hypothèse où la Communauté urbaine viendrait à céder à un aménageur les lieux objet de la présente convention ou à lui reconnaître sur ceux-ci les droits et obligations d'un propriétaire, notamment dans le cadre d'une mise en gestion avant cession, l'aménageur sera subrogé de plein droit à compter de cette date, dans l'intégralité des droits et obligations exercés par la Communauté urbaine au titre de la présente convention, sans que l'Occupant ne puisse en aucune façon s'y opposer. A ce titre, l'aménageur percevra notamment la redevance due en application de l'article six, veillera au bon déroulement du comité de gouvernance visée à l'article huit, et désignera des membres au sein de cette instance.

En cas de subrogation de l'aménageur à la Communauté urbaine, l'aménageur informera alors, sans délai, l'Occupant par courrier de ce qu'il est le nouveau titulaire de la convention, et en adressera copie à la Communauté urbaine.

ARTICLE DIX : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, à savoir :

Pour la Communauté Urbaine de BORDEAUX : Hôtel de la Communauté Urbaine de Bordeaux
– Esplanade Charles de Gaulle – 33 076 BORDEAUX CEDEX

Pour le Fonds de dotation Darwin : Caserne Niel – 87 Quai des Queyries – 33 100 BORDEAUX

Fait et passé en trois exemplaires originaux, le

09 AVR. 2014

Le Président de la Communauté urbaine de Bordeaux

Par délégation
Le Directeur du Pôle Dynamiques Urbaines
Jean-Yves Meunier



Le Président du Fonds de Dotation Darwin



Jean-Benoît Perello

ANNEXE 10 :
Convention d'occupation temporaire (2014)

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE

ENTRE :

La Communauté urbaine de Bordeaux, Établissement Public Administratif créé par la loi n° 66/1069 du 31 décembre 1966 et les décrets des 11 septembre et 27 novembre 1967, devenu Établissement Public de Coopération Intercommunale conformément à la loi 92/125 du 6 février 1992, dont le siège est à BORDEAUX – Esplanade Charles de Gaulle,

Représentée par son Directeur Général Adjoint Jean-Yves MEUNIER agissant en cette qualité en vertu d'un arrêté n° 2012/858 en date du 5 juin 2012 et reçu à la Préfecture de la Gironde le 6 juin 2012.

ET :

Le Fonds de dotation Darwin, représenté par Philippe BARRE ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes et dont le siège social est à Bordeaux (33 000), Caserne Niel, Quai de Queyries

Ci-après dénommé « L'Occupant »

EXPOSE

La Communauté urbaine de Bordeaux a acquis par acte notarié en date du 10 décembre 2007 un vaste ensemble immobilier situé entre le quai de Queyries et la rue Gustave Carde, composé de deux anciennes casernes dénommées *quartier NIEL et ERCAT*.

Aux termes d'une convention d'occupation, en date du 13 octobre 2010, Société DARWIN – BASTIDE a été autorisée à occuper, pour les besoins de son chantier de réhabilitation des magasins généraux Nord, le hangar métallique situé à proximité immédiate. Elle a chargé l'association 58e d'y mettre en place la base vie de ce chantier, qui sera un chantier *propre, social et responsable*. L'autorisation avait été consentie jusqu'au 15 avril 2013.

Outre l'utilisation de ce hangar pour les besoins du chantier, et afin de préfigurer les activités du futur site Darwin, en 2012, la société Darwin – Bastide a demandé à y organiser des animations et manifestations culturelles et associatives permettant de fédérer les acteurs du projet et ce, jusqu'à la fin de l'année 2013. Il s'agit de favoriser l'émergence de l'une dynamique collective et éco-responsable dans le but de favoriser la compréhension du projet Darwin et son appropriation par ses futurs occupants, les habitants et associations du quartier, ainsi que les citoyens de Bordeaux et de la Communauté urbaine. La Communauté urbaine a accepté ces modifications qui ont été formalisées par un avenant signé le 2 juillet 2012. La société Darwin – Bastide y a, ainsi, développé un équipement de promotion dédié aux cultures urbaines, sous la forme d'un skatepark indoor « éco-conçu ».

Aujourd'hui, c'est le Fonds de Dotation Darwin qui souhaite poursuivre l'animation déjà développée par la société Darwin – Bastide en utilisant l'équipement déjà installé et en favorisant l'accueil d'associations dans le domaine des cultures urbaines et cela au-delà de la fin de l'année 2013.

La Communauté urbaine de Bordeaux y consent selon les conditions suivantes :

ARTICLE PREMIER : DESIGNATION

Le Fonds de dotation DARWIN est autorisé à occuper le hangar métallique, d'une superficie de 2 676 m², situé dans l'enceinte de la caserne Niel, à proximité immédiate des Magasins Généraux.

L'ensemble immobilier mis à disposition constitue un détachement d'un ensemble immobilier, plus vaste, situé à Bordeaux entre le quai de Queyries et la rue de la Rotonde, pour une superficie totale de 87 358 m², porté au cadastre de la Ville de Bordeaux sous les références AW 108, AZ n°6, 34, 35, 40, 196, 197.

Le périmètre de mise à disposition figure sur le plan qui demeurera annexé aux présentes.

Le Fonds de dotation DARWIN, prévenu, déclare connaître parfaitement les lieux pour les avoir visités et consent à les prendre en l'état.

ARTICLE DEUX : CARACTERE TEMPORAIRE DE L'OCCUPATION

La présente autorisation est consentie à compter de la signature des présentes jusqu'au 31 décembre 2015.

La présente autorisation est strictement réservée pour l'usage défini dans l'exposé des motifs.

ARTICLE TROIS : CHARGES ET CONDITIONS

La mise à disposition est consentie sous les charges et conditions suivantes que les parties s'obligent à exécuter et à accomplir, chacune en ce qui la concerne :

1) L'occupant jouira de l'immeuble objet de la présente autorisation en bon père de famille, conformément à la destination ci-dessus définie et en conséquence, il devra contracter toutes les assurances nécessaires pour garantir ledit immeuble.

2) Il devra entretenir le bâtiment et prendra à sa charge l'ensemble des mesures nécessaires à la protection et à la surveillance du site afin d'éviter une aggravation de son état, sans qu'il puisse prétendre pendant la durée d'exécution de ces travaux à une quelconque indemnité.

3) L'occupant ne peut en aucun cas modifier les éléments de la structure et de l'enveloppe (façades, couverture, sol) du bâtiment, sans validation préalable de la Communauté urbaine de Bordeaux.

Tout nouvel aménagement ou toute modification d'aménagement (cloison, dégagement, équipement électrique, etc.) devra faire l'objet d'une validation de la commission de sécurité. L'Occupant s'assurera que rien ne mette en péril la sécurité de l'ouvrage.

Les visites périodiques réglementaires (sécurité incendie, désenfumage, électricité, etc.) seront à la charge de l'Occupant

4) L'Occupant a obligation d'entretien de la couverture, des façades et des menuiseries du hangar qui seront maintenues en bon état de propreté et de fonctionnement. Il s'engage à maintenir le site mis à disposition parfaitement propre et clos et ce, jusqu'à la date de remise à la Communauté urbaine de Bordeaux.

5) Il supportera toutes les dépenses prévues ou imprévues nécessitées par l'usage des locaux. En aucun cas, la responsabilité de la Communauté urbaine de Bordeaux ne pourra être recherchée pour vice de construction, défaut d'entretien, de surveillance, etc.

6) L'occupant devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, de voirie, impôts, taxes, etc. attachées à l'usage des locaux, qui lui incombent.

7) L'organisation de manifestations dans le cadre de l'utilisation du hangar et de ses équipements est placée sous l'entière responsabilité de l'Occupant. En aucun cas, la responsabilité de la Communauté urbaine de Bordeaux ne pourra être recherchée. Suivant les activités et les aménagements nécessaires à réaliser, l'Occupant actualisera son dossier ERP et engagera les démarches nécessaires pour obtenir la validation de la commission de sécurité.

8) Les locaux mis à disposition du Fonds de dotation DARWIN peuvent accueillir d'autres associations. L'installation de ces associations est organisée et gérée, en totalité, par le Fonds de dotation DARWIN. La responsabilité de la Communauté urbaine de Bordeaux ne saurait être recherchée à un quelconque stade de cette occupation.

Note est ici faite que le Fonds de dotation DARWIN devra régler tous les frais d'abonnement et de consommation des éventuels compteurs de fluides (eau, électricité, téléphone...) qu'il pourrait y installer. En fin d'occupation, l'occupant s'engage à faire procéder à l'arrêt et à l'enlèvement des compteurs de manière à clore ses comptes.

ARTICLE QUATRE : DISPOSITIONS FINANCIERES ET FISCALES

La présente autorisation d'occupation est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle de **TROIS MILLE SIX CENTS EUROS (3 600 €)**, soit une redevance mensuelle de **TROIS CENTS EUROS (300 €)** que l'Occupant s'oblige à verser dans la caisse de Monsieur le Receveur des Finances de la Communauté urbaine de Bordeaux à compter du 1^{er} du mois suivant son installation.

Cette redevance n'est pas assujettie à la TVA.

Un titre de recettes ainsi qu'une facture seront établis annuellement reprenant les

Tn

8

modalités de calcul ainsi que le versement mensuel de la redevance.

Le montant de la redevance ainsi fixé sera révisé annuellement au 1^{er} janvier de chaque année selon la progression de l'indice du coût de la construction, l'indice de départ étant celui du d'avril 2013 (1637).

En cas de subrogation de l'aménageur dans les droits de la Communauté urbaine en application de l'article sept, ce paiement s'effectuera directement auprès de l'aménageur.

À défaut de paiement dans le délai fixé par l'ordre de paiement et à la suite d'une mise en demeure restée sans effet dans un délai de quinze jours, l'autorisation sera révoquée de plein droit et sans préavis spécial, les redevances restant dues demeurant exigibles et susceptibles d'être recouvrées par tout moyen de droit.

L'Occupant devra seul supporter la charge des impôts et taxes susceptibles d'être perçus à l'occasion de l'activité qu'il exerce sur le site.

Si l'Occupant se maintenait dans les lieux au-delà de la période autorisée, la redevance continuera d'être appelée jusqu'à la signature d'un avenant autorisant la prolongation de l'occupation, ou à défaut, jusqu'à la date de réalisation d'un état des lieux sortant.

ARTICLE CINQ : ASSURANCES RESPONSABILITES

L'Occupant jouira de l'immeuble objet de la présente autorisation en bon père de famille, conformément à la destination ci-dessus définie et en conséquence, il devra contracter toutes assurances nécessaires pour garantir ledit immeuble.

L'Occupant est et demeure seul responsable de tous les accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'utilisation dudit l'immeuble.

La responsabilité de la Communauté urbaine de Bordeaux ne saurait être recherchée quel que soit le dommage causé aux tiers et aux usagers.

ARTICLE SIX : REMISE DU SITE

L'Occupant s'engage à libérer les lieux au plus tard à la date fixée dans la présente convention, soit le 31 décembre 2015.

Si l'Occupant se retirait du site avant cette échéance, il en informerait la Communauté urbaine par simple lettre recommandée avec un préavis de un mois, la redevance étant exigible jusqu'à la fin du préavis.

Par ailleurs, il devra procéder à l'arrêt des compteurs, qu'il aura éventuellement installés de manière à solder les comptes, et à l'enlèvement de ceux-ci.

L'Occupant s'engage à rendre les lieux propres, totalement évacués de tout engin, baraquement, gravats et autres matériaux et clôturés afin d'éviter toute intrusion, et ce, sans pouvoir prétendre à un quelconque dédommagement. Un état des lieux sortant contradictoire

constatera la libération du site et arrêtera les comptes à l'égard du Prêteur. Si cet état des lieux n'était pas réalisé, la redevance d'occupation continuera d'être appelée.

ARTICLE SEPT : SUBROGATION D'UN AMENAGEUR DANS LES DROITS DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE :

Dans l'hypothèse où la Communauté urbaine viendrait à céder à un aménageur les lieux objet de la présente convention ou à lui reconnaître sur ceux-ci les droits et obligations d'un propriétaire, notamment dans le cadre d'une mise en gestion avant cession, l'aménageur sera subrogé de plein droit à compter de cette date, dans l'intégralité des droits et obligations exercés par la Communauté urbaine au titre de la présente convention, sans que l'Occupant ne puisse en aucune façon s'y opposer. À ce titre, l'aménageur percevra notamment la redevance due en application de l'article quatre.

En cas de subrogation de l'aménageur à la Communauté urbaine, l'aménageur informera alors, sans délai, l'Occupant par courrier de ce qu'il est le nouveau titulaire de la convention, et en adressera copie à la Communauté urbaine.

ARTICLE HUIT : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, à savoir :

Pour la Communauté urbaine de Bordeaux

Esplanade Charles de Gaulle
33 076 BORDEAUX cedex

Pour le Fonds de dotation DARWIN

Caserne Niel
Quai de Queyries
33 000 BORDEAUX

Fait à Bordeaux en deux exemplaires originaux,
le

09 AVR. 2014

La Communauté urbaine de Bordeaux



le Fonds de dotation DARWIN



ANNEXE 11:
Plan de situation des îlots pilotes

COMMUNE DE BORDEAUX
ZAC BASTIDE NIEL
ILOTS PILOTES MARS 2014

LEGENDE

1 Projet Darwin

2 Archives municipales

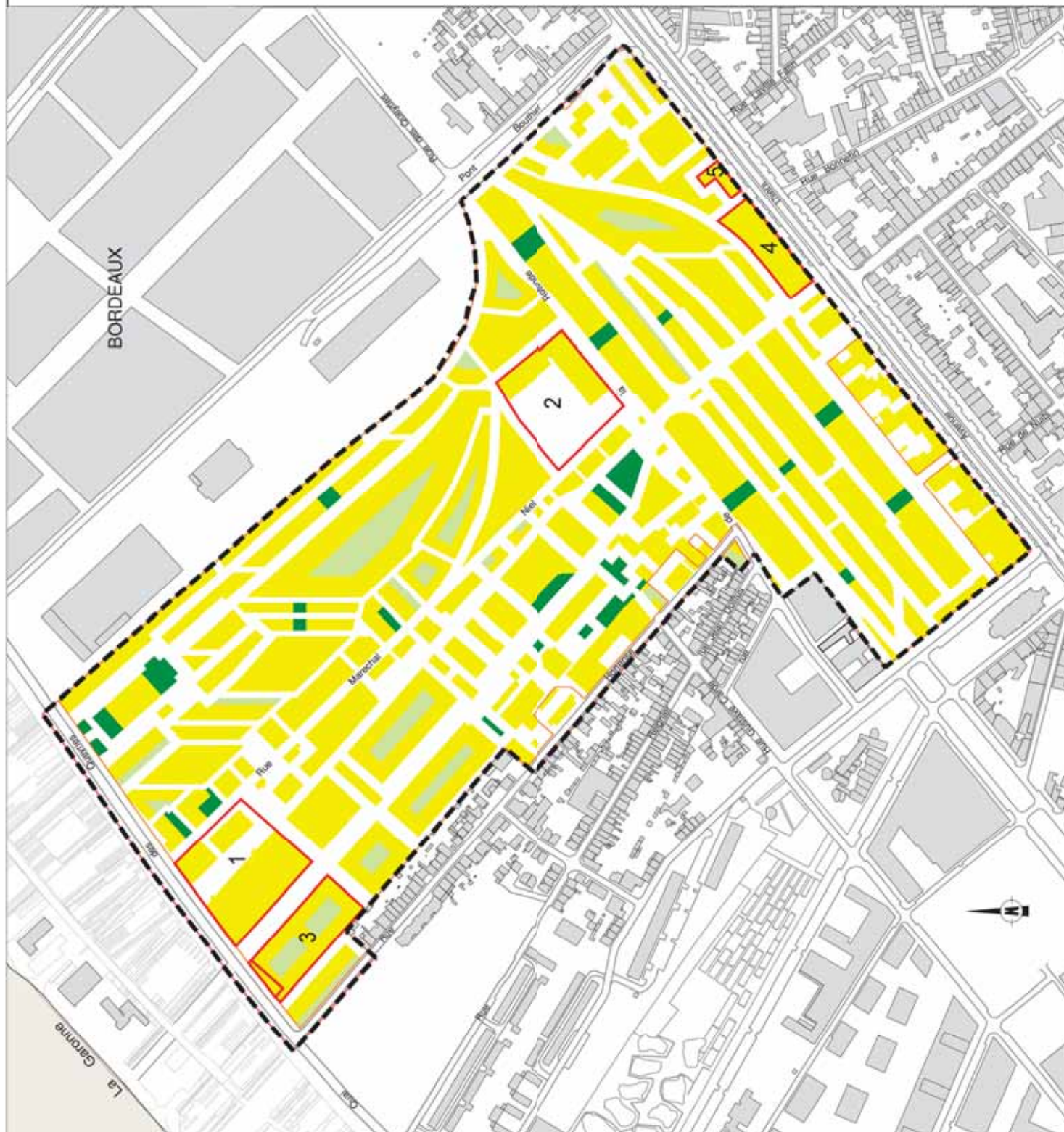
Magasins Généraux Sud
B002

3 B003-1 B003-2 B003-3
(projet culturel logement équipements bureaux artisanat)

Ilots Avenue Thiers

4 B138-1
Auzance / X-Tu - Campus et résidence étudiante
SHON
Logements
Équipement
SHON
5 B139
Habitat participatif: Bord'ha
Logements
SHON

6850m²
6900m²
17750m²
1180m²
1180m²



Communauté Urbaine de Bordeaux

Proposition de désignation de l'aménageur

Rapport d'analyse des négociations

1. CONTEXTE DE LA CONSULTATION D'AMENAGEUR

La Communauté Urbaine de Bordeaux, en liaison avec la Ville de Bordeaux, a décidé de lancer une consultation concernant l'attribution de la concession d'aménagement de la ZAC Bastide Niel, située sur une friche militaire et ferroviaire de 32 ha sur la rive droite de Bordeaux. L'objectif est de réaliser sur ce site un projet urbain exemplaire dans le domaine de l'environnement et du développement durable tant dans la conception urbanistique qu'architecturale et paysagère.

La Communauté Urbaine de Bordeaux, par la délibération n°2007/0207 en date du 30 mars 2007, a identifié les premiers grands objectifs initiaux du projet d'aménagement de Bastide Niel :

- développement d'un nouveau quartier de l'ordre de 2400 logements,
- réalisation de 25 % de logements sociaux et de logements diversifiés permettant un parcours résidentiel,
- développement d'espaces sportifs et de loisirs,
- renforcement de l'offre de commerces et de services,
- développement des activités économiques,
- accroche de ce quartier à l'avenue Thiers et au tramway
- reconquête des berges du fleuve.

De nombreux ateliers urbains, techniques, thématiques et publics menés dès lors ont permis d'affiner les objectifs publics de l'opération, qui ont été actés au travers de la délibération communautaire n° 2009/0453 en date du 7 juillet 2009 approuvant le dossier de création de la ZAC.

La Communauté Urbaine a choisi ensuite, le 16 avril 2010, en accord avec la Ville de Bordeaux, de confier la conception du projet d'aménagement à l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine néerlandaise MVRDV, associés à Territoires, OASIIS, Davis Langdon et Arcadis.

Sous le pilotage de la Communauté Urbaine de Bordeaux et de la Ville, MVRDV s'est attaché à décliner les grands objectifs précités en un projet urbain permettant à la ZAC Bastide Niel de témoigner de toutes les caractéristiques d'un site central, ayant vocation à devenir un véritable quartier de centre-ville, dense et attractif, dans le prolongement du centre-ville historique de Bordeaux. Dès lors, Bastide Niel repose sur les orientations urbaines suivantes :

- ▲ une programmation mixte, avec une majorité de logements, ayant toutefois vocation à rendre le quartier attractif par la création d'une polarité commerciale de grande proximité et par le développement d'équipements publics de proximité et d'agglomération,
- ▲ le développement d'un éco-quartier marqué par des ambitions fortes notamment en matière de mobilité et de desserte énergétique,
- ▲ l'aménagement d'un véritable quartier de centre-ville alliant intensité urbaine forte et ville intime préservée.

Suite aux études menées par l'agence MVRDV sur Bastide Niel et à la gestion du risque inondation, le projet a connu des modifications substantielles. Il a donc été nécessaire d'engager la procédure de modification du dossier de création de ZAC, conformément à l'article R311-2 du Code de l'urbanisme. Pour cela, une seconde concertation, au sens de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, a été ouverte par la délibération n°2012/0804. En outre, l'étude d'impact a été l'objet d'une actualisation et a reçu un avis favorable de l'Autorité Environnementale en mars 2014. Suite à cela, une nouvelle mise à disposition du public a été engagée.

Dans la perspective de la mise en œuvre opérationnelle du projet urbain, il est proposé d'en confier sa réalisation à un aménageur après mise en concurrence, dans le cadre d'une consultation d'aménageurs par la délibération n°2012/0497 en juillet 2012. L'objectif de la consultation était de retenir un opérateur en mesure de conduire l'aménagement de ce secteur sur la base d'un projet urbain complexe, ambitieux et de grande qualité.

2. RAPPEL DU CAHIER DES CHARGES DE LA CONSULTATION

Le cahier des charges de la consultation décrivait notamment les objectifs urbains et programmatiques suivants :

Principaux axes du projet urbain

Un projet innovant et expérimental se traduit aujourd'hui par les orientations urbaines suivantes, sur la base desquelles l'aménageur de la ZAC devra réaliser l'opération :

- Une programmation mixte, avec un objectif de maîtrise des coûts de sortie des logements, et des locaux d'activités, le développement d'un éco-quartier marqué par des ambitions fortes en termes de mobilité (promouvant les déplacements doux, réduction de la part modale de la voiture à 20% et développement de parcs de stationnement en superstructure) et de desserte énergétique (réseau de chaleur, couverture des toits et façades exposés au sud de panneaux solaires, développement d'une centrale photovoltaïque),
- La préservation de la mémoire : le projet se développe ainsi suivant la trame bâtie et les infrastructures ferroviaires existantes, et s'appuie fortement sur la transformation du patrimoine bâti existant de la Caserne Niel,
- Une déclinaison du projet urbain fondée sur le concept de «ville intime», réinterprétation contemporaine de la ville ancienne, se traduisant par des voies présentant un dimensionnement a minima, un traitement unique des espaces publics minéraux, «la plaque», permettant de conforter l'identité urbaine du site et de privilégier les déplacements piétons et cyclistes (zones 30 et zones de rencontre), des « espaces de poche », espaces verts et de respiration dédiés aux usagers et habitants,
- Un projet urbain et architectural de 130 îlots développant des constructions dont les

volumétries reposent sur des règles visant à assurer l'ensoleillement ainsi que la ventilation naturelle de l'ensemble des programmes qui seront développés.

Programme prévisionnel de construction

Le programme prévisionnel de construction, soit 395 000 m² de SHON qui sera développé est le suivant :

- 265 010 m² SHON de logements, soit environ 3400 logements se répartissant entre 45% de logements en accession libre, 20% d'accession aidée, 10% de PLS et 25% de PLUS/PLAI,
- 35 000 m² de tertiaire,
- 25 000 m² de SHON de commerces, dont 20 000 m² de commerces de destination,
- 15 000 m² de locaux d'activités,
- 59 990 m² d'équipements publics de proximité et d'intérêt général (archives municipales, skate park-indoor, équipement culturel, équipements d'enseignement supérieur privés et publics

3. RAPPEL DU DEROULE DE LA CONSULTATION

Calendrier

La consultation s'est déroulée en plusieurs étapes conformément aux dispositions des articles R. 300-4 et suivants du code de l'urbanisme :

- Publication de l'avis d'appel à candidatures (7 et 15 Juin 2012)
- Remise à l'autorité concédante des déclarations de candidature.
- Envoi d'un dossier de consultation à chacun des candidats
- Remise des candidatures et propositions par les candidats
- Réunions de la commission spéciale d'aménagement

Rappel des critères d'analyse des offres

Quatre critères pondérés ont été établis pour analyser les offres :

Critère 1 : capacités techniques et financières des candidats et leur aptitude à conduire l'opération d'aménagement projetée (25%)

Critère 2 : méthodologie et stratégie proposées pour conduire l'opération en adéquation avec les objectifs du projet urbain (25%)

Critère 3 : pertinence des bilans, montant de la rémunération du concessionnaire et niveau de participation financière de la Communauté urbaine proposés (25%)

Critère 4 : niveau d'engagement en termes de qualité architecturale, urbaine, de développement durable et de tenue des objectifs programmatiques au regard du projet urbain défini par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine (25%)

Désignation d'une Commission Spéciale de concession d'aménagement

Une commission composée d'élus de la Communauté Urbaine a été mise en place afin de procéder à l'examen de chacune des offres. Elle était composée des personnalités suivantes :

- Mme Elizabeth Touton ayant pour suppléant M. Denis Quancard,

- Mme Muriel Parcelier ayant pour suppléant M. Charles Cazenave,
- M. Ludovic Bousquet ayant pour suppléant M. Jean Touzeau,
- M. Ludovic Freygefond ayant pour suppléant M. Vincent Maurin,
- Mme Christine Bost ayant pour suppléant Mme Laure Curvale

Il est précisé que Mme Christine BOST, membre titulaire, M. Ludovic FREYGEFOND, membre titulaire et son suppléant, ainsi que M. Vincent MAURIN n'ont pu participer à cette commission en tant que « personnes intéressées » au sens des dispositions de l'article 4 du règlement intérieur de la commission approuvé par délibération n°2012/0497 du 13 juillet 2012.

4. RESULTAT DE LA CONSULTATION

En réponse à l'avis d'appel public à candidature, quatre candidats se sont manifestés à savoir Eiffage Immobilier, BMA, Icade Promotion, Clairsienne.

La Communauté Urbaine leur a transmis le règlement de consultation le 7 Août 2012.

Suite à cela, une seule candidature et proposition a été déposée avant l'expiration du délai imparti, soit le 8 Octobre 2012 à 16h00 : le groupement BMA / Aquitanis / DomoFrance, BMA étant mandataire du groupe.

Avis de la Commission sur la candidature et la proposition initiales du candidat

Complétude administrative du dossier :

La Commission s'est réunie en date du 14 février 2013 et a rendu son avis sous la forme d'un rapport d'analyse des offres. Après différentes mesures de régularisation préalables, la candidature et la proposition sont apparues administrativement complètes.

Candidature :

Les capacités techniques et juridiques du candidat à mener à bien l'opération ont été confirmées, au vu toutefois, d'éléments succincts. S'agissant de la capacité financière, une analyse complémentaire a été sollicitée du candidat.

Proposition :

L'analyse de la proposition a fait ressortir de nombreuses insuffisances, la Commission Spéciale a formulé l'avis suivant :

Critère 1 : Capacités techniques et financières

Le groupement n'apportait pas dans sa proposition les éléments suffisants nécessaires à l'analyse de ses capacités techniques et financières et de ses aptitudes à porter l'opération d'aménagement. Il était notamment indispensable que des précisions soient formulées concernant les moyens et l'équipe technique dédiés à l'opération que le groupement s'engage à mettre en œuvre, ainsi que la stratégie de répartition des missions par co-traitants

Critère 2 : Méthodologie

La méthodologie de mise en œuvre du projet faisait l'objet d'une présentation très sommaire. La proposition semblait masquer un déficit d'investissement et de réflexion sur la stratégie opérationnelle et les modalités de mise en œuvre du projet lui-même. La proposition a donc du être consolidée et complétée notamment sur les thématiques suivantes : stratégies foncières, commercialisations des lots / des charges foncières, phasage de la ZAC, rôle de l'aménageur dans le portage des opérations pour son compte propre.

Critère 3 : Bilans, rémunération et participation financière

La première proposition mentionnait de nombreuses propositions financières qui ne pouvaient être retenues (acquisition du foncier communautaire échelonnée dans le temps en sept pactes,...). Les propositions d'amélioration du bilan ont semblé insuffisantes. De nouvelles propositions ont dû être apportées.

Critère 4 : Engagement au regard du projet urbain défini

L'offre première ne semblait pas prendre la mesure de l'opération que la collectivité souhaitait mettre en œuvre, à la fois en termes d'innovation et de qualité urbaine et architecturale, mais aussi d'ambition environnementale.

En conséquence, la commission a préconisé que la tenue d'une première réunion de négociations entre l'autorité dûment habilitée à cet effet et le groupement BMA / Aquitanis / Domofrance soit conditionnée à la production par ce dernier d'un complément sensible à sa proposition.

Mme E. Touton, autorité habilitée à négocier, a suivi cet avis en adressant un courrier en date du 25 février 2013 à BMA, mandataire du groupement candidat. BMA a réceptionné ce courrier le 22 mars 2013. Une offre consolidée a été remise à la CUB le 3 mai 2013, dans les délais impartis.

Déroulement des négociations et intervention de la Commission Spéciale

Mme Touton a assuré le suivi des négociations. Elle a décidé, dans ce cadre, de solliciter, à différentes reprises, l'avis de la commission spéciale.

A plusieurs reprises, ont été organisées des Commissions Spéciales présidées par Mme Touton.

14 Février 2013 :

- Élection du Président de la Commission Spéciale des concessions d'aménagement,
- Analyse et avis de la candidature BMA / Aquitanis / Domofrance,
- Analyse et formulation d'un avis de la proposition du groupement BMA / Aquitanis / Domofrance.

20 Juin 2013 : Analyse et formulation d'un avis de l'offre consolidée du groupement BMA / Aquitanis / Domofrance.

19 Décembre 2013 : Analyse de la proposition consolidée du groupement BMA / Aquitanis / Domofrance suite aux négociations.

26 Février 2014 : Finalisation du projet de traité de concession venant conclure la phase de négociation.

La phase de négociation s'est déroulée de Juillet à Décembre 2013, plusieurs séances, en présence ou pas de Mme Touton, se sont tenues :

le 22 Juillet 2013 sur les points suivants :

- pilotage de l'opération : organisation interne et modalité d'association du concédant aux instances de décision
- mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics
- modalité de portage des îlots pilotes dès signature du traité

le 11 Septembre 2013 sur les points suivants :

- Optimisation du phasage opérationnelle
- Commercialisation des commerces, des bureaux, des parkings,
- Modalité de cession du foncier CUB à l'aménageur
- Équipements publics : répartition des équipements propres et équipements d'intérêt général, intervention aménageur sur les équipements d'infrastructure et de superstructure.

- Modalité de portage des îlots pilotes dès signature du traité.

le 7 Octobre 2013 sur les points suivants :

- Bilans financiers de la ZAC : bilan statique poste par poste, bilan dynamique, balance de trésorerie, produits financiers, participation CUB
- Finalisation des bilans financiers
- Finalisation du traité de concessionnaire
- Conditions financières de portages par la SAS : plan à moyen terme et exercice de la solidarité des membres

le 18 Octobre 2013 sur les points suivants :

- Présentation par BMA des bilans financiers de la ZAC finalisées suite aux réunions de négociations précédentes
- Présentation par BMA du projet de traité de concession modifié suite aux réunions de négociations précédentes
- Finalisation du traité de concession

Analyse de la candidature et de l'offre consolidée en date du 3/05/2013

Il a été décidé, lors de la Commission Spéciale du 14 février 2013, d'engager une phase de négociation à partir du moment où une offre consolidée était remise. Certains points ont été approfondis et précisés lors des Commissions Spéciales de concession d'aménagement ultérieures.

Analyse détaillée de la candidature

Une analyse juridique et financière plus fine de la candidature de chacun des membres du groupement a été menée au vu des nouveaux éléments produits :

- BMA
La capacité juridique à réaliser l'opération d'aménagement a été mise en avant.
Au niveau financier l'année 2011 a été marquée par une croissance importante du volume d'activité de BMA. Tous les indicateurs financiers sont à la hausse qu'il s'agisse des fonds propres, du résultat net, des différents résultats le composant, et de la rentabilité nette. La situation financière, analysée au travers des comptes sociaux de BMA 2009, 2010 et 2011, est saine.
- Domofrance
La capacité juridique et technique est établie. La société présente en 2011 une situation financière satisfaisante. Néanmoins, il était relevé la nécessité de surveiller son niveau d'endettement et de trésorerie.
- Aquitanis :
Il a été regardé comme disposant de la capacité juridique à réaliser des opérations d'aménagement. Concernant l'aspect financier, il a été relevé qu'Aquitanis présentait en 2011 une situation financière satisfaisant mais qu'il était cependant nécessaire de surveiller son niveau d'endettement et de trésorerie.

Le candidat a proposé la constitution d'une société dédiée sous la forme d'une SAS d'un capital de 2M d'€ avec actionnariat BMA (51%) / Aquitanis (24,5%) / Domofrance (24,5%), SAS qui viendrait se substituer dans leurs droits et obligations, après signature du traité de concession, aux membres du groupement solidaire signataires du traité de concession.

Il a ainsi été relevé la nécessité que chacun des membres du groupement s'engage explicitement, au sein du Traité, à répondre indéfiniment et solidairement des obligations mises à la charge de la SAS, et ce, afin que la Communauté urbaine puisse surmonter une éventuelle défaillance de la société dédiée.

Analyse de la proposition

Critère 1 : Capacités techniques et financières

Le groupement a proposé une répartition clarifiée des rôles entre chaque membre du groupement : des domaines communs et partagés. Cependant, la proposition de désigner un chef de projet de profil économiste et gestionnaire directement issu des équipes d'études de BMA n'était pas satisfaisante et ne répondait pas aux exigences demandées par la Commission Spéciale, tant en termes de profil que d'expérience et de qualification pour cette fonction. La réponse proposée par le groupement a été considérée comme très insuffisante en ce sens et devait donc impérativement être revue en cas de poursuite de la négociation.

Critère 2 : Méthodologie et stratégie

Dans un premier temps, l'offre consolidée a proposé un phasage identique à celui du concédant, tout en ouvrant la possibilité de le remanier à la demande des collectivités. L'offre consolidée proposait également une intervention anticipée de l'aménageur avant que ne soit approuvé le dossier modificatif de création de la ZAC. Concernant les modalités de portage foncier, les propositions d'acquisition du foncier CUB en 7 pactes non acceptables pour la CUB, ainsi que la signature entre l'aménageur et la CUB d'une promesse d'achat avec clauses suspensives, ont été revus lors de la poursuite de la négociation.

L'offre consolidée a essentiellement consisté à présenter des variantes, adaptations ou modifications de l'application du quota des 20% de prise en charge en tant qu'opérateurs du programme de construction.

Critère 3 : Pertinence des bilans

Le candidat précisait au concédant dans son offre consolidée qu'il s'engageait à assumer la part significative du risque économique de l'opération qui serait la sienne en tant qu'aménageur, et ce dès la signature du traité de concession et sans renégociation à l'issue du dossier de réalisation. Concernant l'offre consolidée de bilan financier statique et dynamique, de nombreuses propositions ne pouvaient être retenues, d'autres devaient être soumises à la négociation et corrélées aux exigences de maîtrise de la qualité urbaine et de respect des délais.

Critère 4 : Niveau d'engagement

L'offre consolidée témoignait d'une bonne compréhension des objectifs que la collectivité souhaitait mettre en œuvre, à la fois en termes d'innovations et de qualités urbaine et architecturale, mais aussi d'ambition environnementale. L'offre consolidée était explicite quant à la volonté exprimée de réaliser l'opération sur la base du projet actuel. Par ailleurs, si la labellisation ISO 14001 du mandataire témoignait d'une bonne capacité à introduire un véritable processus de management environnemental du projet, celui-ci n'était pas vraiment explicité, pas plus que ne l'étaient les voies et moyens précis d'atteindre les objectifs d'un quartier « Zéro énergie »

Conclusion de cette analyse

La Commission Spéciale du 14 février 2013 a proposé d'engager des négociations. L'autorité habilitée à négocier a décidé de suivre cet avis tout en approfondissant et précisant les points relevés par la commission au cours de séances de négociation organisées avec le candidat .

5. DEROULEMENT DES NEGOCIATIONS ET AVIS DE LA COMMISSION SPECIALE EN VUE DU CHOIX DE L'AMENAGEUR

Points traités lors de la phase de négociation

Suite à cette analyse de l'offre consolidée, se sont déroulées 6 séances de travail lors desquelles Mme Touton (responsable de la négociation dans le cadre de cette procédure de désignation de l'aménageur) a décidé que l'offre était suffisante pour l'engagement des négociations avec le candidat, elle a néanmoins considéré que certains points étaient non négociables :

- solidarité plein et entière sur l'ensemble du risque financier de la ZAC,
- la désignation d'un chef de projet confirmé et expérimenté,
- l'application du quota des 20% du programme global de construction d'intervention du groupement aménageur en tant qu'opérateur,
- le plafonnement de la participation financière de la CUB,
- la production de logements à prix abordables.

De plus, elle a émis le souhait que la négociation porte notamment sur les grands thèmes suivants :

- le management et le phasage de l'opération,
- la garantie de tenue des objectifs de qualité urbain et architecturale,
- l'atteinte des objectifs environnementaux,
- les équilibres économiques et financiers,
- la formalisation des accords réciproques et la finalisation du traité de concession.

Avis de la Commission Spéciale réuni dans sa séance du 19/12/2013

Après avoir pris connaissance de l'offre consolidée présentée par le candidat telle que modifiée à l'issue des 6 séances de négociation précitées, et après en avoir débattu, la commission spéciale des concessions d'aménagement a formulé l'avis suivant :

- **La négociation menée par les services communautaires avec le groupement candidat a permis une évolution significative tant qualitative que financière de l'offre du groupement.**
- **En l'état actuel de l'avancement de cette négociation, la Commission spéciale émet un avis favorable sur la proposition de BMA/Aquitanis/Domofrance à la concession d'aménagement de la ZAC Bastide Niel.**

La Commission Spéciale a assorti son avis favorable des recommandations suivantes :

1. qu'un suivi financier de la SAS soit opéré par les services communautaires, via notamment la transmission annuelle à la Cub, et en sus des éléments nécessaires à la validation des CRAC annuels, les éléments suivants :

- comptes sociaux annuels de l'exercice écoulé,
- balance des comptes de l'exercice,
- rapports des commissaires aux comptes et les conventions visées dans les rapports spéciaux des commissaires aux comptes,
- le rapport de gestion,
- l'annexe des comptes sociaux publiée au GREFFE,
- le détail des charges supportées par la société dédiées au cours de l'exercice,
- les contrats de financement souscrits pendant l'exercice et les tableaux d'amortissement des emprunts,
- une note récapitulative des éventuelles modifications intervenues dans la

- présentation comptable et financière,
- les conventions de prestations conclues par la société dédiées avec ses actionnaires,
- les tableaux de passage entre le bilan statique et les états financiers de la SAS,
- l'actualisation des bilans statique et échelonné (bilans à présenter en H.T. et en T.T.C.),
- l'ensemble sera transmis annuellement et sous format dématérialisé.

2. que le pacte d'actionnaire et le traité de concession assurent la garantie financière la plus solide et la plus adéquate aux besoins de trésorerie de l'opération d'aménagement :

3. que le traité précise parfaitement les éléments suivants :

- Solidarité et pérennité du groupement candidat sur la durée du contrat
- Conditions de subrogation de la société dédiée dans les droits et obligations du groupement solidaire en début d'exécution du traité, et détermination des modalités selon lesquelles le groupement solidaire devra, le cas échéant, suppléer à d'éventuelles défaillances de cette société au cours de l'exécution du contrat
- Conditions d'entrées et de sorties des actionnaires dans la SAS : poursuite de la solidarité même en cas de départ ou de revente de parts d'un associé, avis par le concédant de chaque modification d'actionnaire, modalités d'entrée d'actionnaire complémentaires à prévoir, modalités de sortie (durée avant sortie, modalités...)
- modalités financières de fin de contrat en cas de non achèvement de la mission du concessionnaire
- niveau de capitalisation de la SAS
- documents complémentaires à fournir par la SAS pour le contrôle et le suivi par le concédant de la bonne santé financière de la SAS
- Définition des missions précises de l'aménageur ; missions de gestion du site
- les modalités de la rémunération de l'aménageur
- Conditions d'acquisition par l'aménageur des fonciers CUB
- Engagement du concessionnaire sur un niveau de prix de sortie des produits et des clientèles cibles, et fourniture d'un tableau de corrélation entre valeur de charge foncière et prix de sortie ; les conditions de contrôle et de suivi de la bonne application de cet engagement devront également être précisées.
- Modalités de participation de la CUB au coût de l'opération et de son évolution en cas de modification de l'économie de l'opération
- les clauses de révision du contrat
- les modalités de retour des équipements à la Cub

3. que le traité de concession vienne préciser également de manière détaillée l'organisation opérationnelle, par la production d'un organigramme fonctionnel stabilisé assorti d'une évaluation des équivalents temps plein de chacun des membres de l'équipe projet, ainsi qu'une clarification de ce qui sera du ressort des missions et décisions de la SAS et de l'équipe projet. Les modes de gouvernances de l'opération d'aménagement à mettre en place comprenant une implication forte et permanente les services de la Cub et de la ville de Bordeaux ainsi que des élus concernés devront être également précisés.

4. que le travail soit poursuivi pour optimiser le lissage des versements du prix d'acquisition du foncier Cub et par voie de conséquence celui du versement de la participation communautaire ;

5. que soient élaborés les bilans prévisionnels consolidés et échelonnés dans le temps de la ville de Bordeaux et de la Cub ;

6. LE PROJET DE TRAITE DE CONCESSION

A l'issue de la séance du 19 décembre 2013, la Commission Spéciale a proposé d'engager la formalisation du traité de concession d'aménagement et a sollicité d'être de nouveau réunie à l'issue de cette formalisation, afin d'émettre un avis sur ce traité, préalablement à sa présentation en Conseil communautaire.

Les modifications apportées au traité de concession fourni au dossier de consultation, suite aux discussions intervenues entre le groupement candidat BMA – Aquitanis – Domofrance et l'autorité habilitée à négocier pour le compte de la Communauté urbaine sont venues clore la phase de négociations entreprise depuis juillet 2013. Ce document reprend l'ensemble des éléments négociés au cours de la phase de négociations.

Ce traité se décline en 5 grandes parties :

- *Les modalités générales d'exécution de la concession d'aménagement.*
Y sont définies les missions de l'aménageur et les engagements du concédant, sont précisés les moyens mis à disposition par le concessionnaire et la concédant pour la mise en œuvre du projet urbain, ainsi que sont détaillées les conditions d'évolution de la concession d'aménagement.
- *Les modalités opérationnelles d'exécution de la concession d'aménagement.*
Dans un premier temps, sont précisées les modalités d'acquisition, de gestion, de libération et de cession des immeubles acquis par le concessionnaire ; puis, les modalités de réalisation et de remise des ouvrages et des équipements publics d'infrastructures et de superstructures.
- *Les modalités financières d'exécution de la concession d'aménagement.*
Sont décrits le financement de l'opération (participations et emprunts), le suivi de l'opération et les modalités de rémunération du concessionnaire.
- *Les modalités d'expiration de la concession d'aménagement.*
Cette partie indique les conditions de résiliation selon différents motifs et les conséquences financières et juridiques que la fin de concession implique.
- *Dispositions diverses*

Il comprend, conformément aux souhaits de la Communauté urbaine de Bordeaux et de la Commission Spéciale, les annexes suivantes :

- Annexe n°1 : Périmètre de l'opération
- Annexe n°2 : Extraits du projet urbain de la ZAC Bastide Niel (MVRDV)
- Annexe n°3 : Procédure de remise d'ouvrages et/ou d'équipements
- Annexe n°4 : Bilan financier prévisionnel ZAC Bastide Niel
- Annexe n°5 : Organigramme de l'équipe du groupement

- Annexe n°6 : Gouvernance de la ZAC
- Annexe n°7 : Projet de statuts SAS
- Annexe n°8 : Convention d'occupation à titre précaire et révocable (BizBiz, 2014)
- Annexe n°9 : Convention d'occupation à titre précaire et révocable (Darwin, 2014)
- Annexe n°10 : Convention d'occupation temporaire (Darwin, 2014)
- Annexe n°11 : Plan de situation des îlots pilotes

Lors de la séance du 27 février 2014, la Commission Spéciale a émis un avis favorable sur le projet de traité de concession.

A l'issue des négociations, les notes que l'autorité habilitée à négocier propose d'attribuer à l'offre finale du candidat, pour chaque critère d'analyse des offres sont les suivantes :

Critère 1 : capacités techniques et financières des candidats et leur aptitude à conduire l'opération d'aménagement projetée 4/5

La Commission considère que les capacités financières de chacun des 3 co-traitants, ainsi que de la SAS sont confirmées, que la solidarité des membres du groupement en cas de création d'une SAS dédiée est confirmée, et que la gestion du risque de l'opération telle que proposée par le groupement est acceptée. Quant aux capacités d'organisation, la dernière proposition du groupement remise par courriel répond davantage aux attendus du concédant exprimés au cours de la négociation.

Critère 2 : méthodologie et stratégie proposées pour conduire l'opération en adéquation avec les objectifs du projet urbain 4/5

Aussi, au vu de l'offre initiale et consolidée, et des engagements pris au cours de la procédure de négociation, le groupement candidat répond favorablement au critère n°2 de la présente consultation d'aménageurs. Puisque la négociation a permis d'arrêter entre les deux parties les conditions d'application du quota des 20% de programme en propre, de faire évoluer très favorablement la proposition du groupement : acquisitions foncières, suivi des îlots pilotes, prise en gestion du site ainsi que d'amener le candidat à s'approprier et s'investir dans la définition d'une stratégie opérationnelle globale

Critère 3 : pertinence des bilans, montant de la rémunération du concessionnaire et niveau de participation financière de la Communauté urbaine proposés 4/5

La phase de négociation a permis d'affiner les attendus de chacune des parties. Elle a permis au candidat de confirmer ses postes de dépenses au regard des évolutions récentes significatives du projet. Elle a permis de réajuster à la baisse le bilan de l'opération. La pertinence de la balance cumulée de trésorerie, et l'identification des risques de sa dégradation seront également à analyser ultérieurement sur la base du bilan financier de la ZAC stabilisé.

Critère 4 : niveau d'engagement en termes de qualité architecturale, urbaine, de développement durable et de tenue des objectifs programmatiques au regard du projet urbain défini par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine 4/5

Si l'offre initiale et l'offre consolidée restaient ambiguës quant à l'adhésion par le candidat aux objectifs, enjeux et contenus du projet urbain, la phase de négociation a permis au concédant de s'assurer de l'engagement entier du candidat à porter le projet urbain de MVRDV arrêté par les collectivités.

En conséquence de cela, et au vu des séances et des avis rendus par la Commission Spéciale et des avancées consécutives aux séances de négociations, tels que rappelés ci-dessus, Mme Elizabeth Touton, autorité habilitée à mener les discussions :

émet un avis favorable à la désignation du groupement BMA-DOMOFrance-Aquitanis comme concessionnaire d'aménagement de la ZAC Bastide-Niel.

Fait à Bordeaux, le 17 Avril 2014



Elizabeth Touton

Présidente de la Commission Spéciale
de concession d'aménagement
et personne habilitée à conduire les négociations