

PLAN DE SITUATION (à l'échelle de la commune)



Opération libération



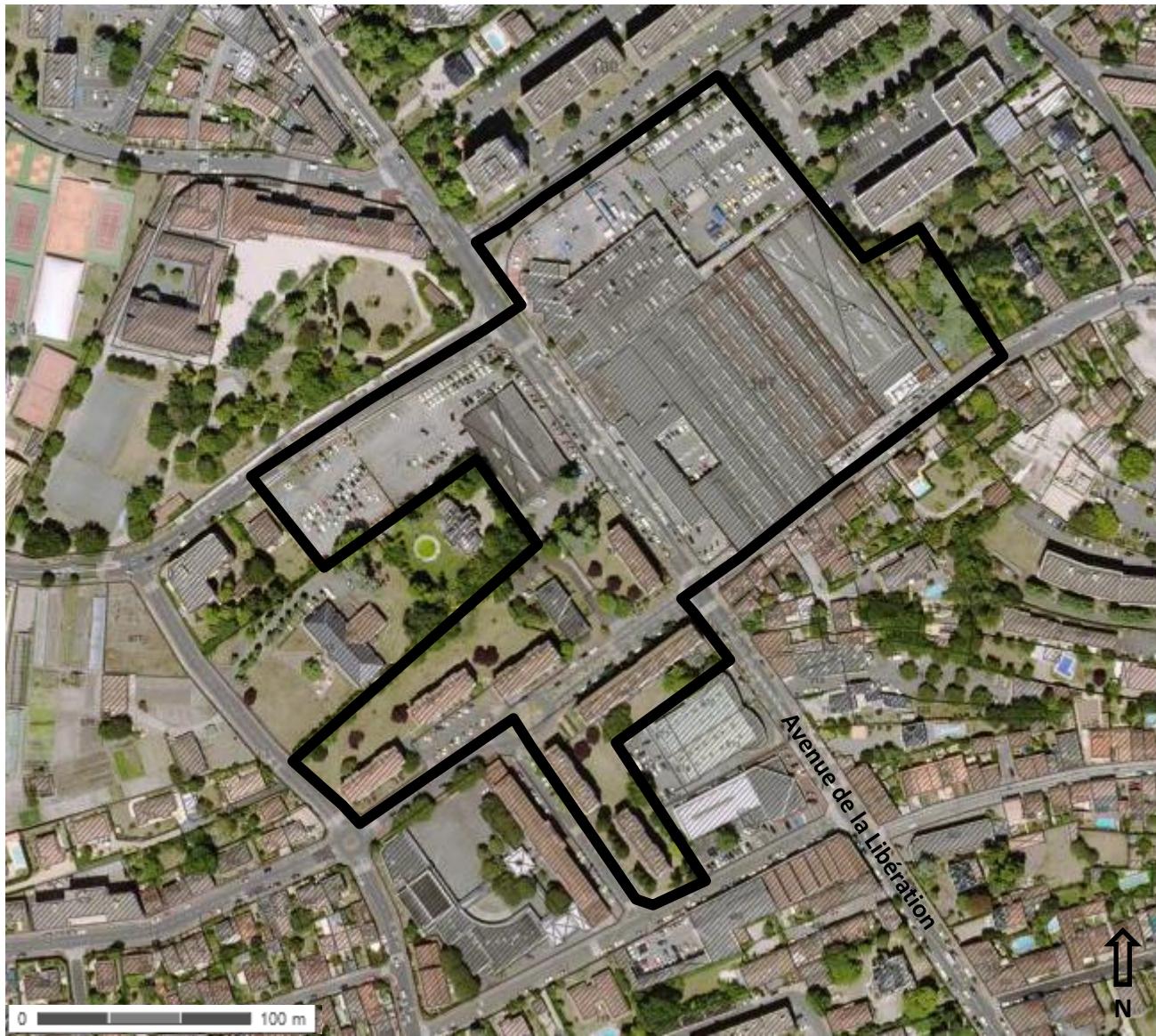
Limite communale du Bouscat

PLAN CADASTRAL



Opération libération

VUE AERIENNE



Opération libération

Opération d'aménagement Le Bouscat Libération centre-ville

Annexe 2 bis à la concession d'aménagement

Orientations urbaines et programmatiques

Les enjeux du projet urbain 'Libération Centre-ville'

En synthèse, l'appel à projets '50.000 logements' vise à inventer une nouvelle fabrique de la ville, engager une politique pionnière de transformation du territoire par le logement et par l'appropriation des infrastructures de transports comme leviers de développement urbain, dans le respect des objectifs de programmation de logements issus du Programme local de l'Habitat (PLH). Issue de cette démarche, l'opération 'Libération Centre-ville' intègre ces mêmes enjeux.

Les enjeux portés par cet appel à projets peuvent être résumés comme suit :

- produire des typologies de logements attractives, diversifiées, en adéquation avec les besoins et usages des futures populations habitantes ;
- poursuivre une forte ambition durable et sociale pour ces logements, de façon à les rendre accessibles et attractifs pour le plus grand nombre ;
- inventer des outils rapides et participatifs pour produire ces logements ;
- penser et mettre en œuvre le développement de l'offre résidentielle à l'échelle micro-locale et à l'échelle métropolitaine.

Le projet d'aménagement 'Libération Centre-ville' dans son ensemble a pour enjeux particuliers :
- l'intégration des opérations de constructions issues de la reconversion des établissements Renault et du projet de développement de la résidence J. Moulin aux tissus urbains bâties et paysagers connexes, et le lien de ce nouvel îlot aux quartiers environnants,

- la mise en relation de l'échelle métropolitaine via l'arrivée du tramway communautaire sur le site de l'opération avec l'échelle locale de la Commune et ses services de proximité : ainsi la mise en relation étroite entre la nouvelle station tramway, l'îlot témoin et le centre-ville du Bouscat situé à l'Est via la Rue Paul Bert est-elle recherchée,
- la réponse aux nouveaux besoins induits par les programmes constructions de l'îlot témoin 'Libération Centre-ville', en termes d'aménité mais surtout en termes de dessertes inter-quartiers, mobilités douces, espaces publics et continuités piétonnes, stationnement public, qualité des pieds d'immeubles.

Les objectifs publics initiaux du projet urbain 'Libération Centre-ville'

L'opération d'aménagement 'Libération Centre-ville' a pour vocation d'articuler notamment l'opération de reconversion des établissements Renault situés avenue de la Libération, appelés à laisser place à un programme mixte (logements, commerces, activité/bureaux) à dominante résidentielle, à un programme d'espaces publics d'échelle métropolitaine en lien avec l'arrivée du tramway et en étroite relation avec le centre-ville du Bouscat situé à l'Est du site, ainsi qu'un projet de rénovation et de développement d'une offre de logements par Gironde Habitat (Résidence Jean Moulin).

Les objectifs urbains recherchés de l'îlot témoin Libération Centre-ville se déclinent selon trois critères :

- articuler notamment l'opération de reconversion des établissements Renault situés avenue de la Libération, appelés à laisser place à un programme mixte (logements, commerces, activité/bureaux) à dominante résidentielle à un programme d'espaces publics d'échelle métropolitaine en lien avec l'arrivée du tramway et en étroite relation avec le centre-ville du Bouscat situé à l'Est du site, ainsi que le projet de rénovation et de développement d'une offre de logements par Gironde Habitat sur ses propriétés (Résidence Jean Moulin),
- accompagner au travers de l'objectif décrit ci-avant la mise en œuvre du développement de l'offre résidentielle sur l'agglomération, de l'échelle micro-locale à l'échelle métropolitaine, dans le respect des objectifs du Programme Local de l'Habitat,
- garantir leur qualité et l'atteinte des objectifs précédemment cités et dans cette optique, assurer avec les propriétaires, les opérateurs et leurs architectes la bonne coordination, le suivi des projets et leur réalisation jusqu'au stade de leurs livraisons.

La Cub et la Commune du Bouscat, par l'intermédiaire de La Fab, souhaitent assurer avec les propriétaires, les opérateurs et leurs architectes la bonne coordination, le suivi des projets et leur réalisation jusqu'au stade de la livraison, en garantissant qualité et atteinte des objectifs précédemment cités.

Opération d'aménagement Le Bouscat Libération centre-ville

Annexe 2 à la concession d'aménagement

Programmation globale des équipements publics et des constructions

Programme prévisionnel des équipements publics :

Le programme d'une emprise globale prévisionnelle d'environ ou 15 400m², se décline comme suit :

- le 'petit espace métropolitain', espace d'échelle métropolitaine d'interconnexion entre tramway et îlot témoin, à vocation de modes doux et usages apaisés,
- l'ensemble des venelles, garantissant la porosité et la fluidité des circulations piétons et cycles au cœur de l'opération,
- la nouvelle voie à sens unique Nord Sud en limite Est de l'opération,
- l'élargissement Sud de la rue du 8 mai 1945 au droit de l'îlot témoin dont le socle en rez-de-chaussé se destine à des usages de services et commerciaux,
- l'élargissement Nord de la rue Paul Bert, en regard de l'Emplacement Réservé de voirie identifié au Plu sous le n° T645,
- le recalibrage Sud de la rue R. Lavigne, régularisant sa largeur d'emprise à l'instar de sa partie ouest,
- la rue nouvelle Castéja, permettant de désenclaver la propriété Castéja à l'Est de l'îlot et desservir les nouveaux programmes immobiliers faisant front sur l'avenue de la Libération et les nouveaux logements de la Résidence Jean Moulin,
- la nouvelle aire de stationnement sur l'emprise actuelle du CCAS

Programme prévisionnel des constructions :

Le programme prévisionnel de construction d'environ 38 000 m² de surface de plancher se décline comme suit :

- 27 000 m² à destination de logements, soit environ 300 logements dont 95 logements locatifs sociaux et 40 logements en accession à prix maîtrisé
- 5 400 m² à destination de résidence services seniors, soit environ 100 logements
- 5 400 m² à destination de commerces et activités
- Environ 485 places de stationnements privés en sous-sol de futures constructions

Opération d'aménagement Le Bouscat Libération centre-ville

Annexe 3 à la concession d'aménagement

Programme des équipements à la charge du concessionnaire

Les équipements publics :

le 'petit espace métropolitain'

les venelles

la nouvelle voie à sens unique Nord Sud en limite Est de l'opération

l'élargissement Sud de la rue du 8 mai 1945

l'élargissement Nord de la rue Paul Bert

le recalibrage Sud de la rue R. Lavigne

la rue nouvelle Castéja

la nouvelle aire de stationnement sur l'emprise actuelle du CCAS

Destinataire des ouvrages :

La Communauté urbaine de Bordeaux

La Commune du Bouscat

La Communauté urbaine de Bordeaux

Opération d'aménagement Le Bouscat Libération centre-ville

Annexe 4 à la concession d'aménagement

Programme des équipements à la charge du concédant

Sans objet

BILAN FINANCIER et PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL

exprimé en €

| | HT | TVA | TTC |
|---|------------------|------------------|------------------|
| DEPENSES | | | |
| ETUDES | - | - | - |
| FONCIER | 745 833 | 2 925 | 748 758 |
| travaux | 96 400 | 19 280 | 115 680 |
| honoraires | 9 640 | 1 928 | 11 568 |
| aléas | 4 820 | 964 | 5 784 |
| MISE EN ETAT DES SOLS | 110 860 | 22 172 | 133 032 |
| travaux | 4 260 514 | 852 103 | 5 112 617 |
| honoraires | 436 414 | 87 283 | 523 696 |
| aléas | 298 236 | 59 647 | 357 883 |
| TRAVAUX INFRASTRUCTURES ET HONORAIRES TECHNIQUES | 4 995 164 | 999 033 | 5 994 196 |
| AMENAGEUR | 384 000 | - | 384 000 |
| divers | 20 000 | | 20 000 |
| impots fonciers | 14 624 | | 14 624 |
| assurances | 50 000 | - | 50 000 |
| FRAIS DIVERS | 84 624 | - | 84 624 |
| TVA à reverser | | 175 630 | 175 630 |
| TOTAL DEPENSES | 6 320 481 | 1 199 760 | 7 520 240 |

| 2014 | 2015 | | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|-------------|-------------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 2e semestre | 1e semestre | 2e semestre | | | | | |
| - | 337 832 | - | 410 926 | - | - | - | - |
| | 115 680 | | | | | | |
| | 11 568 | | | | | | |
| | 5 784 | | | | | | |
| - | - | 133 032 | - | - | - | - | - |
| | | | 1 704 206 | 1 704 206 | 1 704 206 | | |
| 52 370 | 78 554 | | 78 554 | 104 739 | 104 739 | 104 739 | |
| | | | | 119 294 | 119 294 | 119 294 | |
| 52 370 | 78 554 | - | 78 554 | 1 928 239 | 1 928 239 | 1 928 239 | - |
| 10 667 | 32 000 | 32 000 | 64 000 | 64 000 | 64 000 | 64 000 | 53 333 |
| | | | | | | | 20 000 |
| - | 6 598 | - | 8 026 | - | | | |
| | | | 12 500 | 12 500 | 12 500 | 12 500 | |
| - | 6 598 | - | 20 526 | 12 500 | 12 500 | 12 500 | 20 000 |
| - | 8 728 | 85 588 | 6 161 | 90 876 | - | 63 786 | - |
| | | | | | - | 23 644 | |
| | | | | | - | 14 765 | 74 398 |
| 54 308 | 540 573 | 171 193 | 664 882 | 1 940 954 | 1 981 095 | 2 019 504 | 147 731 |
| | | | | | | | |
| - | - | - | 468 104 | - | - | - | - |
| - | 600 000 | 170 000 | 487 021 | 1 545 526 | 1 786 375 | 2 016 829 | 446 386 |
| - | 600 000 | 170 000 | 955 125 | 1 545 526 | 1 786 375 | 2 016 829 | 446 386 |
| - | 54 308 | 59 427 | - | 290 242 | - | 395 428 | - |
| | | | | | - | 194 720 | - |
| | | | | | - | 2 675 | 298 655 |
| - | 54 308 | 5 119 | 3 926 | 294 168 | - | 101 260 | - |
| | | | | | - | 295 980 | - |
| | | | | | - | 298 655 | 0 |
| 299 500 | | | | | | | - |
| 245 192 | 304 619 | 303 426 | 593 668 | 198 240 | 3 520 | 845 | 0 |

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 : | CUB (DT concernée) |
| <ul style="list-style-type: none"> - 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) | |
| 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. | Aménageur |
| <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> | |

| 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 récolelement 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 récolelement 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 récolelement comprenant :
 - Plan de récolelement 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 Ultérieure 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

**Opération d'aménagement
Le Bouscat – Libération Centre-ville**

**Concession d'aménagement
pour la réalisation de l'opération 'Libération Centre-ville'**

**Traité de concession d'aménagement
entre la communauté urbaine de Bordeaux
et la SPL La Fabrique métropolitaine de La Cub**

**Transmis au représentant de l'Etat par l'EPCI le ...
Notifié par l'EPCI à l'Aménageur le ...**

Entre

La communauté urbaine de Bordeaux, représentée par M. Alain JUPPE en sa qualité de Président en exercice, agissant en vertu des délibérations n° 2014/0184 et 2014/0185 du Conseil de la Communauté urbaine de Bordeaux en date du 18 avril 2014 .

ci-après dénommée par les mots « l'EPCI » ou « le Concédant »

D'une part,

Et

La Fabrique métropolitaine de la Communauté urbaine de Bordeaux, Société Publique Locale au capital de 2 000 000 Euros, dont le siège social est situé au 60-64 rue Joseph Abria 33000 Bordeaux, inscrite au Registre du Commerce de Bordeaux sous le numéro 751 056 326

–Représentée par son Directeur Général Délégué, M Jérôme GOZE en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du

Ci-après dénommée « le Concessionnaire» ou « la Société» ou « l'Aménageur »

D'autre part.

Sommaire

| | |
|--|----|
| PARTIE I : | 8 |
| MODALITÉS GÉNÉRALES D'EXÉCUTION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT | 8 |
| ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPÉRATION | 8 |
| ARTICLE 2 - MISSION DU CONCESSIONNAIRE | 9 |
| ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCÉDANT | 10 |
| ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT | 11 |
| PARTIE II : | 12 |
| MODALITÉS OPÉRATIONNELLES D'EXÉCUTION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT | 12 |
| ARTICLE 5 - MODALITÉS D'ACQUISITION ET DE LIBÉRATION DES IMMEUBLES | 12 |
| 5.1 Acquisitions amiables..... | 12 |
| 5.2 Droit de préemption | 12 |
| 5.3 Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation..... | 12 |
| 5.4 Suivi et contrôle des acquisitions foncières..... | 13 |
| 5.5 Relogement des occupants..... | 13 |
| 5.6 Entretien et gestion des immeubles..... | 13 |
| ARTICLE 6 - PRÉSENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS | 13 |
| ARTICLE 7 - MODALITÉS DE PASSATION DES MARCHÉS PAR LE CONCESSIONNAIRE | 14 |
| ARTICLE 8 - EXÉCUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPÉRATION..... | 14 |
| ARTICLE 9 - INDEMNITÉS AUX TIERS..... | 14 |
| ARTICLE 10 - MODALITÉS DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES ET D'ENCADREMENT DU PROJET URBAIN | 15 |
| ARTICLE 11 - REMISE DES OUVRAGES DU PROGRAMMES D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS..... | 16 |
| ARTICLE 12 - ENTRETIEN DES OUVRAGES..... | 17 |
| PARTIE III : | 18 |
| MODALITÉS FINANCIÈRES D'EXÉCUTION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT | 18 |
| ARTICLE 13 - FINANCEMENT DES OPÉRATIONS..... | 18 |
| 13.3 Participation du concédant au coût de l'opération..... | 18 |
| ARTICLE 14 - COMPTABILITÉ – COMPTE RENDUS ANNUELS | 20 |
| ARTICLE 15 - PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES ANNUELLES | 21 |
| ARTICLE 16 - GARANTIE DES EMPRUNTS..... | 22 |
| ARTICLE 17 - MODALITÉS D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMÉNAGEUR | 22 |
| PARTIE IV : | 24 |
| MODALITÉS D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT | 24 |
| ARTICLE 18 - EXPIRATION DE LA CONCESSION À SON TERME CONTRACTUEL..... | 24 |
| ARTICLE 19 – RACHAT – RÉSILIATION – DÉCHÉANCE - RÉSOLUTION | 24 |
| 19.1. Résiliation simple - rachat..... | 24 |
| 19.2. Résiliation pour faute - déchéance | 24 |
| 19.3. Autres cas de résiliation unilatérale..... | 24 |
| ARTICLE 20 - CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION | 25 |
| ARTICLE 21 - CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION | 26 |
| 21.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante | 26 |

| | |
|---|----|
| 21.2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement..... | 26 |
| 21.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement : | 27 |
| 21.4 Modalités de règlement..... | 28 |
| 21.5 Sort du "boni d'opération"..... | 28 |
| PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES | 29 |
| ARTICLE 22 - INTÉRÊTS MORATOIRES..... | 29 |
| ARTICLE 23 - PÉNALITÉS..... | 29 |
| ARTICLE 24 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT | 29 |
| ARTICLE 25 - PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS..... | 29 |
| ARTICLE 26 - ASSURANCES | 30 |
| ARTICLE 27 - DOMICILIATION | 30 |
| ARTICLE 28 - INTERPRÉTATION..... | 30 |
| ARTICLE 29 - DÉSIGNATION DU REPRÉSENTANT DU CONCÉDANT | 30 |
| ARTICLE 30 - RÈGLEMENT DES LITIGES..... | 30 |
| PIÈCES ANNEXÉES | 31 |

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1. Pour concrétiser son projet métropolitain, la Communauté urbaine de Bordeaux a initié dès 2010 un appel à projets intitulé '50 000 logements autour des axes de transports collectifs', qui a mobilisé cinq équipes internationales de concepteurs, dont les propositions ont été finalisées en avril 2012.

En synthèse, l'appel à projets « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » visait à inventer une nouvelle fabrique de la ville, à engager une politique pionnière de transformation d'un territoire existant par le logement et par l'appropriation des infrastructures de transports comme leviers de développement urbain.

Les objectifs portés par cet appel à projets peuvent être résumés comme suit :

- produire des typologies de logements attractives, diversifiées, et en adéquation avec les besoins et usages des futures populations habitantes ;
- poursuivre une forte ambition durable et sociale pour ces logements, de façon à les rendre accessibles et attractifs pour le plus grand nombre ;
- inventer des outils rapides et participatifs pour produire ces logements ;
- penser et mettre en œuvre le développement de l'offre résidentielle à l'échelle micro-locale et à l'échelle métropolitaine.

La Commune du Bouscat a souhaité s'inscrire dans cette démarche, et a proposé à la Communauté urbaine de Bordeaux de mobiliser l'une des équipes de concepteurs autour des enjeux de l'avenue de la Libération, axe d'agglomération historique appelé à accueillir une nouvelle ligne de tramway (ligne D) reliant Bordeaux à Eysines fin 2017.

Le groupement constitué par l'Auc-Bas Smets-NFU-Tribu, F.Gilli, Arup- Chevreux-Icade aménagement a ainsi travaillé de juillet 2011 à avril 2012 avec la Municipalité du Bouscat et la Communauté urbaine de Bordeaux dans le cadre d'ateliers d'urbanisme plaçant la question du logement au cœur du projet. Les perspectives ouvertes dans le cadre de ces échanges ont servi à illustrer des possibles, à préciser le projet porté par la commune et par La Cub sur une partie de leur territoire, et à déterminer les qualités auxquelles doit répondre la construction de logements au Bouscat et plus largement dans l'agglomération bordelaise.

Dans l'optique de la mise en œuvre de cette démarche volontariste, par délibération du 25 novembre 2011 la Communauté urbaine de Bordeaux a décidé la création de la Société Publique Locale « La Fabrique Métropolitaine de la Communauté urbaine de Bordeaux » (La Fab). Par délibération du 22 juin 2012, les modalités d'intervention de la Société Publique Locale La Fab ont été définies et validées par le Conseil communautaire : elle accompagne La Cub et les communes actionnaires – dont la commune du Bouscat - dans l'animation et la coordination générale de l'ensemble des acteurs mobilisés autour de la démarche 50 000 logements, et dans la réalisation des programmes de logements.

La Fabrique Métropolitaine a pour objet la réalisation de toutes missions concourant à la réalisation de projets d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, en précisant que son intervention peut aller, suivant les situations, de la conduite d'études et de réflexions préalables jusqu'à la réalisation de prestations d'aménagement complètes dans le cadre d'une concession

d'aménagement par exemple, en passant par des prestations immatérielles de coordination des acteurs intervenant dans le projet urbain.

A la demande de La Cub et des communes concernées, 18 « îlots témoins » ont été identifiés au sein de l'agglomération pour réaliser les premières opérations issues de la politique « 50 000 logements ». Le projet dit « Libération Centre-Ville » au Bouscat compte parmi ces îlots.

Ce projet a pour objectifs d'articuler notamment l'opération de reconversion des établissements Renault situés avenue de la Libération, appelés à laisser place à un programme mixte (logements, commerces, activité/bureaux) à dominante résidentielle associé à un programme d'espaces publics d'échelle métropolitaine en lien avec l'arrivée du tramway et en étroite relation avec le centre-ville du Bouscat situé à l'Est du site, ainsi qu'un projet de rénovation et de développement d'une offre de logements par Gironde Habitat sur ses propriétés (Résidence Jean Moulin).

De par son emprise importante, et sa formation en ensemble indivisible au regard du projet global, le programme prévisionnel d'espaces publics nécessite un montant d'investissement dépassant 1 900 000€ TTC. Conformément aux dispositions des articles R300-1, R300-2 et R300-3 du code de l'urbanisme, "la réalisation d'un investissement routier dans une partie urbanisée d'une commune d'un montant supérieur à 1 900 000 euros TTC" est soumise à l'obligation de concertation prévue par l'article L300-2 du code de l'urbanisme (3° dudit article).

Ainsi la Communauté Urbaine de Bordeaux a décidé par délibération en date du 27 juin 2014 d'ouvrir la concertation relative au programme prévisionnel des équipements publics de l'opération Libération centre-ville , d'en définir les objectifs et enjeux et d'arrêter les modalités de la concertation préalable dans le respect de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme .

Parallèlement, conformément à l'article L 300-2 III bis du code de l'urbanisme, Monsieur le Maire de la commune du Bouscat a arrêté, en date du 1 juillet l'ouverture de la concertation préalable portant sur le programme global immobilier prévisionnel de l'opération 'Libération Centre-ville' dont les maîtrises d'ouvrage sont la SCI Cœur du Bouscat pour le projet de reconversion des établissements Renault et Gironde Habitat pour le projet de rénovation et de développement de la Résidence Jean Moulin.

Ces deux concertations ont été menées selon des modalités conjointes et ont notamment donné lieu à l'organisation d'une réunion publique le 8 juillet 2014.

Puis, en date du 1^{er} octobre 2014, Monsieur le maire a arrêté le bilan de la concertation portant sur le programme prévisionnel immobilier de l'opération 'Libération Centre-ville'.

Parallèlement et conformément à l'article L 300-2 II du code de l'urbanisme, par délibération en date du , la Communauté Urbaine de Bordeaux a arrêté le bilan de la concertation préalable, précisé et validé le programme prévisionnel des équipements publics et leurs maitrisés d'ouvrage.

Enfin, par délibération en date du 14 octobre 2014, le conseil municipal de la commune du Bouscat, a confirmé et validé le programme prévisionnel des équipements publics émanant de sa compétence dans le cadre de l'opération 'Libération Centre-ville', et a autorisé Monsieur le Maire à signer une convention de délégation de la maîtrise d'ouvrage à la Communauté Urbaine de Bordeaux et de participation financière à la réalisation des équipements relevant de sa compétence.

Considérant,

- les enjeux et objectifs poursuivis dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet global 'Libération Centre-ville',

- le bilan des concertations menées conjointement par la commune et la Cub portant respectivement sur les programmes prévisionnels immobilier et d'équipements publics de ce projet global,

la Communauté Urbaine de Bordeaux a décidé, par délibération en date du

- la mise en œuvre de ce projet urbain 'Libération Centre-ville', lequel conformément à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme présente les caractéristiques d'une opération d'aménagement,

- et la désignation de la SPL La Fabrique Métropolitaine de la Communauté urbaine de Bordeaux en qualité de Concessionnaire d'aménagement afin de lui concéder la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement, en application des dispositions des articles L. 300-4, L. 300-5 et L.300-5-2 du code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants et de l'article L1531-1 du code général des collectivités territoriales.

2. La présente concession d'aménagement a été approuvée par délibération du Conseil d'administration de la SPL La Fabrique Métropolitaine de communauté urbaine de Bordeaux en date du 16 octobre 2014

3. Conformément à l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, le présent traité de concession d'aménagement précise les obligations de chacune des parties, notamment :

- Son objet, sa durée et ses conditions de prorogation ou modification,
- Ses conditions de rachat, de résiliation ou de déchéance par le concédant, ainsi que, les conditions et modalités d'indemnisation du concessionnaire,

Le présent traité de concession d'aménagement est destiné à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles le concessionnaire réalisera ses missions, sous le contrôle du concédant et dans le cadre des textes et documents en vigueur. Les conditions générales du contrôle exercé par les collectivités actionnaires de la SPL sur celle-ci, de manière analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services, sont définies par ailleurs dans les documents qui régissent le fonctionnement structurel de la société (notamment le règlement intérieur) et ne sont pas reprises dans le présent traité de concession.

Il est ici précisé que le concessionnaire s'engage, au titre du présent traité et de ses annexes, dans les conditions économiques et réglementaires existantes à la date de signature du présent traité de concession, à mettre en œuvre le projet urbain 'Libération Centre-ville' dans le cadre des objectifs tels que définis par le document programme ci-annexé.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

Partie I :

Modalités générales d'exécution de la concession d'aménagement

Article 1 - Objet de l'opération

1.1. En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1 à L. 300-5 et L. 300-5-2 du code de l'urbanisme ainsi que des articles L. 1523-1 à L. 1523-4 et L. 1531-1 du code général des collectivités territoriales, et dans les conditions déterminées par le présent traité de concession d'aménagement et ses annexes, le Concédant concède à l'Aménageur qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite « Le Bouscat – Libération Centre-ville » dont les enjeux et objectifs, les programmes prévisionnels, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été définis et arrêtés par délibération du Conseil de communauté en date du 31 octobre 2014.

1.2. Cette opération s'inscrit dans un périmètre figurant sur le plan joint en Annexe 1 des présentes.

Cette opération sera réalisée hors procédure de ZAC, tel qu'il en résulte des articles L. 442-1 et R. 442-1 du Code de l'urbanisme, dans le respect du droit commun des divisions foncières.

L'aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions d'environ 39 940 m² de surface plancher comprenant environ :

- 29 090 m² de surface de plancher de logements,
- 5 400 m² de surface de plancher de résidence services séniors,
- et 5 450 m² de surface de plancher de commerces et activités.

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

Le programme global de travaux de l'opération est détaillé en Annexe 2 et 3 du présent traité de concession. Il détermine notamment la personne publique ou privée destinataire de l'ouvrage qu'il s'agisse du Concédant, d'autres collectivités ou groupements de collectivités, ou de concessionnaires de service public ou d'associations syndicales ou foncières. Au sein du présent traité, y figure l'accord de ces collectivités ou groupements de collectivités sur le principe de la réalisation de ces équipements, sur les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement qui se fera dans les formes prévues au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et à l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

Conformément aux articles 13.3.3 et 14.3 du présent traité de concession, si le programme des travaux ou ses conditions de financement tels que décrits en annexe 2, 3 et 5 venaient à être remis en cause du fait du Concédant ou des autres personnes publiques ou privées destinataires des ouvrages ou pour toute autre raison, un avenant interviendrait pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel.

Article 2 - Missions du Concessionnaire

Dans le cadre de l'opération 'Le Bouscat Libération Centre-ville' dont l'origine et la description figurent au préambule du présent traité , l'Aménageur est chargé des missions suivantes :

- a) **Acquérir** la propriété, à l'amiable, des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération et à charge du concessionnaire,
 - ♦ Gérer les biens acquis, veiller à assurer la préservation et l'entretien en matière de propreté, de cadre de vie et de sécurité des personnes ;
- b) **Procéder à toutes études opérationnelles** nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :
 - ♦ Le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération,
 - ♦ Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction,
 - ♦ Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes au regard des objectifs de l'opération d'aménagement, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants,
 - ♦ Par ailleurs, l'Aménageur sera en tant que de besoin associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui seront menées par l'EPCI pour la mise en oeuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.
- c) **Démolir** les bâtiments existants dont la démolition est strictement nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- d) **Mettre en état et aménager** les sols nécessaires à l'opération
- e) **Réaliser les équipements d'infrastructures de l'opération** destinés à être remis à l'EPCI, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de services publics ;
- f) De façon générale, **réaliser** tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement précisés en annexe 3, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération figurant en annexe 5 ;
- g) **Verser**, le cas échéant, toute participation à des équipements publics d'infrastructure et superstructure dits 'd'intérêt général' au prorata des besoins générés par l'opération d'aménagement,
- h) **Céder** les terrains aménagés dont il se sera rendu propriétaire conformément aux dispositions de l'article 10 du présent traité ;
- i) **Assister l'EPCI dans la rédaction** de(s) projet(s) de convention de projet urbain partenarial prévue à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme prévoyant la prise en charge financière par les constructeurs de tout ou partie des équipements publics rendus nécessaires par les opérations de construction desdits constructeurs et réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement, conventions qui seront **sera** soumises à l'approbation du conseil communautaire ;
- j) **Rédiger** le(s) projet(s) de convention(s) de partenariat le liant aux propriétaires et constructeurs et ayant pour objet de préciser les modalités de travail entre les parties, le rôle et les engagements de chaque partie à chaque phase du projet, de sa mise au point à sa réalisation et livraison, et le planning prévisionnel du projet.

- k) **Assurer le suivi** de la réalisation de la programmation de logements conformément à la démarche « 50 000 logements » en veillant à l'atteinte des objectifs du projet urbain et de son programme de constructions et à la conservation de l'ensemble de ses qualités jusqu'au stade de la livraison : respect du programme, de la qualité architecturale, de la qualité intérieur de chaque logement, des prix de vente, du calendrier prévisionnel de l'opération, et ce tant pour ce qui concerne les terrains qu'il aura cédés que ceux qui n'auront pas transité par son patrimoine
- l) **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération**, et notamment :
 - assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
 - mettre en place des outils de pilotage, management et reporting vis-à-vis de l'EPCI dans le prolongement des modalités définies dans la convention de partenariat
 - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des constructeurs,
 - assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation, liée à la conduite de l'opération d'aménagement et à son appropriation par les usagers dans les délais de la concession d'aménagement,
 - solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, toutes aides financières directes ou indirectes auprès de toutes structures ou collectivités,
 - tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
 - d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information du Concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.
- m) **Remettre** à l'EPCI ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de services publics, les équipements publics d'infrastructure et superstructure, réalisés sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire au fur et à mesure de leur achèvement ;

Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement.

Article 3 - Engagements du Concédant

L'EPCI concédante s'engage, pour sa part, à :

- a) faire diligence pour recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités, destinataires des équipements publics visés au programme joint en annexes 2 et 3, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 11 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- b) s'assurer de l'obtention des autorisations administratives relevant de sa compétence et nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- c) soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, permettent la réalisation du projet dans les conditions prévues ;

- d) soumettre à l'approbation de son organe délibérant la/les conventions de projet urbain partenarial nécessaires à la prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics;
- e) soumettre à l'approbation de son organe délibérant les comptes rendus financiers annuels établis par le concessionnaire
- f) verser au concessionnaire la participation de l'EPCI conformément à l'article 13.3 du présent traité
- g) en tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions attribuées par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et aux deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales ;
- h) Réaliser ou faire réaliser, le cas échéant, les équipements d'infrastructure ou de superstructure en lien avec l'opération, qui ne sont pas confiés à l'aménageur dans le cadre du programme des équipements publics de l'opération d'aménagement ; l'aménageur pourra demander au Concédant d'être consulté sur les avant-projets avant approbation par les autorités compétentes ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels ;
- i) prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur ;

Article 4 - Date d'effet et durée de la concession d'aménagement

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. L'EPCI concédante la notifiera à l'Aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été contrôlée et validée par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par le concessionnaire de cette notification.

Sa durée est fixée à 6 années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les limites de ce qu'autorise la réglementation en vigueur.

Sans préjudice des cas de résiliation visés à l'article 19 du présent traité, la concession d'aménagement pourra également expirer à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus. 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.

Partie II :

Modalités opérationnelles d'exécution de la concession d'aménagement

L'ensemble des missions confiées au concessionnaire s'effectuera en associant le Concédant et la ville du Bouscat dans le cadre des différentes instances de pilotage mises en place par l'Aménageur.

Article 5 - Modalités d'acquisition et de libération des immeubles

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'Aménageur peut procéder à l'amiable à l'acquisition des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2a) de la présente concession d'aménagement.

Le plan cadastral en annexe 1 relève les terrains et immeubles situés à l'intérieur du périmètre de l'opération qui seraient nécessaires à la réalisation de l'opération objet du présent traité.

5.1 Acquisitions amiabiles

L'Aménageur procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis.

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis auprès du directeur des services fiscaux conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n°2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier.

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 l'EPCI.

5.2 Droit de préemption

Dans le cadre des articles L. 213-3 et R. 213-1 à R. 213-3 du code de l'urbanisme, La Cub délègue à l'Aménageur l'exercice du droit de préemption urbain sur le périmètre de l'opération tel que délimité au plan joint en Annexe 1. L'Aménageur exerce ce droit dans des conditions fixées par le titre 1 du Livre II du code de l'urbanisme, dès que la présente concession d'aménagement est exécutoire, et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent traité.

5.3 Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation

La Cub s'engage, si l'Aménageur en fait la demande, à soumettre au conseil communautaire la demande de déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice de l'Aménageur.

L'Aménageur conduira la procédure tant pour ce qui concerne de la procédure administrative que la phase judiciaire. Il établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique, à l'arrêté de cessibilité, à l'ordonnance d'expropriation et le cas échéant à la fixation des indemnités par le juge de l'expropriation.

En tant que de besoin, lorsque l'expropriation est prononcée au nom de La Cub, celle-ci s'engage à faire prononcer dans les moindres délais, à la demande de l'Aménageur, l'expropriation des immeubles que celle-ci ne parviendrait pas à acquérir à l'amiable.

Le présent traité de concession vaut cahier des charges au sens des articles L. 21-3 et L 21-4 du code de l'expropriation, compte tenu notamment de l'article 10 ci-après. En conséquence, les immeubles expropriés par La Cub, ou acquis à l'amiable sous DUP, seront cédés de gré à gré à l'Aménageur, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par La Cub.

5.4 Suivi et contrôle des acquisitions foncières

5.4.1 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 à l'EPCI. Cet état est partie intégrante du compte-rendu annuel d'activité.

5.4.2 Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe à la présente concession (Annexe n° 5), l'Aménageur en informera le Concédant afin le cas échéant de modifier les conditions financières de l'opération.

5.5 Relogement des occupants

Sans objet

5.6 Entretien et gestion des immeubles

Le concessionnaire devra assurer l'entretien des immeubles à conserver, y compris temporairement, 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 d'occupations précaires que pour répondre à un intérêt opérationnel au regard de l'opération. Il encaissera, dans ce cas, les redevances d'occupation.

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

Article 6 - Présentation des avant-projets et projets d'équipements publics

6.1 Les équipements prévus aux articles 2-d et 2-e ci-dessus font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) établi(s) en accord avec les services concernés de l'EPCI concédante 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) sont soumis pour accord à l'EPCI.

– Ces avant-projets pourront être présentés dans le cadre d'ateliers spécifiques et seront soumis pour accord au concédant, et pour les ouvrages et aménagements les concernant, à la commune, aux futurs gestionnaires et concessionnaires.

– Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec l'EPCI concédante et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages.

6.2 Les avant-projets sont réputés acceptés si le représentant de l'EPCI et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 2 mois à compter de leur réception.

6.3 Les projets d'exécution doivent être conformes aux avant-projets approuvés par l'EPCI concédante. En cas d'évolution significative du Projet (PRO) et Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) ceux-ci devront être validés dans les mêmes conditions.

6.4 Dans l'hypothèse où le Concédant imposerait des prescriptions de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du projet contrat, le Concédant et le Concessionnaire s'engagent à analyser de concert cette situation, afin le cas échéant de modifier les conditions financières du contrat.

Article 7 - Modalités de passation des marchés par le Concessionnaire

7.1 Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, l'Aménageur doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et de son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005.

7.2 L'Aménageur veillera à ce que la durée des contrats conclus et des marchés attribués n'excède pas la durée normale de la concession d'aménagement, telle que prévue à l'article 4 ci-avant. Il ne peut être dérogé à cette règle qu'avec l'accord de La Cub.

7.3 L'Aménageur s'engage à insérer dans ses marchés de travaux qu'elle attribue au titre de la présente Concession d'aménagement des clauses d'insertion sociale.

Article 8 - Exécution des travaux objet de l'opération

8.1 L'Aménageur assure la maîtrise d'ouvrage des travaux du programme d'équipements publics défini en annexe 3 du présent traité et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale, et est responsable du suivi général des travaux et du respect des calendriers d'exécution.

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.

L'EPCI concédante 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.

8.2 L'Aménageur est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet de la présente concession d'aménagement, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics. Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.

8.3 Le Concédant autorise par ailleurs l'Aménageur à intervenir sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements figurant en Annexes 2 et 3.

8.4 Le concessionnaire produira dans le cadre des comptes rendu annuels à l'EPCI l'état d'avancement des réalisations.

Article 9 - Indemnités aux tiers

L'Aménageur suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la convention. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe s'applique conformément aux dispositions de l'article 21.2 ci-après.

Toutefois, dans le cas de faute lourde de l'Aménageur, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 23 ci-après.

Article 10 - Modalités de cession, de concession ou de location des immeubles et d'encadrement du projet urbain

10.1 Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'Aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Chaque année, l'Aménageur informe l'EPCI des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

L'Aménageur est chargé de veiller à l'adéquation entre les projets de construction ou et les objectifs poursuivis par La Cub à travers l'opération d'aménagement concédée, tant pour ce qui concerne la destination des constructions, leur qualité urbaine et architecturale, et leurs délais de réalisation.

Dans la plupart des cas, l'aménageur organisera, pour chaque cession, une consultation d'opérateurs/concepteurs, dont les modalités seront définies en accord avec l'EPCI. Les cessions de charges foncières destinées à la réalisation de programme de logements sociaux pourront être exonérées de consultation préalable.

Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par l'Aménageur. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre. Ce cahier des charges devra préalablement aux cessions ou concessions d'usages de terrains être approuvé par le Président de la Cub conformément à l'article L. 311-6 2° alinéa du code de l'urbanisme.

10.2 L'Aménageur notifie à l'EPCI concédante, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 29 ci-après.

Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci annexé, la participation du Concédant prévue à l'article 13 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du prix effectivement payé par l'acquéreur.

Il en va de même si les conditions de paiement imposées par le Concédant entraînent pour le Concessionnaire une charge financière supplémentaire par rapport à celle résultant du bilan prévisionnel annexé à la présente concession.

Tout refus du Concédant d'accepter un acquéreur dont le projet de construction répond aux objectifs de l'opération d'aménagement ouvrira droit pour l'Aménageur à compensation des conséquences financières qui en résultent.

10.3 A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise revenant automatiquement à l'EPCI ainsi qu'il est dit à l'article 20 ci-après.

Si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, l'Aménageur a acquis des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de la concession d'aménagement, ces terrains sont obligatoirement cédés à l'EPCI, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.

10.4 L'Aménageur pourra par ailleurs conclure avec les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès de lui bien que ce dernier soit inscrit dans le périmètre de la concession d'aménagement, une convention de partenariat définissant les modalités de travail entre les parties, précisant les objectifs des projets poursuivis et les délais de réalisation.

L'Aménageur est à ce titre chargé de veiller à l'adéquation entre les projets de construction et les objectifs poursuivis par La Cub à travers l'opération d'aménagement concédée, tant pour ce qui concerne la destination des constructions, leur qualité architecturale, et leur délai de réalisation.

Article 11 - Remise des ouvrages du programmes d'équipements publics

11.1 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine de l'EPCI concédante et notamment les voiries, les espaces et équipements libres et les réseaux, appartiennent à l'EPCI concédante au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

La procédure de remise d'ouvrage se décompose selon la fiche annexée au présent traité « procédure de remise d'ouvrages ».

11.2 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application du présent traité de concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités que l'EPCI concédante ou de groupement de collectivités, seront remis dès leur achèvement à leur destinataire par l'EPCI concédante.

Notamment, la Ville du Bouscat prendra en charge l'entretien et la gestion des ouvrages relevant de ses compétences, conformément au programme d'équipements publics de la concession d'aménagement ci-annexée – annexe 3.

La remise des ouvrages à la Ville du Bouscat s'effectuera selon des modalités qui lui sont propres. L'aménageur devra donc se rapprocher des services concernés de la Ville du Bouscat pour disposer et mettre en œuvre lesdites procédures.

Dans ce cas, ces collectivités sont invitées aux opérations de remise ; l'EPCI concédante leur remet les ouvrages en présence du Concessionnaire d'aménagement.

11.3 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'associations syndicales ou foncières leur reviennent de plein droit dès leur achèvement. A cet effet, les représentants des associations sont invités à participer aux opérations de réception des ouvrages, conjointement avec ceux de l'EPCI concédante. La remise aux associations intervient selon les modalités définies par leurs statuts. L'aménageur veillera à ce que ceux-ci organisent la prise en charge des ouvrages par les associations dès leur achèvement, que des réserves aient été ou non émises, et la régularisation rapide du transfert de propriété.

11.4 Dans la mesure où l'aménageur est propriétaire de l'assiette foncière des ouvrages, leur remise à l'EPCI entraîne le transfert de la propriété immobilière à La Cub. L'aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de l'EPCI concédante ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements d'infrastructure et superstructure destinés à être intégrés dans le patrimoine communautaire, le cas échéant le patrimoine des autres personnes intéressées.

11.5 L'achèvement est réputé réalisé, au sens du présent article, 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, l'Aménageur fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

11.6 A la remise des ouvrages au Concédant (ou à une autre collectivité compétente), l'Aménageur établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de l'EPCI compétente :

- a. Identification de l'ouvrage
- b. Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :
 - coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
 - 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 clefs de répartition objectives.
- c. Participation due par l'EPCI concédante ou compétente selon les dispositions prévues à l'article 13.3 ci-après, majorée de la TVA.

Article 12 - Entretien des ouvrages

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application du présent traité de concession d'aménagement, ceux-ci sont entretenus en bon état par l'Aménageur. 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 11 ci-avant, l'EPCI, ou les autres personnes compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seules qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 1792-4-1 et 2270 du Code Civil.

Partie III :

Modalités financières d'exécution de la concession d'aménagement

Article 13 - Financement des opérations

13.1 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.

13.2 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.

Sous réserve de l'accord préalable de l'EPCI concédante, l'Aménageur pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'avant dernier alinéa de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement. Une convention signée par l'Aménageur, l'EPCI concédante et la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise d'ouvrage à l'EPCI ou le groupement financeurs, ainsi que les conditions dans lesquelles l'Aménageur rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

13.3 Participation de l'EPCI 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 est fixé à **5 876 780 €** (TVA due en sus) au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine du concédant, et en fonction du bilan prévisionnel de l'opération et de l'échéancier annexé au présent traité.

Pour mémoire, il est rappelé que le concédant percevra pour sa part:

- la participation communale à la réalisation des équipements publics communaux, estimée prévisionnellement à 739 844 euros (TVA en sus).
- le produit de la participation versée par les constructeurs d'immeubles situés dans le périmètre de l'opération signataires d'une convention de projet urbain partenarial conformément à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme

13.3.1 Les modalités de cette participation sont les suivantes :

5 876 780 euros (TVA due en sus) seront versés par le biais d'une participation financière.

Cette participation en numéraire fera l'objet de versements selon les besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées lesquelles seront approuvées chaque année par le Conseil communautaire.

L'Aménageur sollicitera le paiement de la participation de l'EPCI concédante dans la limite du montant défini au plan de financement prévisionnel, éventuellement modifié par avenant. Le versement interviendra dans les deux mois qui suivent l'approbation du compte rendu annuel d'activité au concédant par le Conseil de Communauté, et au plus tard le 30 septembre de chaque année.

13.3.2 Affectation

Ce montant est affecté à la contrepartie de la remise des ouvrages destinés à rester définitivement dans le patrimoine du concédant ou de la commune du Bouscat (conformément à la convention de délégation de maîtrise d'ouvrage entre la Cub et la commune du Bouscat) et conformément aux articles 11.1 et 11.2 ci-dessus.

La participation affectable aux ouvrages publics pourra être appelée auprès de l'EPCI, en fonction du niveau d'avancement de la réalisation des ouvrages, successivement en la forme :

- de participations sur les ouvrages à réaliser, enregistrées comme une créance de l'EPCI sur le Concessionnaire
- et de solde définitif de cette créance dès lors que les ouvrages seront remis à l'EPCI, sur la base des fiches d'ouvrage prévues à l'article 11.5.

13.3.3 Conditions d'évolution de la participation

Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de l'EPCI concédante, conformément à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme.

Le montant de la participation est défini en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus, ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat.

Dès lors que les conditions de l'équilibre économique de la présente Concession d'aménagement seraient susceptibles d'être affectées, l'Aménageur pourra solliciter de l'EPCI une révision des conditions de mise en œuvre du présent Contrat dans les conditions suivantes :

- En cas de modification extérieure aux Parties des conditions juridiques, techniques ou économiques qui ont prévalues au jour de la conclusion du présent traité.
- En cas de demande spécifique de l'EPCI non prévue au jour de la signature de la présente Concession d'aménagement

La Partie qui sollicite la révision du montant de la participation adresse sa demande avec justificatifs à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. À compter de cette notification, les parties se rapprochent afin de déterminer les conséquences éventuelles de la modification, et, le cas échéant, les modalités de leur réalisation et de leur financement qui fera alors l'objet d'un avenant.

Lorsque la partie demanderesse est l'Aménageur, il communique à l'EPCI, dans un délai de quinze jours à compter de la notification de la demande de révision, une proposition technique et financière, comportant notamment le calendrier d'exécution de la modification, le montant des travaux éventuellement induits, ainsi que l'incidence de la révision sur le bilan financier de l'opération.

L'EPCI se prononce sur cette proposition dans un délai maximum de soixante jours à compter de sa réception.

Elle se réserve la possibilité :

- soit d'accepter la proposition de l'Aménageur, et de soumettre la conclusion d'un avenant au conseil communautaire
- soit de refuser la proposition de l'Aménageur et de renoncer à la révision proposée,
- soit de refuser la proposition de l'Aménageur et d'émettre une contre-proposition.

Dans les deux dernières hypothèses, les Parties identifieront les conditions à mettre en œuvre pour permettre le rétablissement des conditions de l'équilibre économique initial (modification du programme permettant un rééquilibrage du bilan d'aménagement, révision des conditions de cession des terrains aménagés...). En cas d'impossibilité, ou de refus de l'EPCI, de procéder à ces adaptations, cette analyse conjointe pourra conduire à prévoir l'augmentation de la participation prévue à l'article 13 ci-avant, par voie d'avenant.

En l'absence d'accord, chacune des Parties pourra soumettre ce différend au juge du contrat.

13.4 Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur pourra solliciter le versement par l'EPCI concédante d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales.

13.5 L'Aménageur contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération.

13.6 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.

Si l'Aménageur utilise ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, il est autorisé à imputer une rémunération au taux de $t4m + 3$.

Article 14 - Comptabilité – comptes rendus annuels

Pour permettre à l'EPCI concédante d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

14.1 Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme et L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur adresse chaque année à l'EPCI, avant le 30 juin de l'année n+1 – n étant l'année où le traité de concession est rendu exécutoire, pour examen et approbation un compte rendu de l'exercice précédent, comportant notamment en annexe :

- 1°/ le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 15 ci-après,
- 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 15 ci-après,
- 3°/ un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé aux articles 5.4.1 et 10.1 ci-avant
- 4°/ 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.
- 5°/ le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 13.4.
- 6°/ le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 13.2, de l'échéancier de ces subventions et de leur encasement effectif.

Ce compte rendu annuel fait également état de l'activité sur l'année écoulé en termes d'orientations urbaines, architecturales et environnementales de l'opération d'aménagement, notamment vis-à-vis de l'annexe 2 bis du présent traité de concession.

Le compte-rendu est soumis à l'organe délibérant qui se prononce par un vote.

14.2 L'EPCI a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification ; de même qu'à l'ensemble des contrats et actes que le concessionnaire aurait conclu dans le cadre de l'opération. Le Concessionnaire devra également permettre au Concédant le libre accès au chantier.

14.3 Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, 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 programme prévisionnel global de l'opération (Annexe n°2) et du bilan financier prévisionnel joint en annexe (Annexe n° 5).

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 à l'EPCI.

A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par l'Aménageur, l'EPCI concédante peut demander un ajustement du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par l'Aménageur pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

Le contrôle de l'EPCI s'exerce par ailleurs en conformité avec les dispositions du règlement intérieur de la société.

Article 15 - 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.

15.1 Le bilan prévisionnel global et l'état prévisionnel annuel comportent notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur visés en annexe 3 des présentes, les frais résultant de l'intervention des hommes de l'art, techniciens et spécialistes non intégrés dans la rémunération de l'Aménageur, les indemnités prévues à l'article 9, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 17 ci-après.
- en recettes, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités affectés aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'Aménageur et les participations dues par l'EPCI concédante ; l'état prévisionnel annuel précise notamment les participations, subventions et financements à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant par l'EPCI concédante et les autres collectivités ou groupements de collectivités dans les conditions indiquées à l'article 13 ci-avant.

15.2 Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encassements), des avances reçues de l'EPCI et, le cas échéant, le montant de l'avance due par l'EPCI concédante dans les conditions prévues à l'article 13.5 ci-avant.

15.3 L'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant le 31 octobre de chaque année s'ils font état pour l'année suivante d'un versement de participation ou d'avance par l'EPCI concédante ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt ou, dans le cas contraire, avant le 31 décembre de chaque année.

Article 16 - Garantie des emprunts

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 15, l'EPCI accorde sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes, notamment à tout actionnaire de l'Aménageur.

Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 16 au profit de l'EPCI concédante. En outre, les collectivités territoriales ou leurs groupements qui auront donné leur garantie et qui ne seraient pas directement administrateurs du concessionnaire ont le droit de se faire représenter au Conseil d'Administration du concessionnaire par un délégué spécial ainsi qu'il est dit à l'article L. 1524-6 du code général des collectivités territoriales.

Lorsqu'il résulte de l'état prévisionnel défini à l'article 15 que l'Aménageur n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, l'EPCI concédante et les autres collectivités garantes inscrivent à leur budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses leurs obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par les Collectivités aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de trésorerie recouvrables que le Concessionnaire doit rembourser.

Article 17 - Modalités d'imputation des charges de l'aménageur

17.1 L'Aménageur est autorisé à imputer ses charges de fonctionnement en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement. Ces imputations de charges sont destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur, et sont dites 'rémunérations' au sens de l'article L 1523-2 du CGCT.

Ce coût a été défini par les parties sur la base des moyens humains et techniques que l'Aménageur s'est engagé à mettre en œuvre pour assurer la réalisation de sa mission.

Cette imputation forfaitaire, fixée à l'article 17.2 du présent traité de concession d'aménagement, destinée à couvrir le coût d'intervention de l'Aménageur, dénommée « rémunération », est déterminée entre les parties de la façon suivante et reprise dans la présentation du compte prévisionnel de l'opération.

La nature des charges couvertes par la rémunération correspond aux coûts de structure établis par la comptabilité de l'Aménageur, imputables à l'opération :

- Les coûts directement affectables sont imputés à l'opération par comptabilité analytique
- Les coûts non directement affectables sont imputés annuellement selon une clé de répartition objective établissant le % de l'activité de la structure générée par l'opération.

Ces charges sont les suivantes :

- Les coûts de direction générale de l'Aménageur
- Les coûts d'administration générale de l'Aménageur. Ces coûts concernent :

- L'ensemble des salaires, charges sociales et coûts directement liés au personnel des services administratifs et financiers,
- Tous les frais généraux non directement affectables à l'opération.
- Les impôts et taxes liés aux salaires des personnels de direction et d'administration, ainsi que tous les autres impôts et taxes et versements assimilés non directement affectables à la convention,
 - Le cas échéant, les dotations aux amortissements et les provisions propres.
 - Les coûts financiers liés aux besoins en fonds de roulement.
 - Les charges exceptionnelles comptabilisées.

Il est ici précisé que la fiscalité applicable au traité de concession peut engendrer des charges supplémentaires pour l'Aménageur. Ces charges ne sont pas couvertes par la rémunération de l'aménageur et sont portées, à titre de dépenses, au bilan de l'opération. Il en est ainsi notamment pour la TVA non récupérable de l'Aménageur, la taxe sur les salaires issus de l'impact de l'opération sur le prorata général de la société, ainsi que la taxe sur le chiffre d'affaires.

D'une manière générale, tout nouvel impôt ou taxe qui serait dû par l'Aménageur du fait de la fiscalité applicable à l'opération sera porté au bilan de l'opération.

17.2 Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement l'Aménageur pourra imputer ses charges calculées comme suit :

- Un montant forfaitaire égal à 64 000 (soixante-quatre mille) euros par an pendant la durée de la présente concession.

17.3 Les montants forfaits fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de l'Aménageur pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 4 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme telle que prévue à l'article 14.3 ci-dessus.

17.4 Les imputations annuelles de l'Aménageur sont calculées en appliquant les règles définies au paragraphe 17.2 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 15.

Partie IV :

Modalités d'expiration de la concession d'aménagement

Article 18 - Expiration de la concession à son terme contractuel

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, telle que définie à l'article 4, l'Aménageur demandera à l'EPCI de constater la fin de l'exécution de ses missions et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par l'Aménageur et approuvé par l'EPCI concédante. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation de l'EPCI concédante au coût de l'opération. Le montant définitif de cette participation, modifié par voie d'avenant, est calculé selon les modalités de l'article 21 du présent traité de concession.

Article 19 – Rachat – Résiliation – Déchéance - Résolution

La concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord. Par ailleurs, elle pourra être résiliée unilatéralement dans les cas suivants :

19.1. Résiliation simple - rachat

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le Concédant pourra notifier à l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général.

19.2. Résiliation pour faute - déchéance

En cas de litige entre les parties, la recherche d'une solution amiable sera en premier lieu privilégiée.

Le Concédant ne peut prononcer de plein droit la résiliation pour faute de l'Aménageur.

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle peut demander au juge de prononcer la résiliation pour faute de la concession d'aménagement aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois mois.

19.3. Autres cas de résiliation unilatérale

19.3.1. Si l'Aménageur est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article L 622-13 du Code de commerce, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à l'EPCI concédante 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 cette dernière sont définies à l'article 21 ci-après.

19.3.2. Le contrat pourra aussi être résilié de plein droit, à l'initiative de la partie la plus diligente, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet en application de l'article L. 2131-6 du Code général des

collectivités territoriales ou, sur la seule décision du Concédant, en cas d'avis défavorable de la Chambre régionale des comptes saisie en application de l'article L. 1524-2 du même Code.

Article 20 - Conséquences juridiques de l'expiration de la concession

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, l'EPCI est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'Aménageur, selon les modalités ci-après définies.

20.1 Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis à l'EPCI concédante ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente de l'EPCI concédante seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement à l'EPCI concédante selon les modalités prévues à l'article 11 ci-dessus, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements (au prorata du taux de réalisation de ces équipements) tel que prévu à l'article 13.3 ci-dessus. L'EPCI concédante en poursuivra la réalisation.

20.2 En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 4 ci-dessus, l'EPCI deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation dans la zone ou des règles d'urbanisme applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant au prix de revient des terrains au regard de l'état d'avancement des équipements de la zone, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

20.3 En cas d'expiration anticipée de la concession d'aménagement, l'EPCI deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant au prix de revient des terrains. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

20.4 Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, l'EPCI concédante sera tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par l'Aménageur pour l'exécution de sa mission et sera tenue, le cas échéant, de garantir l'Aménageur des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la concession sur des actions contractuelles sauf dans le cas d'une faute lourde.

L'EPCI sera de la même façon tenue de garantir l'Aménageur de toute condamnation qui serait prononcée contre ce dernier après l'expiration de la concession sur des actions non contractuelles, du fait de son activité d'aménageur, sauf faute lourde de sa part.

La liste des engagements de l'aménageur devra figurer dans le dossier de clôture.

Par suite, l'EPCI sera seule tenue des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession et seule titulaire des créances exigibles à compter de cette date.

L'Aménageur fera obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération d'aménagement objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec l'EPCI concédante après expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration. A cet effet, le concessionnaire s'engage à porter aux contrats passés dans le cadre de la concession d'aménagement, une clause d'engagement à poursuivre ces contrats avec l'EPCI concédante si nécessaire à l'expiration de la concession d'aménagement.

L'EPCI devra se substituer à l'Aménageur, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf dans le cas où sa responsabilité professionnelle se trouve engagée.

20.5 En cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur, les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis à l'EPCI concédante à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers comme indiqué au programme figurant en annexe 2 des présentes.

En contrepartie de la remise de ces biens par l'Aménageur à l'EPCI concédante, celle-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 21.3 ci-après.

Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupements de collectivités leur seront remis dans les conditions définies à l'article 11 ci-avant.

Article 21 - Conséquences financières de l'expiration de la concession

A l'expiration de la concession, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

21.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat, l'Aménageur a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire de l'Aménageur, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

L'imputation des charges de l'Aménageur pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est incluse dans la rémunération de l'article 17.2 ci-dessus.

Toutefois, en cas de résiliation anticipée, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû à l'Aménageur une indemnité spéciale de liquidation égale à 50 % de la rémunération de liquidation prévue ci-dessus en sus de ladite rémunération de liquidation.

En cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de l'Aménageur, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû à l'Aménageur par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 17.2 ci-dessus et à l'indemnité spéciale de liquidation prévue ci-dessus.

21.2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, 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 et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission de l'Aménageur jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont l'Aménageur 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 23 sur les pénalités.

21.2.1 Solde d'exploitation

Le solde d'exploitation sera établi de la façon suivante :

EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à l'EPCI dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil)

EN MOINS :

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par l'EPCI des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations de l'Aménageur exigibles contractuellement ;
- la TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'opération.

21.2.2 Solde des financements

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

- Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts ;
- les avances consenties par l'EPCI concédante, notamment en exécution de sa garantie ou dans le cadre des dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

EN EMPLOIS :

Les remboursements en capital effectués par l'Aménageur sur les emprunts et les avances consentis par l'EPCI.

Si le solde des financements est positif, l'Aménageur doit à l'EPCI le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par l'EPCI.

21.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement

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

L'EPCI devra à l'Aménageur une indemnité égale à 50 % des sommes prévues à l'article 17.2 dont le Concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé. Cette indemnité n'est pas due dans le cas de résiliation pour faute énoncé à l'article 19.2.

21.3.2 En cas de résiliation pour liquidation judiciaire de l'Aménageur

L'indemnité due par l'EPCI concédante à l'Aménageur en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à l'EPCI, telle qu'elle résultera du dernier bilan prévisionnel présenté par l'Aménageur et approuvé par l'EPCI en vertu de l'article 14 ci-dessus, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de l'EPCI pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

21.3.3 En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 19.2

L'Aménageur n'aura pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 21.3.1 ci-dessus.

Il n'y aura lieu qu'à l'arrêté des comptes comme indiqué à l'article 21.2 ci-dessus.

21.4 Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par l'Aménageur à l'EPCI ou par l'EPCI 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.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration de la concession d'aménagement, l'Aménageur aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération et de sommes dues par l'EPCI, à une avance suffisante pour couvrir cette insuffisance de trésorerie, et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération ainsi que le paiement des frais financiers courus.

21.5 Sort du "boni d'opération"

Si le solde d'exploitation établi comme il est dit aux articles 21.2 et 21.3 est positif,, ce solde constituant le boni de l'opération sera reversé au Concédant, de sorte que le solde comptable d'exploitation final soit nul.

A l'inverse, si le solde d'exploitation calculé ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent est négatif, le Concédant s'engage à verser à l'Aménageur une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul.

Partie V : Dispositions diverses

Article 22 - 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 d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts au taux d'intérêt légal majoré de deux points.

Article 23 - Pénalités

Lorsque l'Aménageur ne produit pas, dans le délai imparti, les documents qui lui incombent après une mise en demeure restée sans résultat et en l'absence de cas de force majeure, l'EPCI pourra appliquer les pénalités suivantes :

| Nature de la défaillance | Montant de la pénalité |
|---|--------------------------|
| Absence de transmission du compte rendu à l'EPCI locale (CRACL) | 100 € par jour de retard |

Par ailleurs, l'aménageur supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers, résultant d'une faute lourde dans l'exécution de sa mission.

En cas de faute lourde commise par l'Aménageur ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, le Concédant pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif. L'Aménageur supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission.

Article 24 - Cession de la concession d'aménagement

Toute cession totale ou partielle de la Concession d'aménagement sera soumise à l'application de la réglementation en vigueur concernant les prestations *in house* des sociétés publiques (SPL).

Article 25 - Propriété des documents

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession, et indispensables à la poursuite de l'opération d'aménagement, deviendront la propriété de l'EPCI concédante, ou s'il y a lieu, de l'EPCI, du groupement de collectivités, de l'établissement public ou du concessionnaire de service public intéressés, qui pourront les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés. Les documents pourront être transmis tout au long de l'avancement de l'opération d'aménagement, sous des formats exploitables (dwg, dxf, doc ou format open office, etc...) à l'EPCI concédante, le groupement de collectivités, de l'établissement public ou le concessionnaire de service public intéressés à leurs demandes.

Sauf en cas de contrôle de l'administration fiscale ou de toute autre administration, ou pour les besoins des éventuels contentieux, l'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants de La Cub ou à toute personne désignée par elle, les documents présentant un caractère confidentiel qui pourraient lui être confiés ou qu'elle aura réalisé au cours de sa mission.

Article 26 - Assurances

L'Aménageur doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités. L'Aménageur communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition de l'EPCI, puis annuellement.

Article 27 - Domiciliation

Les sommes à régler par le Concédant à l'Aménageur en application du présent contrat seront versées :

SPL La Fabrique métropolitaine de La Cub

Etablissement bancaire :

N° de compte : ...

Clef RIB : ...

Code banque : ...

Code guichet : ...

Article 28 - Interprétation

En cas de nullité d'une clause des présentes, sauf application des dispositions d'ordre public figurant à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruinait l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

Article 29 - 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 acquisitions, sur les avant-projets et sur les remises d'ouvrage qui la concernent et pour donner son accord sur les attributaires des terrains. Le Concédant pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

Article 30 - Règlement des litiges

Tout litige né entre l'EPCI et le Concessionnaire au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal Administratif de Bordeaux.

Fait à Bordeaux, le

En quatre exemplaires originaux signés par les

parties comprenant l'intégralité des annexes dont
chaque page est dûment paraphée

Pour L'Aménageur

Pour l'EPCI concédante

Pièces annexées

- Annexe 1 : périmètre de l'opération
- Annexe 2 : programme global prévisionnel des équipements et constructions
- Annexe 2 bis : orientations urbaines et programmatiques
- Annexe 3 : programme des équipements à la charge du concessionnaire
- Annexe 4 : programme d'équipements à la charge du concédant
- Annexe 5 : bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel
- Annexe 6 : procédure de remise des ouvrages de La Cub
- Annexe 7 : délibérations municipale et communautaire relatives à la délégation de la maîtrise d'ouvrage des équipements publics relevant de la compétence communale à La Cub.
- Annexe 8 : Convention de partenariat

OPERATION D'AMENAGEMENT LE BOUSCAT CENTRE VILLE LIBERATION

**CONVENTION D'AVANCE DE TRESORERIE ENTRE LA COMMUNAUTE URBAINE
DE BORDEAUX ET LA SPL LA FAB**

Entre :

La Communauté urbaine de Bordeaux,
représentée par son Président, M Alain JUPPE, dûment habilité aux fins des présentes en vertu
d'une délibération du Conseil de Communauté n°2014/ du, domiciliée à Bordeaux,
Esplanade Charles de Gaulle, 33076 Bordeaux cedex,

d'une part,

et

d'autre part,

La Fabrique Métropolitaine de la communauté urbaine de Bordeaux représentée par son Directeur
Général délégué M Jérôme Goze autorisé par le Conseil d'Administration en date du et
désignée ci-après la société,

Il est tout d'abord rappelé ce qui suit :

La Communauté Urbaine de Bordeaux a décidé, par délibération en date du

- la mise en œuvre du projet urbain 'Libération Centre-ville' au Bouscat, lequel conformément à
l'article L 300-1 du code de l'urbanisme présente les caractéristiques d'une opération
d'aménagement,
- et la désignation de la SPL La Fabrique Métropolitaine de la Communauté urbaine de Bordeaux en
qualité de Concessionnaire d'aménagement afin de lui concéder la réalisation de cette opération
d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement, en application des dispositions
des articles L. 300-4, L. 300-5 et L.300-5-2 du code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et
suivants et de l'article L1531-1 du code général des collectivités territoriales.

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la
participation de la Communauté Urbaine de Bordeaux est fixé à l'article 13.3 du traité de
concession.

La Communauté Urbaine de Bordeaux percevra pour sa part:

- la participation communale à la réalisation des équipements publics communaux
- le produit de la participation versée par les constructeurs d'immeubles situés dans le périmètre de
l'opération signataires d'une convention de projet urbain partenarial conformément à l'article L.
332-11-3 du code de l'urbanisme

Les modalités de calcul et de versement de la participation versée au titre de/des conventions de
projet urbain partenarial seront expressément arrêtées par les conventions de PUP à conclure entre
la Collectivité et les constructeurs, lesquelles feront l'objet d'une délibération en Conseil
communautaire et seront exécutoires à signature des parties y faisant suite.

Conformément à l'article 13.4 du traité de concession, « lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur pourra solliciter le versement par la Collectivité concédante d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales. »

Dans le plan de trésorerie prévisionnel annexé au traité de concession, l'aménageur a d'ores et déjà fait apparaître un besoin global de trésorerie de 299 500 €.

CECI ETANT EXPOSE,

Les parties conviennent ce qui suit,

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les modalités de versement à la SPL d'une avance de trésorerie destinée à financer l'opération d'aménagement le Bouscat Libération centre-ville. Cette avance doit permettre à la SPL d'engager les frais de maîtrise d'œuvre de l'opération.

ARTICLE 2 - MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE

Le plan de trésorerie prévisionnel de l'opération fait apparaître un besoin de trésorerie nécessaire à la réalisation de l'opération, soit un montant de 299 500 € à verser en 2014

ARTICLE 3 - MODALITES DE VERSEMENT DE L'AVANCE

L'avance sera versée en une seule fois.

Le versement de l'avance interviendra dans un délai de 30 jours après réception de la demande par la communauté urbaine.

ARTICLE 4 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prendra effet à compter de sa date de notification pour une durée de 6 années.

ARTICLE 5 - REMBOURSEMENT DE L'AVANCE

A/Clause générale

L'avance de trésorerie fera l'objet d'un remboursement unique au plus tard au terme de la durée de la convention.

B/Remboursement anticipé

A titre de mesure dérogatoire à l'article 5A et de façon tout à fait exceptionnel, la collectivité pourra obtenir le remboursement de l'intégralité de l'avance définie à l'article 1, avant la fin de la période définie à l'article 5, après accord du Conseil d'administration de la SPL,

Cette demande dûment motivée devra être adressée à la SPL, par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant un préavis de trois mois.

Le Conseil d'administration de la SPL pourra rejeter cette demande sans avoir à en justifier.

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les sommes versées dans le cadre de la présente convention ne sont pas productives d'intérêt.

ARTICLE 7 – MODIFICATIONS

Toute modification devra faire l'objet d'un avenant.

ARTICLE 8 – RESILIATION

En cas de non-exécution par l'une des parties de ses obligations qui lui incombent aux termes de la présente convention, l'autre partie aura la faculté de dénoncer un mois après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec avis de réception et demeurée infructueuse. La résiliation prendra effet de plein droit sans préjudice de tout dommage d'intérêt au profit de la partie qui l'invoque.

ARTICLE 9 - REGLEMENT DES LITIGES

Les parties s'engagent en cas de litige, à rechercher en priorité une issue amiable à leur différend. Si toutefois les parties ne parviennent pas à s'entendre, le différend sera porté devant le tribunal administratif de Bordeaux sur saisine de la partie la plus diligente.

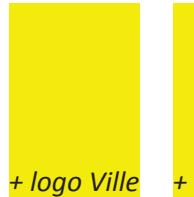
A Bordeaux le

Pour la Fabrique Métropolitaine de la
communauté urbaine de Bordeaux

Jérôme Goze
Directeur Général Délégué

Pour la communauté urbaine de Bordeaux

Alain Juppé
Président



CONVENTION DE PARTENARIAT ILOT TEMOIN COMMUNE - NOM

PROJET

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1) La Communauté urbaine de Bordeaux

Représentée par X

En sa qualité de XX,

Habilité par XX

Ci-après dénommée « La Cub »

2) La Ville de X

Représentée par X,

En sa qualité de XX,

Habilité par XX

Ci-après dénommée « LA VILLE DE X »

3) La SPL La Fabrique Métropolitaine de la Communauté urbaine de Bordeaux

Représentée par X,

En sa qualité de X,

Habilité par X,

Ci-après dénommée « La Fab »

4) La ou les sociétés X

Dont le siège social est situé à X,

Immatriculée au X,

Représentée par X,

En sa qualité de X,

Habilité par X

Ci-après dénommée « L'OPERATEUR »

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT

L'appel à projets « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » lancé par la Communauté urbaine de Bordeaux en 2010 vise à inventer une nouvelle fabrique de la ville, à engager une politique pionnière de transformation d'un territoire existant par le logement et par l'appropriation des infrastructures de transports comme leviers de développement urbain.

Pour mettre en œuvre cette démarche volontariste et innovante, la Communauté urbaine de Bordeaux a décidé en mars 2012 la création de la Société Publique Locale « La Fabrique Métropolitaine de la Communauté urbaine de Bordeaux » (La Fab). Elle accompagne La Cub et les communes actionnaires dans l'animation et la coordination générale de l'ensemble des acteurs mobilisés autour de la démarche 50 000 logements, et dans la réalisation des programmes de logements.

A la demande de La Cub et des communes concernées, La Fab a identifié 18 « îlots témoins », localisés dans 12 des 28 communes de l'agglomération, pour réaliser les premières opérations et activer rapidement la politique « 50 000 logements ».

En novembre 2012, La Fab a lancé un appel à candidatures auprès de maîtres d'œuvre et de maîtres d'ouvrage pour la réalisation des îlots témoins « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs ». Cette consultation fixe comme objectifs prioritaires la qualité des logements, la qualité de leur insertion urbaine, l'adéquation aux attentes des demandeurs, la maîtrise des prix de sortie. La première phase – appel à candidatures – a abouti à la sélection lors du Comité de sélection composé d'élus et de personnes qualifiées du 21 février 2013 de 39 maîtres d'ouvrage et de 85 maîtres d'œuvre répartis sur les différents îlots témoins. En lien avec La Cub et les communes concernées, La Fab a ensuite accompagné la constitution de plusieurs groupements maîtres d'œuvre / maîtres d'ouvrage appelés à proposer un projet pour chaque îlot témoin, tout en veillant à ce que la liberté d'association entre maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre soit bien respectée. La Fab a créé les conditions de rencontre entre les maîtres d'ouvrage et les maîtres d'œuvre avec l'organisation d'une journée d'échanges qui s'est tenue le 18 mars 2013. La liste définitive des groupements a été validée en Comité de Projet rassemblant les élus du copro « 50 000 logements » et les maires des communes concernées le 3 avril 2013 (dénommé ci-après le « copro élargi »).

Sur la base de notes d'orientations élaborées pour chacun des projets par La Fab avec les communes et La Cub, ces groupements ont formalisé un projet et une offre financière remis à La Fab le 28 juin 2013. En septembre / octobre 2013, un collège composé d'élus communaux et communautaires, d'architectes, de personnalités qualifiées et d'un représentant de La Fab a auditionné les équipes et choisi le(s) projet(s) lauréat(s), choix qui a été validé en COPRO 50 000.

Dans la phase opérationnelle, La Cub et les communes, par l'intermédiaire de La Fab, souhaitent assurer avec les opérateurs et leurs architectes le suivi des projets et de leur réalisation jusqu'au stade de leur livraison, pour garantir leur qualité et l'atteinte des objectifs précédemment cités.

La présente Convention a donc pour vocation d'établir les termes du partenariat entre :

- La Cub, propriétaire des terrains et immeubles nécessaires à la réalisation du projet sur l'îlot témoin X,
- LA VILLE DE X ,
- La Fab,
- La ou les OPERATEUR (S)X, dont l'offre a été retenue suite aux auditions du XX/XX /2013 et validée lors du COPRO du XX/XX /2013.

Etant précisé qu'en cas de désistement d'un des opérateurs du groupement, l'ensemble du projet et des engagements seront repris de plein droit par l'opérateur restant.

Seront désignés dans la présente convention d'objectifs sous le vocable :

- « le Projet », le projet immobilier de l'ilot témoin X
- « les Parties », La Cub, LA VILLE DE X, La Fab et L'OPERATEUR
- « la Convention », la présente convention

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La Convention a pour objet de préciser pour le projet îlot témoin X:

- les modalités de travail entre les parties,
- le rôle et les engagements de chaque partie à chaque phase du Projet, de sa mise au point à sa réalisation et livraison,
- le planning prévisionnel.

Ces modalités de travail permettront de garantir la qualité du Projet et sa mise en œuvre dans un calendrier optimisé.

Le Projet est inscrit dans la démarche transversale « 50 000 logements » et se met en œuvre dans le cadre d'un dispositif mis en place spécifiquement et décrit à l'article 5 de la Convention. Le processus partenarial permettra ainsi de faciliter la réalisation de chaque projet tout en assurant son déroulement dans le cadre de la démarche globale « 50 000 logements ».

Il est rappelé que cette convention ne vise pas à préciser les conditions de cession du foncier de La Cub à L'OPERATEUR. Ces conditions sont/seront précisées dans la/les conventions(s) de cession.

La présente Convention sera annexée à la/les conventions(s) de cession.

ARTICLE 2 – DESCRIPTIF DU PROJET

L'offre de l'opérateur a été retenue à la suite de l'audition du XX/XX/2013 organisée dans le cadre de la consultation lancée par La Fab pour le compte de La Cub en lien avec LA VILLE DE X.

Cette offre a fait l'objet de négociations, d'ajustements et d'adaptations avec l'équipe de La Fab, notamment pour mieux prendre en compte les orientations urbaines, architecturales, paysagères et programmatiques (énoncées dans les Notes d'orientations Urbaines, Architecturales, Paysagères, Programmatiques et Modes Opératoires) (*le cas échéant*).

Les caractéristiques principales du Projet sont rappelées ci-dessous. L'offre complète - décrivant notamment le projet – est annexée à la présente convention (annexe 1).

L'OPERATEUR s'engage par la signature de la Convention à respecter l'ensemble des caractéristiques du Projet décrites ci-après :

2.1 Terrain d'assiette

Le terrain d'assiette du programme de construction est le suivant : *liste parcelles*.

Le plan cadastral délimitant l'assiette foncière du Projet figure en annexe 2 de la présente convention.

2.2 Composition du groupement, modalités d'organisation

Descriptif de l'offre retenue et ses compléments :

Composition du groupement :

Modalités d'organisation juridiques et financières :

Modalités de découpage opérationnel :

Mission complète accordée à la maîtrise d'œuvre :

2.3 Projet

Le projet dont la description détaillée figure ci-après et en annexe est susceptible de connaître des adaptations mineures jusqu'à son achèvement.

Ces adaptations ne pourront toutefois en aucun cas altérer les qualités constitutives du projet et qui ont notamment motivé le choix du groupement, à savoir :

Descriptif de l'offre retenue et de ses compléments (éléments constitutifs du projet : ex : qualités particulières des logements, modularité, évolutivité, rapport à l'extérieur, cout de construction, matériaux, traitement des espaces extérieurs, programme, prix de vente ...)

2.4 Prix d'acquisition

La charge foncière unitaire par type de produit, précisée dans la convention de cession, est définie en fonction des prix de vente des logements (accession sociale ou abordable ou libre).

2.5 Programme et prix de sortie

Descriptif de l'offre retenue et de ses compléments, portant en particulier sur les éléments suivants:

- le nombre total de logements,
- la répartition programmatique,
- la répartition typologique,
- les surfaces minimum par typologie et les surfaces moyennes par typologie,
- les prix de vente de l'accession sociale ou abordable et de l'accession libre.

2.6 Modalités de commercialisation et cibles de clientèle

Descriptif de l'offre retenue et de ses compléments

2.7 Délais de réalisation de l'opération

Descriptif de l'offre retenue et de ses compléments

ARTICLE 3 – CHAMPS D'INTERVENTION, ROLES ET ENGAGEMENTS DES PARTIES

3.1 Champ d'intervention de La Cub

- La Cub est compétente en matière d'urbanisme, d'habitat et de transports urbains. Elle est maître d'ouvrage des transports en commun en cours de réalisation sur l'agglomération, et notamment de la ligne X du tramway/tram-train, qui dessert l'ilot témoin.
- La Cub est compétente en matière de Politique Locale de l'Habitat. Elle dispose de la délégation des aides à la pierre et participe à la construction des logements sociaux (locatif et accession). La Cub mobilisera ces crédits habitat sur ces opérations, elle y développera également le prêt 0% qu'elle a créée.
- La Cub est propriétaire des terrains et immeubles nécessaires à la réalisation du Projet. Elle s'est engagée dans un processus de cession de ses fonciers à L'OPERATEUR en vue de la réalisation du Projet.
- La Cub, compétente pour le Plan Local d'Urbanisme, étudiera le cas échéant, les conditions d'évolution du document d'urbanisme nécessaire au projet, dans le respect de l'intérêt général attaché à toute modification, révision ou mise en compatibilité, en accord avec la commune.

3.2 Champ d'intervention de LA VILLE DE X

LA VILLE DE X est concernée par l'implantation du Projet de L'OPERATEUR.

- Elle instruira les permis de construire ou de toute autre autorisation de droit du sol relevant de sa compétence. Elle étudiera, le cas échéant, les conditions d'évolution du document d'urbanisme nécessaire au projet, dans le respect de l'intérêt général attaché à toute modification, révision ou mise en compatibilité, en accord avec la Cub.
- LA VILLE pilote le dispositif d'information du Projet (*cf article 4.4*), avec l'aide de La Cub si nécessaire.

3.3 Champ d'intervention de L'OPERATEUR

L'offre de L'OPERATEUR a été désignée lauréate par le jury du XX/XX /2013.

- L'OPERATEUR est en charge de la réalisation du Projet de l'ilot témoin X décrit à l'article 2 de la Convention. Il mettra tout en œuvre et mobilisera les moyens nécessaires pour réaliser un Projet conforme au projet ici détaillé.
- Il s'engage à donner toutes les informations permettant à l'atelier de projet de suivre la réalisation de l'opération. A la livraison du programme, il fournira un bilan complet de l'opération à partir duquel La Fab procédera à l'évaluation de l'opération.

- L'OPERATEUR a été retenu avec un groupement de maîtrise d'œuvre intervenant dans le cadre d'une mission complète Loi MOP et dont le mandataire est XXX, architecte. Ce dernier sera totalement associé par l'opérateur à la mise en œuvre de la présente Convention.

3.4 Champ d'intervention de La Fab

La Fab est l'outil des collectivités - La Cub et les communes de La Cub - pour la mise en œuvre opérationnelle de la démarche 50 000 logements. Elle est notamment garante, pour le compte de La Cub et de LA VILLE DE X de la qualité du programme immobilier et du suivi du calendrier de réalisation.

La Fab exerce un rôle de coordination et d'animation pour la réalisation du projet. Elle assure l'interface entre l'ensemble des parties et sera l'interlocuteur « quotidien » de l'ensemble des acteurs du projet. Pour ce faire, elle sera en charge de la bonne circulation des données techniques nécessaires à la mise au point du projet et de l'organisation de points d'étapes nécessaires à son avancée (cf Article 4 - « Modalités de travail et de coordination »).

Elle assure également un suivi de l'ensemble des opérations initiées au titre de cette démarche auprès du copro élargi « 50 000 logements » mis en place par la Cub : avancement des projets, évolution...

Le Projet s'inscrivant dans l'opération d'aménagement X, La Fab - en charge de la réalisation des études préalables - assure également la coordination avec les autres maîtrises d'ouvrage et maîtrises d'œuvre de cette opération d'aménagement (*le cas échéant, si la Fab a vocation à devenir aménageur*).

ARTICLE 4 – MODALITES DE TRAVAIL ET DE COORDINATION

4.1 L'Atelier de projet, Instance de pilotage et de suivi du Projet

Un Atelier de projet est créé pour suivre la mise au point et la réalisation du projet.

L'Atelier de projet est une instance de travail et d'arbitrage rassemblant l'ensemble des acteurs du projet : élus communautaires et communaux, services communautaires et communaux, représentants de La Fab, équipes de L'OPERATEUR, équipes du groupement de concepteurs du Projet (architectes et BET).

La composition de l'Atelier de projet varie selon l'ordre du jour et l'avancée du Projet.

D'autres acteurs impliqués dans le projet peuvent participer à l'Atelier de projet : autres équipes de maîtrises d'œuvre en charge d'études sur la commune ou le périmètre, conseils des parties etc.

Le cas échéant, l'Atelier de projet peut comprendre d'autres personnalités compétentes au regard du Projet.

Instance de dialogue entre les Parties, l'Atelier de projet permet, selon le degré d'avancement du Projet :

- Des échanges pour la mise au point du Projet ;
- Un partage régulier d'informations sur le contexte du Projet (réalisation des transports en commun notamment...), sa réalisation et les problèmes opérationnels rencontrés ;
- Un point sur la commercialisation des programmes ;
- Les validations et arbitrages nécessaires (adaptations mineures du projet) ;

- Un partage du bilan final de l'opération.

L'Atelier de projet se réunit autant que de fois que nécessaire, sur initiative de La Fab. La Fab est en charge de l'organisation et du secrétariat de l'Atelier de projet. Elle met au point l'ordre du jour en lien avec les parties, rédige et envoie les convocations aux participants conviés en fonction de cet ordre du jour.

A l'issue de l'Atelier de projet, elle rédige le compte-rendu ou relevé de décisions et l'envoie à l'ensemble des participants.

Le travail réalisé dans chaque atelier de projet fera l'objet de synthèses soumises au copro élargi « 50 000 logements » afin de permettre un suivi régulier et des échanges sur la démarche. De même en cas d'évolution significative du projet (au-delà d'adaptations mineures), celle-ci, après échange entre les parties au sein de l'atelier de projet, sera soumise au copro élargi « 50 000 logements ».

Par la Convention, les Parties s'engagent à participer à l'ensemble des Ateliers de projet qui seront organisés.

4.2 Modalités de travail entre les Parties relatives à la mise au point du Projet et à sa réalisation

Un planning prévisionnel, détaillant les principales étapes du projet est annexé à la Convention (annexe 3). Les Parties s'engagent à s'appuyer sur le planning prévisionnel pour le développement du Projet et à solliciter les autres parties en cas de décalage d'une des tâches de ce planning qui serait de leur fait ou dont elles auraient connaissance.

4.2.1 Mise au point du Projet jusqu'au dépôt du permis de construire ou de toute autre autorisation droit du sol

La Fab assurera la coordination et l'interface entre les Parties et veillera à la conservation de l'ensemble des qualités du Projet : respect du programme, qualité architecturale, prix de sortie, calendrier de l'opération.

Pour ce faire, La Fab organisera autant d'ateliers de projet que nécessaire. Elle facilitera l'avancement du Projet en veillant à la bonne circulation des informations techniques auprès des différents partenaires. Elle se tiendra à la disposition de L'OPERATEUR pour le renseigner sur des sujets techniques divers (coordination des calendriers PLU, étude d'impact, projets de transports en commun par exemple...).

La Fab l'accompagnera dans la préparation du projet de permis de construire..

L'OPERATEUR lui communiquera le projet définitif de permis de construire (ou toute autre autorisation d'urbanisme) ainsi que tout modifiant dans un délai minimal de 30 jours avant la date du dépôt afin de permettre une présentation en atelier de projet. Il fournira également une copie du dossier complet de permis de construire (ou toute autre autorisation d'urbanisme) déposé.

La Fab organisera des échanges avec les services communaux et communautaires en amont de l'examen des projets de permis de construire afin de faciliter l'instruction des dossiers.

4.2.2 Suivi de la réalisation du projet architectural

L'un des enjeux de la Convention est de s'assurer que les Parties sont en mesure de respecter la qualité du projet tout au long de sa réalisation.

Pour ce faire, en amont de la commercialisation des logements, L'OPERATEUR présentera en atelier de projet le niveau des prestations attendues, qu'il s'agisse de logements sociaux, en accession sociale, à prix abordable ou libre. Quinze jours avant cette réunion, L'OPERATEUR transmettra à La Fab le cahier de limites des prestations correspondant aux logements commercialisés.

La Fab pourra demander à l'opérateur tout document utile à la bonne compréhension du projet (DCE, projets d'actes de vente...).

Deux étapes clés, essentielles pour s'assurer du maintien des qualités constitutives du projet, devront faire l'objet d'une présentation en atelier de projet. Il s'agit d'une validation du projet lors de la finalisation du dossier de consultation des entreprises (avant publicité) ; puis lors de l'attribution des marchés de travaux (avant signature).

Avant le démarrage du chantier, L'OPERATEUR organisera une réunion de lancement à laquelle seront conviés les membres de l'atelier de projet. L'OPERATEUR organisera également pour ces derniers une ou plusieurs réunions de présentations d'échantillons ou de prototypes réalisés en amont du chantier ou pendant sa réalisation et les conviera à la visite du logement témoin.

4.3 Modalités de travail entre les Parties relatives à la commercialisation

L'OPERATEUR s'engage à mobiliser les moyens humains et techniques nécessaires pour honorer les objectifs définis à l'article 2.6 de la Convention.

La Fab opérera un suivi de l'avancement de la commercialisation réalisée par L'OPERATEUR. En lien avec L'OPERATEUR, elle mettra au point une grille de suivi trimestriel qui permettra aux parties d'analyser, pour chaque typologie de logements commercialisés :

- caractéristiques des logements (prix, surface,...),
- caractéristiques des ménages acquéreurs : niveau de ressources, structure du ménage, origine géographique...

Afin de faire partager l'analyse à l'ensemble des Parties, le suivi de la commercialisation sera un des points à l'ordre du jour des ateliers de projet.

4.4 Modalités de travail entre les Parties relatives à l'information autour du Projet

L'OPERATEUR et son équipe pourront être sollicités pour participer à une ou plusieurs réunions d'information organisées par LA VILLE DE X sur le Projet auprès des habitants actuels et futurs, et des associations.

Si nécessaire, La Cub mettra à disposition de LA VILLE DE X et de L'OPERATEUR de l'ingénierie pour l'information autour du Projet.

ARTICLE 5 – LE PROJET DANS LA DEMARCHE « ILOT TEMOIN 50 000 LOGEMENTS»

Le respect par les Parties de leurs engagements à toutes les étapes de réalisation du projet permet d'inscrire celui-ci dans la démarche d'ensemble « 50 000 logements » qui jouit d'une forte visibilité et vis-à-vis de laquelle l'intérêt et les attentes des professionnels de l'urbanisme et du logement sont forts.

Le Projet (et les équipes qui le mettent en œuvre) bénéficiera ainsi des actions de valorisation et de communication mises en place dans ce cadre (expositions, colloques, éditions..) par les partenaires de la Convention auxquelles l'opérateur s'engage à participer.

De plus l'OPERATEUR et son équipe de maîtrise d'œuvre s'engagent à participer aux ateliers d'échanges et d'évaluation organisés entre les opérateurs retenus dans le cadre de l'appel à candidature « îlots témoins » afin de développer les acquis des premières opérations.

ARTICLE 6 – DUREE DE VALIDITE DE LA CONVENTION

La Convention prend effet à la date de sa signature et restera en vigueur jusqu'à la livraison du dernier logement, et à la complète réalisation des dispositions qu'elle contient par les Parties.

ARTICLE 7 – NON RESPECT DES ENGAGEMENTS

En cas de non-respect par L'OPERATEUR de l'un quelconque de ses engagements pris au titre de la présente Convention, et après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception par La Fab restée sans effet pendant un délai de quinze jours à compter de sa première présentation, l'opération ne serait plus inscrite dans la démarche « Ilot témoin 50 000 logements », sans préjudice des autres sanctions prévues dans la promesse d'achat ou de vente et l'acte de vente, et la convention serait résiliée de plein droit.

ARTICLE 8 – EXECUTION DE LA CONVENTION - MODIFICATION - RESILIATION

Les Parties s'engagent à exécuter la présente Convention de bonne foi et à s'informer mutuellement de toute difficulté qu'elles pourraient rencontrer dans sa mise en œuvre.

La présente Convention pourra être modifiée par avenant conclu entre les Parties en cas, par exemple, d'évolution significative du projet ayant fait l'objet d'une validation en COPRO.

Elle ne pourra être résiliée que d'un commun accord entre l'ensemble des parties, ou unilatéralement par La Cub, la VILLE X ou La Fab en cas de déchéance de L'OPERATEUR dans les cas visés à l'article 7 ci-avant.

ARTICLE 9 – LITIGES

En cas de litige entre les parties sur les termes ou sur le respect de la présente Convention, la recherche d'une résolution amiable sera en premier lieu privilégiée.

La ou les parties requérantes adresseront leurs griefs par courrier recommandé avec accusé de réception aux autres parties, qui disposeront d'un délai d'un (1) mois pour y répondre suivant les mêmes modalités.

A défaut d'accord amiable dans un délai de trois mois à compter de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception exposant les griefs, les Parties disposent de la faculté d'engager une démarche contentieuse auprès de la juridiction compétente.

Fait le

A

en ... exemplaires originaux

ANNEXES

1. Description détaillée du projet
2. Plan cadastral délimitant l'assiette foncière du projet
3. Planning prévisionnel
4. Autres...

OPERATION D'AMENAGEMENT LE BOUSCAT CENTRE VILLE LIBERATION

**CONVENTION D'AVANCE DE TRESORERIE ENTRE LA COMMUNAUTE URBAINE
DE BORDEAUX ET LA SPL LA FAB**

Entre :

La Communauté urbaine de Bordeaux,
représentée par son Président, M Alain JUPPE, dûment habilité aux fins des présentes en vertu
d'une délibération du Conseil de Communauté n°2014/ du, domiciliée à Bordeaux,
Esplanade Charles de Gaulle, 33076 Bordeaux cedex,

d'une part,

et

d'autre part,

La Fabrique Métropolitaine de la communauté urbaine de Bordeaux représentée par son Directeur
Général délégué M Jérôme Goze autorisé par le Conseil d'Administration en date du et
désignée ci-après la société,

Il est tout d'abord rappelé ce qui suit :

La Communauté Urbaine de Bordeaux a décidé, par délibération en date du

- la mise en œuvre du projet urbain 'Libération Centre-ville' au Bouscat, lequel conformément à
l'article L 300-1 du code de l'urbanisme présente les caractéristiques d'une opération
d'aménagement,
- et la désignation de la SPL La Fabrique Métropolitaine de la Communauté urbaine de Bordeaux en
qualité de Concessionnaire d'aménagement afin de lui concéder la réalisation de cette opération
d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement, en application des dispositions
des articles L. 300-4, L. 300-5 et L.300-5-2 du code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et
suivants et de l'article L1531-1 du code général des collectivités territoriales.

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la
participation de la Communauté Urbaine de Bordeaux est fixé à l'article 13.3 du traité de
concession.

La Communauté Urbaine de Bordeaux percevra pour sa part:

- la participation communale à la réalisation des équipements publics communaux
- le produit de la participation versée par les constructeurs d'immeubles situés dans le périmètre de
l'opération signataires d'une convention de projet urbain partenarial conformément à l'article L.
332-11-3 du code de l'urbanisme

Les modalités de calcul et de versement de la participation versée au titre de/des conventions de
projet urbain partenarial seront expressément arrêtées par les conventions de PUP à conclure entre
la Collectivité et les constructeurs, lesquelles feront l'objet d'une délibération en Conseil
communautaire et seront exécutoires à signature des parties y faisant suite.

Conformément à l'article 13.4 du traité de concession, « lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur pourra solliciter le versement par la Collectivité concédante d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales. »

Dans le plan de trésorerie prévisionnel annexé au traité de concession, l'aménageur a d'ores et déjà fait apparaître un besoin global de trésorerie de 299 500 €.

CECI ETANT EXPOSE,

Les parties conviennent ce qui suit,

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les modalités de versement à la SPL d'une avance de trésorerie destinée à financer l'opération d'aménagement le Bouscat Libération centre-ville. Cette avance doit permettre à la SPL d'engager les frais de maîtrise d'œuvre de l'opération.

ARTICLE 2 - MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE

Le plan de trésorerie prévisionnel de l'opération fait apparaître un besoin de trésorerie nécessaire à la réalisation de l'opération, soit un montant de 299 500 € à verser en 2014

ARTICLE 3 - MODALITES DE VERSEMENT DE L'AVANCE

L'avance sera versée en une seule fois.

Le versement de l'avance interviendra dans un délai de 30 jours après réception de la demande par la communauté urbaine.

ARTICLE 4 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prendra effet à compter de sa date de notification pour une durée de 6 années.

ARTICLE 5 - REMBOURSEMENT DE L'AVANCE

A/Clause générale

L'avance de trésorerie fera l'objet d'un remboursement unique au plus tard au terme de la durée de la convention.

B/Remboursement anticipé

A titre de mesure dérogatoire à l'article 5A et de façon tout à fait exceptionnel, la collectivité pourra obtenir le remboursement de l'intégralité de l'avance définie à l'article 1, avant la fin de la période définie à l'article 5, après accord du Conseil d'administration de la SPL,

Cette demande dûment motivée devra être adressée à la SPL, par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant un préavis de trois mois.

Le Conseil d'administration de la SPL pourra rejeter cette demande sans avoir à en justifier.

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les sommes versées dans le cadre de la présente convention ne sont pas productives d'intérêt.

ARTICLE 7 – MODIFICATIONS

Toute modification devra faire l'objet d'un avenant.

ARTICLE 8 – RESILIATION

En cas de non-exécution par l'une des parties de ses obligations qui lui incombent aux termes de la présente convention, l'autre partie aura la faculté de dénoncer un mois après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec avis de réception et demeurée infructueuse. La résiliation prendra effet de plein droit sans préjudice de tout dommage d'intérêt au profit de la partie qui l'invoque.

ARTICLE 9 - REGLEMENT DES LITIGES

Les parties s'engagent en cas de litige, à rechercher en priorité une issue amiable à leur différend. Si toutefois les parties ne parviennent pas à s'entendre, le différend sera porté devant le tribunal administratif de Bordeaux sur saisine de la partie la plus diligente.

A Bordeaux le

Pour la Fabrique Métropolitaine de la
communauté urbaine de Bordeaux

Jérôme Goze
Directeur Général Délégué

Pour la communauté urbaine de Bordeaux

Alain Juppé
Président