

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 22 janvier 2016	N° 2016-29

Convocation du 15 janvier 2016

Aujourd'hui vendredi 22 janvier 2016 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Dominique ALCALA, M. Alain ANZIANI, M. Erick AOUIZERATE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, M. Max COLES, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, Mme Véronique FERREIRA, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Michel HERITIE, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Martine JARDINE, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, Mme Conchita LACUEY, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Noël MAMERE, M. Jacques MANGON, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Kévin SUBRENAT, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOLET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOL, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Alain SILVESTRE à Mme Maribel BERNARD
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Daniel HICKEL
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
Mme Emmanuelle AJON à Mme Michèle DELAUNAY
M. Alain CAZABONNE à Mme Dominique IRIART
Mme Christine BOST à M. Serge TOURNERIE
M. Alain DAVID à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Patrick PUJOL à Mme Anne-Marie LEMAIRE
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD
M. Jean-Louis DAVID à M. Michel DUCHENE
Mme Laurence DESSERTINE à M. Stéphan DELAUX
M. Vincent FELTESSE à Mme Véronique FERREIRA
Mme Magali FRONZES à M. Marik FETOUH
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA
M. Eric MARTIN à M. Max COLES
Mme Christine PEYRE à Mme Emmanuelle CUNY
M. Michel POIGNONEC à M. Nicolas FLORIAN
Mme Gladys THIEBAULT à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Franck RAYNAL à M. Christophe DUPRAT à partir de 12h25
M. Noël MAMERE à M. Gérard CHAUSSET à partir de 12h30
M. Erick AOUIZERATE à Mme. Anne BREZILLON à partir de 12h30
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Gérard DUBOS à partir de 12h30
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 12h30
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à partir de 11h30
M. Didier CAZABONNE à M. Jean Jacques BONNIN jusqu'à 10h45
M. Yohan DAVID à Mme Chantal CHABBAT à partir de 11h30
M. Philippe FRAILE MARTIN à Mme Brigitte COLLET à partir de 11h15
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme Nathalie DELATTRE à partir de 10h
Mme Martine JARDINE à M. Arnaud DELLU à partir de 12h30
Mme Conchita LACUEY à Mme Michèle FAORO à partir de 12h30
M. Thierry MILLET à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 11h30
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Frédérique LAPLACE à partir de 12h05
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI jusqu'à 10h45

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jacques COLOMBIER jusqu'à 9h56 et à partir de 12h33

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 22 janvier 2016	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages	N° 2016-29

Eysines - ZAC Carès Cantinolle - Dossier de réalisation - Programme des équipements publics - Traité de concession - Délégation du droit de préemption - Décisions - Autorisations - Approbations - Prévisions

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

PREAMBULE

Le site de Cares Cantinolle se situe au nord de la commune d'Eysines sur un secteur traversé par un réseau d'infrastructures urbaines fortement fréquenté (avenue du Médoc et route départementale RD1215). Ce secteur se situe en limite des communes du Haillan et du Taillan-Médoc.

En terme urbain et paysager, ce site est marqué par le périmètre de protection de captage des sources de Cantinolle, un paysage peu homogène, des situations urbaines disparates qui font de ce site un lieu peu valorisé (zones commerciales mono fonctionnelles, friches, habitat diffus sans réelle logique d'aménagement) dont la proximité avec le Parc des Jalles est peu lisible.

La future desserte de cet axe par la ligne D du tramway, de la station des Sources jusqu'au terminus de Cantinolle, constitue l'opportunité d'une mutation urbaine profonde. Il s'agit aussi de contrôler l'urbanisation de manière à protéger la zone des sources qui subit aujourd'hui une urbanisation non maîtrisée avec des risques de pollution. L'urbanisation du plateau de Carès représente en effet depuis longtemps un enjeu stratégique pour la commune d'Eysines et pour Bordeaux Métropole. Dès 1971, l'urbanisation s'est interrompue sur ce secteur à la limite de la zone de protection des sources exploitées pour l'alimentation en eau potable. Cet arrêt de l'urbanisation a contribué à faire de ce territoire une friche en apparence, sans image et référence positive dans l'histoire locale. Parallèlement, se développe à proximité une zone commerciale et artisanale sans projet d'ensemble.

Dès 2000, une nouvelle étude hydrogéologique a conduit à la prise d'un nouvel arrêté préfectoral de protection des champs captant les sources de Cantinolle en 2006. Ce nouvel arrêté apporte une modification majeure à la réglementation, puisqu'il autorise sous certaines conditions l'implantation de constructions dans le périmètre de protection rapproché. Toutefois, ces terrains ne sont pas constructibles en l'état et nécessitent leur équipement préalable par l'ensemble des réseaux, ainsi potentiellement que la mise en œuvre de modes constructifs visant à préserver les enjeux environnementaux du site.

Suite à une étude préalable en 2003 confiée à l'A'urba afin de déterminer ces modalités d'ouverture à l'urbanisation, et à une étude urbaine en 2007 réalisée par L. Fagart, Bordeaux Métropole a été amenée à

proposer une nouvelle approche de ce site dans le cadre de la démarche « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs », fondée sur un parti d'aménagement qui se distingue fortement de ces deux premières études.

Par délibération n°2015/0583 en date du 25 septembre 2015, Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création de la ZAC Carès Cantinolle.

La validation de la programmation et du bilan de l'opération d'aménagement, préalablement à sa mise en œuvre, nécessite l'approbation d'un dossier de réalisation de la ZAC, conformément aux dispositions de l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme, ainsi que l'approbation du programme prévisionnel des équipements publics et l'approbation du mode de réalisation de l'opération d'aménagement.

I – Un projet urbain intégrant la mise en œuvre des politiques métropolitaines

1.1.Répondre aux besoins de logements et à l'enjeu d'une offre accessible économiquement et attractive en terme d'usages

En cohérence avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) et de la démarche 50 000 logements, cette opération d'aménagement tend à diversifier l'offre de logement actuelle afin de mieux répondre aux besoins des futurs habitants.

Le projet urbain permettra ainsi de :

- Poursuivre la diversification du parc de logement,
- Favoriser l'accession à un niveau abordable par la réalisation d'une part de logement en accession sociale et abordable avec un prix plafond de 2 400 € TTC/m² pour l'accession sociale et un prix de vente de 2 500 € TTC/m² pour le logement abordable parking compris
- Favoriser l'accession aux propriétaires habitants en proposant une offre tenue sur le libre à un prix de 3 000 € moyen TTC parking compris
- Veiller à la qualité de l'offre collective
- Maintenir le parc social communal à son niveau actuel (soit entre 25 et 30% du parc total)
- Traiter les situations d'habitat indigne générées par des mauvaises conditions de sédentarisation des gens du voyage

L'effort portera également sur la qualité des logements réalisés, l'objectif étant de réaliser des logements susceptibles de répondre aux aspirations de la population et leur permettant ainsi de rester sur le territoire métropolitain. Tous les projets de logements développés devront ainsi présenter un certain nombre de qualités parmi lesquelles : des qualités de confort (taille, organisation interne), un rapport de qualité à l'extérieur (vues, lumière, espaces extérieurs), et si possible l'accès au grand paysage.

1.2.Intégrer le développement urbain et économique de ce secteur dans une stratégie d'intervention métropolitaine

Le projet urbain de Carès Cantinolle s'inscrit dans un territoire intercommunal, celui de la principale entrée ouest de l'agglomération depuis le Médoc. Dans ce secteur, des projets sont engagés visant à l'accueil de nouveaux habitants, à la préservation de grands espaces naturels et à la préservation voire le développement des activités économiques, s'inscrivant dans l'objectif de développement de métropole.

Le projet urbain de Carès Cantinolle contribue ainsi à cette dynamique métropolitaine en :

- Recherchant une intensification urbaine autour de la future ligne D du tramway et des voiries existantes ;
- Favorisant les mobilités douces en s'appuyant sur le vélo, le co-voiturage....
- Permettant de développer un quartier mixte dans un secteur uniquement fonctionnel aujourd'hui ;
- Respectant l'identité maraichère de la commune sur Carès ;

- Réalisant une ville habitée conviviale et attractive, alternative à l'étalement urbain en périphérie de l'agglomération ;
- Préservant et valorisant les éléments naturels ;
- Proposant des logements adaptés au contexte urbain et paysager pour une intervention en finesse ;
- Offrant aux habitants des espaces publics de qualité permettant de développer des nouveaux usages dans des secteurs aujourd'hui peu pratiqués (ou seulement pour leur fonction commerciale).

1.3.Préserver l'équilibre ville -nature

Le projet urbain vise à mettre en œuvre tant le programme des « 50 000 logements le long des axes de transports collectifs » que celui des « 55 000 hectares pour la Nature ».

Dans cette optique, le projet se fonde sur les partis suivants :

- La préservation d'un cœur vert dit «Espace naturel de Carès » et l'intensification urbaine le long des voiries existantes permettant de diminuer l'impact du projet sur le sol
- La protection de la ressource en eau (Sources de Cantinolle) en maîtrisant l'urbanisation et en protégeant le site par rapport à des usages pouvant générer des pollutions
- L'aménagement des espaces publics visant à développer les liens avec les grands espaces de nature du secteur, tels que le Parc des Jalles.
- Des continuités douces seront créées sur les rues Martin Porc et Bertrand Triat favorisant une évolution du recours au mode « tout automobile » pratiqué aujourd'hui sur le secteur de projet,
- Une ambiance végétale et paysagée sur les espaces publics.

Tous ces principes concourent à requalifier ce site peu valorisé au niveau environnemental et paysager.

Au cœur du site, mais en dehors de la ZAC, l'espace naturel Carès qui accompagne le projet

L'espace naturel central est un espace fédérateur, jouant un rôle de liaison entre les territoires de Carès et de Cantinolle. Ce site fait l'objet d'un projet paysager spécifique, se développant autour de la réouverture des chemins ruraux, de l'entretien et de l'animation des parcelles publiques et éventuellement privées par le biais de conventions de gestion. Ce site se révélera ainsi progressivement au gré des opportunités. Il se situe en dehors du périmètre de la ZAC et ne connaît pas d'intervention par l'aménageur, même s'il participe au projet urbain d'ensemble.

II - Les objectifs du projet urbain et le parti d'aménagement de la ZAC Carès Cantinolle

2.1 Un plan guide orienté autour du respect du « génie du lieu » et du tramway

Le projet a été retravaillé par l'équipe Chemetoff en partant du parcellaire existant (parcellaire morcelé avec environ 200 propriétaires) et le périmètre d'étude a également été élargi (68 ha) en s'ouvrant sur la zone de Cantinolle intégrée dans la réflexion de développement de ce site au regard notamment des enjeux de multi modalité et de mixité fonctionnelle.

Suite aux études pré opérationnelles lancées par La Fab, le périmètre opérationnel a été resserré autour des espaces publics et est aujourd'hui de 17,2 hectares.

Ce parti permet de limiter l'imperméabilisation des sols et de conserver un cœur vert tout en maintenant la densité d'habitat proposée initialement. Le projet cherche à allier l'identité des lieux et les qualités de l'existant, avec une économie de l'aménagement et de la construction au profit d'un habitat diversifié, adapté à différents modes de vie et à différents parcours résidentiels.

Si les grands principes de l'aménagement définis par le plan-guide d'A. Chemetoff fondés sur la mémoire, l'historique et les atouts de ce territoire (respect du parcellaire, pratiques maraichères, la notion de faubourg

de proximité,...) ont été conservés, le projet a été précisé par l'équipe ADH / Lisière sur les secteurs retenus en s'appuyant sur des faisabilités techniques et opérationnelles.

2.2 Un plan guide orienté autour de plusieurs secteurs territorialisés d'intervention

Le territoire proposé pour la ZAC contient ainsi plusieurs secteurs différenciés dans leur approche:

Dans le secteur « Cantinolle », les principes retenus en matière d'aménagement sont les suivants :

- *Construire un projet en lien avec le grand paysage* : introduire le parc des Jalles dans le site en le reliant à «l'espace naturel de Carès »;
- *Marquer le paysage* : il est proposé de développer seulement deux formes d'architecture tenant compte des échelles de territoire et de site;
- *Assumer l'héritage* : le projet permettra de passer d'un espace purement fonctionnel et commercial (circuler, stationner, livrer), à un véritable espace public;
- *Habiter autrement* : adapter les programmes, la mixité, les services à cette zone actuellement monofonctionnelle orientée sur le commerce;
- *Nouvelles mobilités* : le projet permettra de favoriser les nouvelles mobilités en s'appuyant sur le tramway mais aussi sur le vélo, le co-voiturage....
- *Un projet en mouvement* : le sol est presque entièrement privé. Pour transformer Cantinolle, il est donc nécessaire de passer par des démarches collaboratives et partagées.

Carès, la poursuite du bourg

Localisé le long des rues Martin Porc et Triat, le secteur Carès est destiné à accueillir des logements. Il est prévu une urbanisation respectueuse du parcellaire et développant des propositions permettant de faire des contraintes du site (arrêté préfectoral de protection de la zone de captage, ligne à haute tension) des éléments fondateurs du projet. Il a ainsi été proposé de ne pas construire de logements trop proches de la ligne à haute tension, mais d'y intégrer des stationnements et/ou des celliers à l'aplomb.

Il a été posé comme principes de s'appuyer sur les rues Martin Porc et Bertrand Triat pour desservir les logements et de ne pas intervenir sur la rue de Carès permettant ainsi de lui laisser son caractère bucolique, en lien avec la préservation d'un cœur vert central, espace naturel fédérateur. Les propositions devront s'inscrire dans la trame parcellaire actuelle en respectant l'héritage du site. Le rapport direct des logements avec les lisières naturelles y est envisagé comme une qualité intrinsèque du site.

Le projet d'ensemble retenu est issu d'un processus de maturation des objectifs et principes directeurs énoncés au démarrage de la concertation, s'appuyant sur les contributions des temps d'échanges avec le public, notamment dans ses aspects de :

- Redynamisation du site,
- Rapprochement des quartiers Carès et Cantinolle au centre bourg d'Eysines,
- Conservation de l'esprit du lieu par le respect des trames parcellaires, la valorisation des activités historiques agricoles,
- Création de nouveaux emplois, diversification des commerces et services,
- Aménagement d'espaces publics,
- Proposition d'une offre de logements diversifiée.

III- Présentation du dossier de réalisation de la ZAC Carès Cantinolle: Le programme global prévisionnel de construction de la ZAC

Le programme global prévisionnel de construction représente environ 52 000 m² de surface de plancher (SDP) pour les logements, ce qui représente environ 750 logements et 3 000 m² pour les commerces, activités et services.

En matière d'habitat social, le programme prévoit la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux conventionnés afin de répondre aux besoins identifiés par le PLH.

Ce programme ayant vocation à s'inscrire dans le cadre de la démarche 50 000 logements, il vise à la diversification et à l'accessibilité économique de l'offre de logements développée, et propose donc :

- 30% de logements locatifs sociaux,
- 35% de logements en accession sociale/accession abordable,
- 35 % de logements en accession libre.

La ZAC Carès Cantinolle est une ZAC à maîtrise foncière partielle, l'aménageur n'acquerra qu'une partie des emprises foncières des futurs îlots opérationnels. Sur ces îlots, la réalisation du programme de construction sera à son initiative. Les îlots conventionnés seront réalisés à l'initiative des opérateurs privés/publics.

IV- Présentation du dossier de réalisation de la ZAC Carès Cantinolle : Le projet de programme des équipements publics

L'aménagement de la ZAC de Carès Cantinolle nécessite la réalisation échelonnée dans le temps du programme des équipements publics. Ce projet de programme des équipements publics comprend les équipements publics d'infrastructure et de superstructure, rendus nécessaires pour les besoins des futurs habitants.

4.1 Les équipements publics d'infrastructure sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

Le parti d'aménagement validé par Bordeaux Métropole est de s'appuyer sur l'existant et de développer les qualités présentes sur le site. Cette philosophie est aussi liée aux diverses servitudes et contraintes d'aménagement que le projet a intégré dans la conception des espaces publics : l'aqueduc, le périmètre de protection de captage et l'une des lignes à haute tension (l'une étant enfouie, l'autre restant en aérien).

Fort de ces éléments, il a été décidé de ne pas construire de nouvelles voiries mais de s'appuyer sur les voies existantes : Martin Porc, Bertrand Triat et l'allée de l'Europe. Seule la place de l'Europe, qui poursuit le mail de l'Europe et fait le lien entre Cantinolle Centre et Cantinolle sur Carès, est créée.

Le projet d'espaces publics permet ainsi de répondre aux besoins en desserte et en circulation de ce site liés à l'arrivée de nouveaux habitants ou aux usages actuels qu'il convient de conforter et de sécuriser. Avec ce projet, il s'agit de transformer ces espaces purement fonctionnels en des espaces publics permettant de développer d'autres usages et fonctions (mobilités douces, jeux, espaces verts, lieux de promenade ...).

L'autre principe important de ce projet est son lien avec le tramway. Les espaces publics proposés viennent s'accrocher sur l'avenue du Taillan-Médoc requalifiée par Bordeaux Métropole dans le cadre de l'arrivée de la ligne D du tramway.

Le tableau suivant permet de déterminer les coûts des équipements publics d'infrastructure, tels que succinctement décrits ci-dessus

Désignation des équipements publics	Nature des travaux	Maîtrise d'ouvrage	Coût total* (€ hors taxes HT)
Secteur Cantinolle			

<i>Place de l'Europe</i>	<i>Création</i>	<i>Aménageur</i>	<i>573 219</i>
<i>Mail de l'Europe</i>	<i>Requalification</i>		<i>1 910 730</i>
Secteur Carès			
<i>Rue Martin Porc</i>	<i>Requalification</i>	<i>Aménageur</i>	<i>764 292</i>
<i>Rue Bertrand Triat</i>	<i>Requalification</i>		<i>573 219</i>
Total en €			<i>3 821 460</i>

* Il s'agit des frais d'aménagement comprenant le coût des travaux, la maîtrise d'œuvre et les aléas.

Le tableau suivant permet de déterminer quelle personne publique, Bordeaux Métropole ou Eysines, assurera pour chaque équipement ; la gestion future et quelle en sera la domanialité.

Désignation des équipements publics	Nature des travaux	Maîtrise d'ouvrage	Domanialité future	Gestionnaire futur
Secteur Cantinolle				
<i>Place de l'Europe</i>	<i>Création</i>	<i>Aménageur</i>	<i>Bordeaux Métropole</i>	<i>Bordeaux Métropole/ Ville d'Eysines**</i>
<i>Mail de l'Europe</i>	<i>Requalification</i>		<i>Bordeaux Métropole</i>	<i>Bordeaux Métropole/ Ville d'Eysines**</i>
Secteur Carès				
<i>Rue Martin Porc</i>	<i>Requalification</i>	<i>Aménageur</i>	<i>Bordeaux Métropole</i>	<i>Bordeaux Métropole/ Ville d'Eysines**</i>
<i>Rue Bertrand Triat</i>	<i>Requalification</i>		<i>Bordeaux Métropole</i>	<i>Bordeaux Métropole/ Ville d'Eysines**</i>

** Pour la Ville d'Eysines, il s'agit de la gestion de l'éclairage public et du mobilier urbain.

4.2 Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

Certains équipements publics sont par ailleurs rendus nécessaires pour l'accueil de nouvelles populations et de nouvelles fonctions sur ce secteur, mais ne seront pas réalisés par l'aménageur. Ces équipements répondant en partie aux besoins générés par le futur projet urbain de la ZAC, le bilan d'aménagement participe en proportion à leur financement.

Désignation des équipements publics	Nature des travaux	Maîtrise d'ouvrage	Coût total (€ HT)	Participation ZAC (€ HT)	Gestionnaire futur	Phasage
Gymnase	Création	Ville d'Eysines	3 000 000	35% soit 1 050 000€	Ville d'Eysines	2025-2030
Ligne à HT	Enfouissement (du pylône 6 au pylône 11)	RTE	1 000 000	50% soit 500 000€	RTE	2017-2018
Cheminements doux	Requalification	Ville d'Eysines	150 000	100% soit 150 000€	Ville d'Eysines	2020-2030

V – Présentation du dossier de réalisation : le phasage prévisionnel de l'opération d'aménagement

La durée prévisionnelle de réalisation de la ZAC Carès Cantinolle est définie pour 15 ans, afin de réaliser l'intégralité des équipements publics de l'opération d'aménagement mais également l'ensemble du programme de construction, qu'il s'agisse des îlots à maîtriser par l'aménageur ou des îlots qui seront réalisés dans le cadre d'initiatives privées.

Pour mémoire, la ligne D du tramway sera mise en service en 2020.

Le programme de construction devrait être réalisé suivant le phasage suivant :

- Phase 1 - 2015/2020 : 335 logements et 1 000 m² SP de commerces
- Phase 2 - 2020/2025 : 190 logements et 500 m² SP de commerces
- Phase 3 - 2025/2030 : 225 logements et 1 500 m² SP de commerces

Le programme des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur devrait être réalisé suivant le phasage suivant, en lien avec la réalisation des îlots :

- Mail de l'Europe : 2017-2019
- Rue Martin Porc : 2017-2019
- Rue Bertrand Triat : 2019-2020
- Place de l'Europe : 2022

VI - Présentation du dossier de réalisation : les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement

6.1 Les dépenses prévisionnelles d'aménagement

Les dépenses sont ventilées en huit postes : les études, les frais d'acquisitions du foncier et de libération des sols, les frais d'aménagement, la participation aux équipements publics, les honoraires de concession, les frais de communication, les frais divers et l'actualisation.

Les dépenses prévisionnelles totales de l'opération sont évaluées à 14 681 874 € HT soit 16 392 920 € TTC. Elles comprennent :

- Les **frais d'études** nécessaires à la réalisation de l'opération notamment des missions d'architecte coordonnateur, d'OPC ou des missions d'accompagnement sur la concertation, sur le commerce, sur la mobilité, pour un montant prévisionnel de **820 000 € HT/ 984 000 € TTC.**
- **Les frais d'acquisition et de libération des sols** permettant la réalisation des îlots à bâtir, et des équipements publics à réaliser sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, pour un montant prévisionnel global de **5 382 365 € HT/ 5 891 025 € TTC.**
- **Les frais d'aménagement, c'est-à-dire** l'ensemble des travaux d'infrastructure sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur ainsi que la mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics, particulièrement importante sur ce site au regard des enjeux environnementaux et des engagements de protection du site auprès des services de l'Etat, pour un montant prévisionnel global de **3 821 460 € HT/ 4 585 752 € TTC.**
- **Les participations** à la réalisation des équipements publics rendus nécessaire par l'opération et qui ne sont pas sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur pour un montant prévisionnel de **1 700 000 € HT/TTC**
- **Les honoraires de concession** regroupent les frais internes de l'aménageur pour la conduite de l'opération pendant toute la durée de la réalisation de la ZAC, pour un montant prévisionnel de **1 460 000 € HT/TTC.**
- **Les frais de communication**, d'information des riverains et de manifestations nécessaires à la réalisation de la ZAC, pour un montant prévisionnel **de 250 000 € HT/ 300 000 € TTC**
- **Les frais divers correspondent** notamment aux frais financiers qui seront assumés par l'aménageur en fonction de la trésorerie de l'opération, les taxes et assurances, pour un montant prévisionnel de **764 125€ HT/ 891 434 € TTC.**
- Enfin, **un poste actualisation** est prévu afin de déterminer un coût à terminaison du projet, pour un montant prévisionnel de **483 924 € HT/ 580 709 € TTC.**

6.2. Les recettes prévisionnelles de l'opération

Les recettes sont ventilées en quatre postes : les cessions de charges foncières, les participations constructeurs et les participations métropolitaines et communale. **Les recettes totales de l'opération sont évaluées à 14 681 874 € HT, soit 16 392 920 € TTC. Elles comprennent :**

- Les **charges foncières qui** représentent les recettes issues de la vente de charges foncières sur des fonciers maîtrisés par l'aménageur, pour un montant prévisionnel estimé de l'ordre de **4 191 840 € HT/ 4 814 181 € TTC.**
- **Les participations constructeurs** représentant les recettes issues des participations versées par les opérateurs immobiliers dès lors que les terrains n'ont pas été acquis auprès de l'aménageur. Le montant de ces participations connaît un mode de calcul différent selon les produits de logement concernés :

- 45€/m² de SDP pour le logement en accession libre. Ce chiffre correspond à une part du financement des équipements publics. Il est inférieur au montant total du coût des équipements publics. Il a été fixé au regard du marché immobilier et des caractéristiques du site afin de permettre la sortie des opérations.
- 20 €/m² de SDP pour le logement social, en accession sociale et en accession abordable. Ce chiffre est fixé par Bordeaux Métropole dans le cadre des opérations d'aménagement afin de mettre en œuvre sa politique du logement.
- 25 €/m² de SDP pour les commerces et activités afin de permettre le développement d'un commerce répondant aux besoins des futurs habitants

Le montant prévisionnel de ces participations constructeurs est estimé à 1 064 438 €HT/TTC.

- **Les participations métropolitaines** comprennent les postes suivants, pour un montant global prévisionnel de **9 165 819 € HT/ 10 202 568€ TTC** :
 - o participation d'équilibre (au titre de l'effort d'aménagement) à hauteur de 3 982 074 € (non soumise à Taxe sur la Valeur Ajoutée, TVA)
 - o participation au titre de la remise d'ouvrage soit 5 183 746 € HT/ 6 220 495 € TTC.
- **La participation communale** correspond à la participation versée en contrepartie de la remise d'équipements ayant vocation à revenir dans le patrimoine communal et notamment l'éclairage public et le mobilier urbain. ***Son montant prévisionnel total s'élève à 259 777 € HT/ 311 733 € TTC***

6.3. Le bilan aménageur prévisionnel

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Études de définition et de suivi de l'opération	820 000	164 000	984 000
Etudes architecturales, paysagères, coordination et accompagnement projets immobiliers	500 000	100 000	600 000
Autres études	320 000	64 000	384 000
Frais d'acquisition et de libération des sols	5 382 365	508 660	5 891 025
Acquisitions foncières	4 594 066	370 860	4 964 926
- détail acquisitions			
* dont foncier métropolitain	1 560 000	312 000	1 872 000
* dont foncier communal	18 300		18 300
* dont foncier privé	3 015 766	58 860	3 074 626
Frais (notariés 2% et frais de gestion des terrains)	488 299	77 800	566 099
Libération des terrains	300 000	60 000	360 000
Indemnités d'éviction			
Aléas			
Frais d'aménagement (*)	3 821 460	764 292	4 585 752
Maîtrise d'œuvre (14%)	432 460	86 492	518 952
Travaux et aléas	3 089 000	617 800	3 706 800
Autres travaux	300 000	60 000	360 000
Participation aux équipements publics	1 700 000		1 700 000
Gymnase	1 050 000		1 050 000
Ligne à haute tension	500 000		500 000
Chemins doux - Liaison ZAC/Parc	150 000		150 000
Honoraires concession	1 460 000		1 460 000
	1 460 000		1 460 000
Frais de communication	250 000	50 000	300 000
Frais divers	764 125	127 309	891 434
Frais financiers	500 000		500 000
Frais divers (Assurance, Taxes...)	264 125	14 000	278 125
TVA encaissée / reversée		113 309	113 309
Actualisation	483 924	96 785	580 709
Travaux et Hono - IND TP (TP01: augmentation moyenne 2,75% par an) hors foncier, Rem et F.Fi			
TOTAL DES DEPENSES	14 681 874	1 711 046	16 392 920

(*) y compris Eclairage public, mobilier urbain

RECETTES		€ HT	€ TVA	€ TTC
Cessions charges foncières	Prix unit m² SP	4 191 840	622 341	4 814 181
Locatif social (PLUS-PLAI - PLS)	180	1 263 570	69 496	1 333 066
Accession sociale	200	226 270	12 445	238 715
Accession abordable	200	1 064 000	212 800	1 276 800
Accession libre	300	1 638 000	327 600	1 965 600
Participation constructeurs	Prix unit m² SP	1 064 438		1 064 438
Locatif social (PLUS-PLAI - PLS)	20	192 050		192 050
Accession sociale	20			
Accession abordable	20	199 900		199 900
Accession libre	45	597 488		597 488
Commerces et services	25	75 000		75 000
Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (superstructures)				
Subventions				
Participation métropolitaine au titre :		9 165 819	1 036 749	10 202 568
Participation d'Equilibre		3 982 074		3 982 074
Participation à la remise d'ouvrages		5 183 746	1 036 749	6 220 495
Participation communale		259 777	51 955	311 733
Participation Commune Eysines (Eclairage public, mobilier urbain)		259 777	51 955	311 733
Autres recettes				
TOTAL DES RECETTES		14 681 874	1 711 046	16 392 920

6.4. Le bilan consolidé prévisionnel pour Bordeaux métropole

DEPENSES	€ HT	TVA	€TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€TTC
Etudes préalables	112 968	22 594	135 562				
Acquisitions foncières au titre des réserves foncières	5 408 177	1 081 635	6 489 812	Recettes des cessions de charges foncières de BM	4 319 753	760 840	5 080 593
<i>Terrain Ilot C5 (Triat)</i>	3 848 177	769 635	4 617 812	<i>Ilot Triat</i>	2 759 753	448 840	3 208 593
				<i>Terrain Ilot C5 (Triat) Revente à un opérateur (valeur minimale)</i>	2 244 200	448 840	2 693 040
				<i>Cession tramway (Triat)</i>	515 553		515 553
<i>Terrain Ilot C6 (Martin Porc) Valeur historique actualisée</i>	1 040 000	208 000	1 248 000	<i>Terrain Ilot C6 (Martin Porc)</i>	1 040 000	208 000	1 248 000
<i>Terrain Ilot C7 (Ilot Sud Martin Porc) Valeur historique actualisée</i>	520 000	104 000	624 000	<i>Terrain Ilot C7 (Ilot Sud Martin Porc)</i>	520 000	104 000	624 000
Travaux préalables aux cessions	2 434	477	2 911				
Participation métropolitaine	9 165 819	1 036 749	10 202 568	Autres recettes			
<i>Participation à l'équilibre</i>	3 982 074		3 982 074				
<i>Participation à la remise d'ouvrages</i>	5 183 746	1 036 749	6 220 495				
TOTAL DES DEPENSES	14 689 398	2 141 455	16 830 853	TOTAL DES RECETTES	4 319 753	760 840	5 080 593
BILAN CONSOLIDE POUR Bordeaux Métropole				-11 750 260			

Le bilan consolidé fait apparaître un déficit sur l'îlot C7 (Triat) qui s'explique par les éléments nouveaux apparus après la décision d'acquisition (contraintes de sol et emprise retenue pour servitude de domaine public non valorisable). Bordeaux Métropole missionne donc La Fab dans le cadre du traité de concession pour rechercher les voies et moyens d'optimiser le projet sur cet îlot afin d'en rechercher l'augmentation de la valorisation.

Conformément aux délibérations n° 2014/0796 et n° 2015/7773, le FIC sur la part espaces publics et plantations d'alignement sera sollicité à hauteur de 720 310 € TTC.

6.5. Le bilan consolidé prévisionnel pour la commune d'Eysines

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Au titre du bilan Aménageur							
Acquisitions foncières	18 600		18 600	Recettes de cessions des réserves foncières de la commune à l'aménageur	18 600		18 600
Participation éventuelle	-	-	-				
SOUS TOTAL	18 600		18 600	SOUS TOTAL	18 600		18 600
Au titre des équipements communaux							
Acquisitions foncières	-	-	-	Recettes de cessions foncières	-	-	-
MOA Commune	3 150 000	630 000	3 780 000	Participation de l'aménageur aux équipements communaux	1 200 000		1 200 000
gymnase	3 000 000	600 000	3 600 000	gymnase (35 % prise en charge par zac)	1 050 000	-	1 050 000
Aménagement espace naturel dont cheminement doux	150 000	30 000	180 000	cheminements doux liaison zac-espace naturel	150 000		150 000
Participation Ville à équipement sous MOA RTE	500 000	-	500 000				
Enfouissement ligne HT							
SOUS TOTAL	3 650 000	630 000	4 280 000	SOUS TOTAL	1 200 000	-	1 200 000
TOTAL DEPENSES	3 668 600	630 000	4 298 600	TOTAL RECETTES	1 218 600	-	1 222 320
BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE					-		3 076 280 € TTC

Les charges de la ville sur lesquelles elle a délibéré le 9 décembre 2015 et les charges de la Métropole ont vocation à être actualisées suite à la régularisation de la compétence voirie telle qu'elle ressortira de la délibération relative aux attributions de compensations pour 2016.

En ce qui concerne le retour fiscal potentiel estimé pour les impôts locaux, il est d'environ 142 K€ par an pour Bordeaux Métropole et d'environ 371 K€ par an pour la commune d'Eysines.

Le retour fiscal potentiel pour les impôts économiques, est estimé aujourd'hui autour de 18 K€ par an pour Bordeaux Métropole, estimation à affiner en fonction des établissements implantés.

VII – Le régime des taxes et participations d'urbanisme

L'opération supportant une partie du coût des réseaux publics d'assainissement sur lesquels seront raccordées les constructions attendues dans la ZAC, elle est donc exonérée de la Participation au Financement de l'Assainissement collectif (PFAC).

D'autre part, les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC sont exclues du champ d'application de la Taxe d'Aménagement (TA).

Les constructeurs qui n'acquerront pas le foncier auprès de l'aménageur seront redevables de participations constructeurs dont les modes de calcul sont différents selon les typologies de constructions.

VIII. Les modalités de mise en œuvre de l'opération d'aménagement

Visant la mise en œuvre de la démarche « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs », par délibération n° 2011/0770 du 25 novembre 2011 la Métropole a décidé la création de la Société publique locale (SPL La Fab), et par délibération n°2012/0387 du 22 juin 2012, ses modalités d'intervention ont été validées par le Conseil métropolitain : elle accompagne Bordeaux Métropole et les communes actionnaires – dont la commune d'Eysines - 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 qui en sont issus.

Afin de mettre en œuvre cette opération d'aménagement, il est proposé de confier sa réalisation à La Fab garantissant ainsi la réalisation du projet urbain dans son ensemble et de ses équipements publics en particulier dans les conditions de qualités urbaine et paysagère souhaitées par la ville d'Eysines et la Métropole.

Dans ce cadre, il est proposé de désigner la Fab, qui est un organisme « in house » de la Métropole, en qualité de Concessionnaire d'aménagement pour cette opération 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.

Un traité de concession ci-annexé sera donc signé entre Bordeaux Métropole en qualité de concédant de l'opération d'aménagement et la SPL La Fab en qualité de concessionnaire afin de préciser les obligations et engagements de ces deux parties et d'organiser la mise en œuvre de l'opération d'aménagement pendant toute sa durée.

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation de la Bordeaux Métropole est fixé à l'article 15.4 du projet de traité de concession.

Conformément à l'article 15.5 du projet de traité de concession, « lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, le concessionnaire pourra solliciter le versement par l'établissement concédant d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales. »

Dans le bilan prévisionnel annexé au projet de traité de concession, le concessionnaire a d'ores et déjà fait apparaître un besoin global de trésorerie. Dès lors, une convention définissant les modalités de versement à la Fab d'une avance de trésorerie destinée à financer l'opération d'aménagement Carès Cantinolle, pour lui permettre notamment les frais d'acquisitions de terrains, de travaux et de maîtrise d'œuvre de l'opération, est proposée entre Bordeaux Métropole, concédant, et la SPL La Fab concessionnaire.

IX. La délégation du droit de préemption

Pour permettre à l'aménageur de procéder aux acquisitions programmées pour la réalisation de ses missions, il est proposé de lui déléguer le droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de la zone d'aménagement concerté. Il convient donc par dérogation à la délibération 2015/0074 du 13 février 2015, d'abroger dans le périmètre de la ZAC Carès-Cantinolle la compétence déléguée au Président de Bordeaux Métropole d'exercer le droit de préemption, afin de confier à la SPL La Fabrique Métropolitaine l'exercice du droit de préemption

Le présent rapport induisant la prise de plusieurs décisions, il vous est proposé de procéder par des votes distincts (qui pourront être différents) sur ses différents objets, lesquels se rattachent tous à la réalisation de la ZAC de Carès :

- L'approbation du dossier de réalisation de la ZAC Carès Cantinolle
- L'approbation du programme des équipements publics

- L'approbation du mode de réalisation de la ZAC par contrat de prestations intégrées avec la SPL La Fab (traité de concession)
- La délégation à l'aménageur du droit de préemption dans le périmètre concédé
- L'approbation d'une convention d'avance de trésorerie
- L'approbation de la participation métropolitaine au bilan de l'opération
- L'autorisation du Président à prendre toutes les mesures nécessaires à la bonne exécution de ces actes

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de vous prononcer sur la délibération suivante et de bien vouloir si tel est votre avis en adopter les termes

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

VU les dispositions du Code général des collectivités territoriales, et notamment des articles L.1523-1 et suivants et articles L. 1531-1, L.5217-2.

VU les dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L300-1, L300-4, L300-5 et L300-5-2, L 311-1 et suivants, ainsi que ses articles R311-7 à 9, L213-3 et R213-1 à 3.

VU la délibération métropolitaine n° 2015/0583 du 25 septembre 2015, par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de la concertation et décidé la création de la ZAC Carès Cantinolle.

VU la délibération en date du 9 décembre 2015 de la ville d'Eysines faisant état de l'accord de la Ville sur le principe de la réalisation des équipements, les modalités de leur incorporation dans son patrimoine et sur sa participation au financement.

VU la délibération n°2015/0074 du 13 février 2015 notamment son 42°.

VU le traité de concession d'aménagement ci-annexé et la convention d'avance de trésorerie ci annexée.

VU le dossier de réalisation de la ZAC Carès Cantinolle ci-annexé.

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QU'il appartient au Conseil Métropolitain de décider de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement ZAC Carès-Cantinolle selon les enjeux, objectifs et conditions précités.

CONSIDERANT QU'il convient d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC Carès Cantinolle dans ses différentes composantes afin de permettre la mise en œuvre du projet urbain,

CONSIDERANT QU'il convient d'approuver le programme des équipements publics de la ZAC Carès Cantinolle

CONSIDERANT QUE la SPL La Fab, chargée d'accompagner Bordeaux Métropole dans la mise en œuvre du programme « 50 000 logements autour des axes de transports en commun » serait la mieux à même de réaliser l'aménagement de cette opération ; qu'il convient donc de lui confier la réalisation de cette opération dans le cadre d'une concession d'aménagement.

CONSIDERANT QU'il convient de déléguer le droit de préemption à la SPL La Fab, afin d'assurer la maîtrise foncière du projet dans les modalités décrites au dossier de réalisation ; qu'il convient donc, par dérogation à la délibération 2015/0074 du 13 février 2015, d'abroger dans le périmètre de la ZAC Carès-Cantinolle la

compétence déléguée au Président de Bordeaux Métropole d'exercer le droit de préemption, afin de confier à l'aménageur l'exercice du droit de préemption

DECIDE

Article 1 :

Le dossier de réalisation de la ZAC Carès Cantinolle est approuvé,

Article 2 :

Le programme des équipements publics de la ZAC Carès-Cantinolle est approuvé

Article 3 :

L'approbation du choix de la SPL La Fab comme concessionnaire d'aménagement en charge de la réalisation de la ZAC Carès Cantinolle, au vu des clauses du traité de concession de prestations intégrées ci-annexé, traité qu'il convient également d'approuver et d'autoriser Monsieur le Président à signer

Article 4 :

Les termes de la convention d'avance de trésorerie avec la SPL La Fab, ci annexée, pour la réalisation de l'opération sont approuvés et Monsieur le Président est autorisé à la signer

Article 5 :

L'exercice du droit de préemption de Bordeaux Métropole dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté Carès Cantinolle, n'est plus délégué au Président de Bordeaux Métropole. L'exercice du droit de préemption renforcé est délégué à la SPL La Fab dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté Carès Cantinolle à compter de la prise d'effet du traité sus visé à l'article 3.

Article 6 :

La participation métropolitaine prévisionnelle à l'opération est fixée à 9 165 819 € HT, soit 10 202 568 € TTC, et sera imputée sur les exercices à venir.

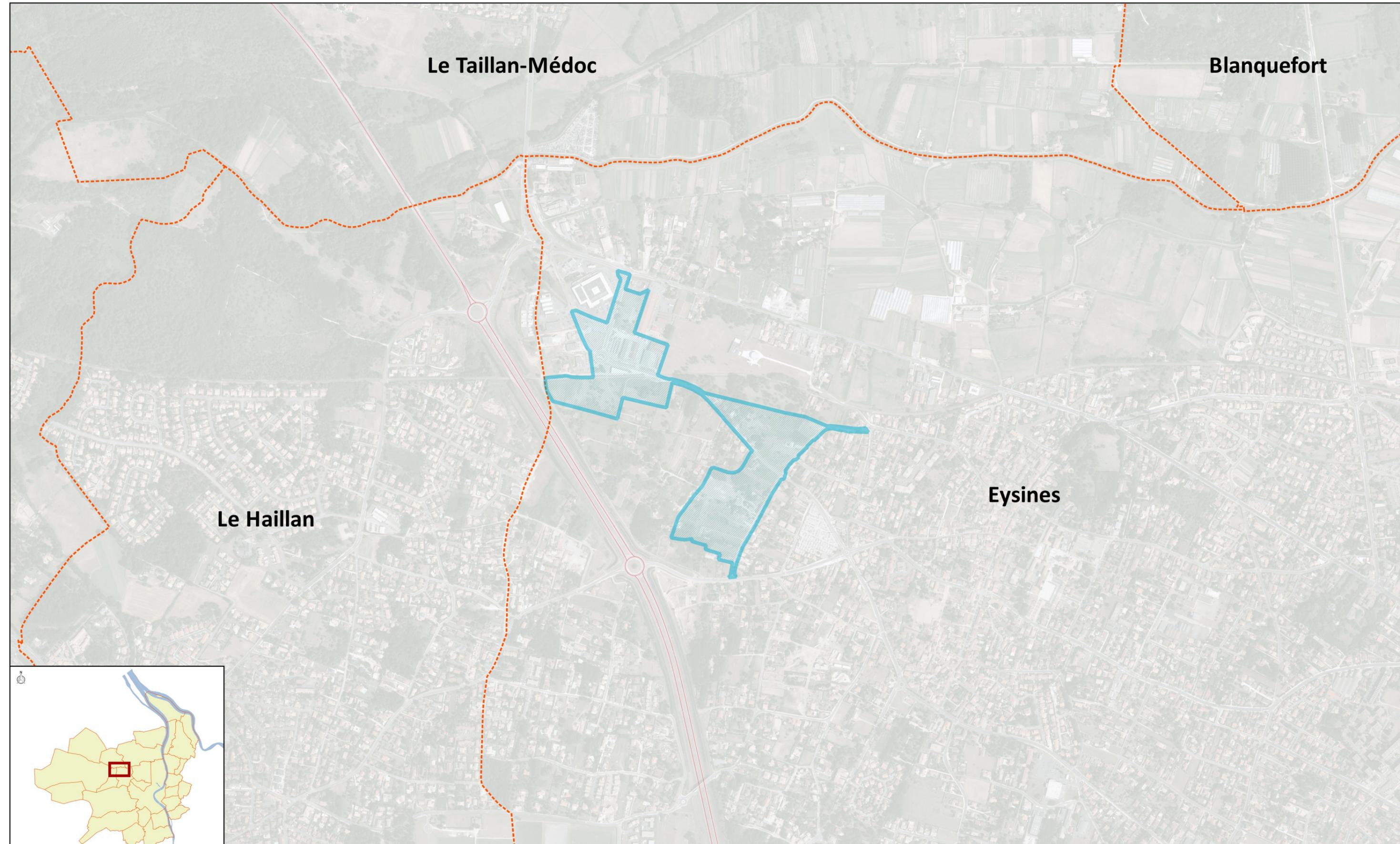
Article 7 :

Monsieur le Président est autorisé à prendre toutes les mesures nécessaires à la bonne exécution de ces actes, à solliciter toutes les subventions susceptibles d'être attribuées, à signer tous les documents intervenant dans le cadre de la procédure administrative et à procéder aux formalités de publicité prévues à l'article R 311-5 du Code de l'urbanisme.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 22 janvier 2016

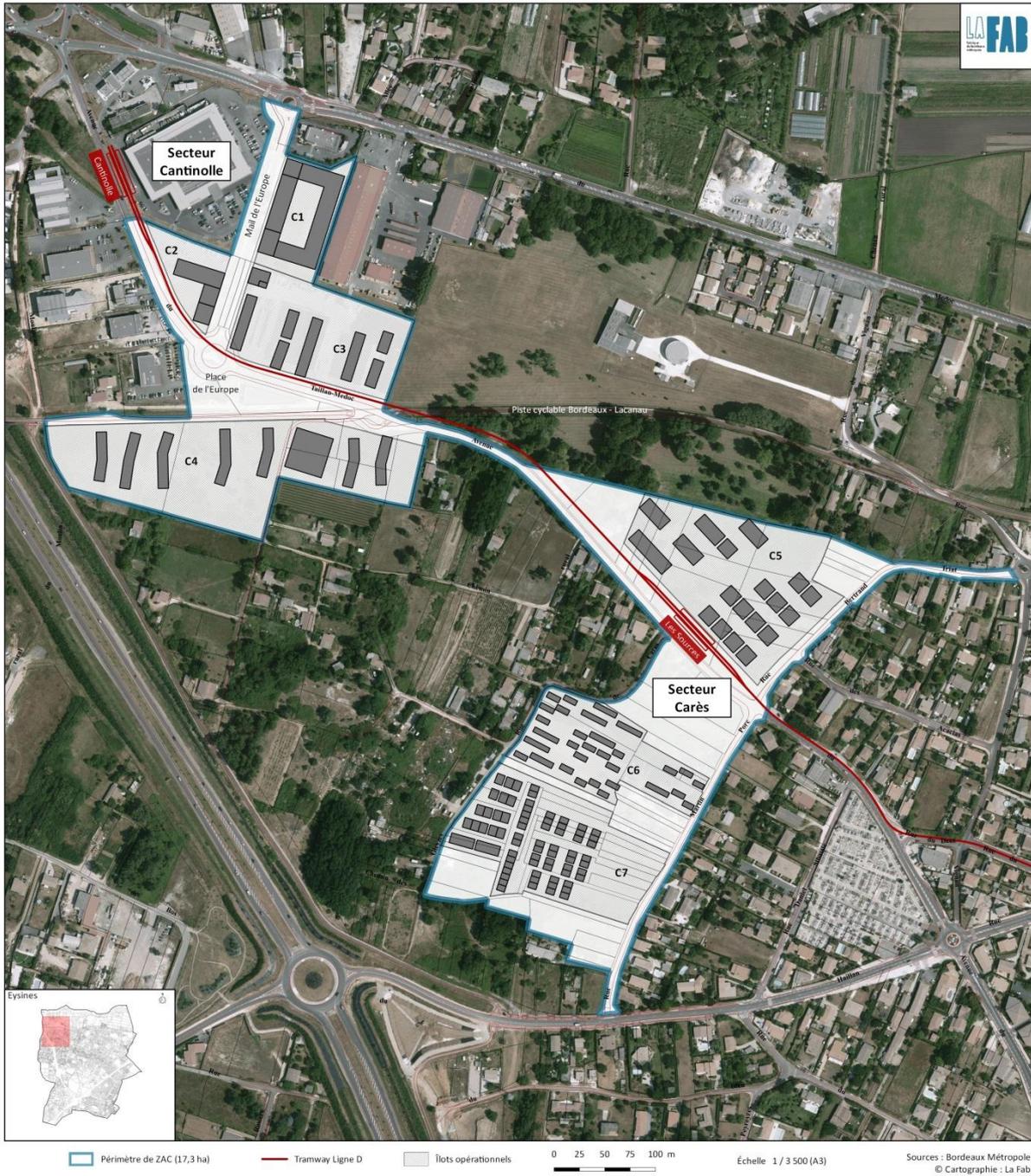
<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 9 FÉVRIER 2016</p> <p>PUBLIÉ LE : 9 FÉVRIER 2016</p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Michel DUCHENE</p>
---	--



Zone d'aménagement concerté (ZAC)

EYSINES CARES CANTINOLLE

DOSSIER DE REALISATION



Préambule

Le présent document constitue le dossier de réalisation de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) de Carès Cantinolle sur la commune d'Eysines.

Le site de Carès Cantinolle se situe au nord de la commune d'Eysines sur un secteur traversé par un réseau d'infrastructures urbaines fortement fréquenté (avenue du Médoc et route départementale RD1215). Ce secteur se situe en limite des communes du Haillan et du Taillan-Médoc.

En terme urbain et paysager, ce site est marqué par le périmètre de protection de captage des sources de Cantinolle, un paysage peu homogène, des situations urbaines disparates qui font de ce site un lieu peu valorisé (zones commerciales mono fonctionnelles, friches, habitat diffus sans réelle logique d'aménagement) dont la proximité avec le Parc des Jalles est peu lisible.

La future desserte de cet axe par la ligne D du tramway, de la station des Sources jusqu'au terminus au rond-point de Cantinolle, constitue l'opportunité d'une mutation urbaine profonde. Il s'agit aussi de contrôler l'urbanisation de manière à protéger la zone des sources qui subit aujourd'hui une urbanisation non maîtrisée avec des risques de pollution.

Bordeaux Métropole a décidé la création de la ZAC de Carès Cantinolle par délibération du 25 septembre 2015. La procédure de ZAC permet en effet la mise en œuvre d'un projet urbain global, cohérent, progressif et concerté.

Le parti d'aménagement du projet urbain, en considération des enjeux métropolitains, développe les principes suivants :

- le respect du « génie du lieu » avec la protection et la valorisation des éléments naturels existants : préservation d'un cœur de quartier vert, renforcement de la continuité écologique et de la trame paysagère avec les jalles qui deviennent une valeur pour les logements développés sur ses franges
- le respect de l'identité maraîchère de la commune : respect du parcellaire, habitat type « maraicher »
- la recherche d'une intensification urbaine concentrée autour de l'axe de transport en commun, et des voiries existantes
- la recherche d'un équilibre entre l'économie globale du projet et la qualité des logements et du cadre de vie : limitation de la création de voies et de réseaux nouveaux, un habitat qualitatif parfaitement intégré et offrant des capacités évolutives, utilisation de l'aplomb de la ligne à haute tension (ligne 225 KV) pour les stationnements...
- une logique de projet opportuniste avec un développement en fonction des disponibilités du foncier
- l'apport de nouvelles fonctions dans la zone d'activités de Cantinolle
- des typologies de logements adaptés au contexte urbain et paysager pour une intervention en finesse

Ce parti d'aménagement sera mis en œuvre et financé sur la base des différentes politiques publiques portées par Bordeaux Métropole : les politiques de l'habitat, de développement économique et de préservation de l'équilibre ville-nature.

Le projet cherche à allier l'identité des lieux et les qualités de l'existant, avec une économie de l'aménagement et de la construction au profit d'un habitat diversifié et adapté à différents modes de vie et à différents parcours résidentiels sur la commune d'Eysines et sur la métropole. Un plan annexé (annexe 1) représente les différents secteurs.

Le secteur de Cantinolle

Aujourd'hui zone d'activités quasi monofonctionnelle, demain quartier multifonctionnel d'habitations et d'activités, il s'agit d'accompagner l'évolution de cette zone. L'ambition du projet est de donner de la cohérence dans l'idée de cohésion sociale, de l'hospitalité dans l'idée d'accueillir de nouveaux usages et du sens dans l'idée de durabilité à Cantinolle. La référence urbaine pour le parti d'aménagement est celle du faubourg. Ce quartier se décompose en deux sous-secteurs : Cantinolle centre et Cantinolle sur Carès.

Le secteur Carès

Localisé le long des rues Martin Porc et Triat, le secteur Carès, sur lequel le plan-guide établi par A. Chemetoff dans le cadre de l'étude « 50 000 logements » fait référence, est destiné à accueillir des logements.

Il est prévu une urbanisation respectueuse du parcellaire et développant des propositions permettant de faire des contraintes du site (arrêté préfectoral de protection de la zone de captage, lignes à haute tension 225 KV) des éléments fondateurs du projet. Afin de ne pas impacter le sol, il a aussi été posé comme principe de s'appuyer sur les rues Martin Porc et Bertrand Triat pour desservir les logements et de ne pas intervenir sur la rue de Carès permettant ainsi de lui laisser son caractère bucolique, en lien avec la préservation d'un cœur vert central, espace naturel fédérateur.

Les propositions devront s'inscrire dans la trame parcellaire actuelle en respectant l'héritage du site, sans bouleverser les situations existantes. Le rapport des logements avec les lisières naturelles doit être envisagé comme une qualité intrinsèque du site.

Au cœur du site, un espace naturel dit « l'espace naturel Carès »

Au cœur du projet d'aménagement urbain du secteur Carès Cantinolle mais en dehors du périmètre de la ZAC et ne connaît pas d'interventions par l'aménageur, « l'espace naturel Carès » est un espace fédérateur, élément fondamental du projet jouant un rôle de lien entre les territoires de Carès et de Cantinolle, s'appuyant sur l'histoire du lieu et développant un véritable projet en mouvement. Ce site fait donc l'objet d'un projet paysager spécifique sous la responsabilité de la Ville d'Eysines.

Le présent dossier est composé conformément à l'article R311-7 du Code de l'Urbanisme et comprend les pièces suivantes :

- le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone
- le phasage prévisionnel des réalisations

- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps
- la délibération de la commune

Il convient de préciser, qu'en l'absence d'évolution majeure du projet depuis l'approbation du dossier de création et conformément à l'avis de l'Autorité Environnementale en date 12 décembre 2014, il n'a pas été rendu nécessaire d'actualiser l'étude d'impact en vue de l'approbation du dossier de réalisation. Des éléments d'informations ayant pu être précisés depuis le dossier de création, ils sont indiqués en annexe 2.

**Zone d'aménagement concerté (ZAC) CARES CANTINOLLE
EYSINES / DOSSIER DE REALISATION**

**I. PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS
PUBLICS A REALISER DANS LA ZONE**

L'aménagement de la ZAC Carès Cantinolle à Eysines nécessitera la réalisation échelonnée dans le temps d'un programme des équipements publics composé principalement de voies et espaces publics décrits ci-après.

Ce programme comprend deux types d'équipements publics : ceux en infrastructures sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur et ceux en infrastructures ou en superstructures qui ne sont pas sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur.

Pour information, toutes les cartes présentées sont annexés en format A3 (annexe 1).

1. Les équipements publics d'infrastructures sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

1.1. Les principes d'aménagement des espaces publics

Le parti développé est de s'appuyer sur l'existant et de développer les qualités présentes sur le site. Cette philosophie est aussi liée aux diverses servitudes et contraintes d'aménagement que le projet a intégrées dans la conception des espaces publics : l'aqueduc, le périmètre de protection de captage et l'une des lignes à haute tension (la ligne 63 KV est enfouie, la ligne 225 KV reste en aérienne).

Fort de ces éléments, il a été décidé de ne pas construire de nouvelles voiries mais de s'appuyer sur les voies existantes : Martin Porc, Bertrand Triat et l'allée de l'Europe (renommée mail de l'Europe).

Seule la place de l'Europe, qui poursuit le mail de l'Europe est créée.

Le projet d'espaces publics permet de répondre aux besoins en desserte et en circulation de ce site liés à l'arrivée de nouveaux habitants ou aux usages actuels qu'il convient de conforter et de sécuriser.

Avec ce projet, il s'agit de transformer ces espaces purement fonctionnels en des espaces publics permettant de développer d'autres usages et fonctions (mobilités douces, jeux, espaces verts, lieux de promenade ...).

L'autre principe important de ce projet est son lien avec le tramway. Les espaces publics proposés viennent s'accrocher sur l'avenue du Taillan-Médoc requalifiée par Bordeaux Métropole dans le cadre de l'arrivée de la ligne D du tramway.

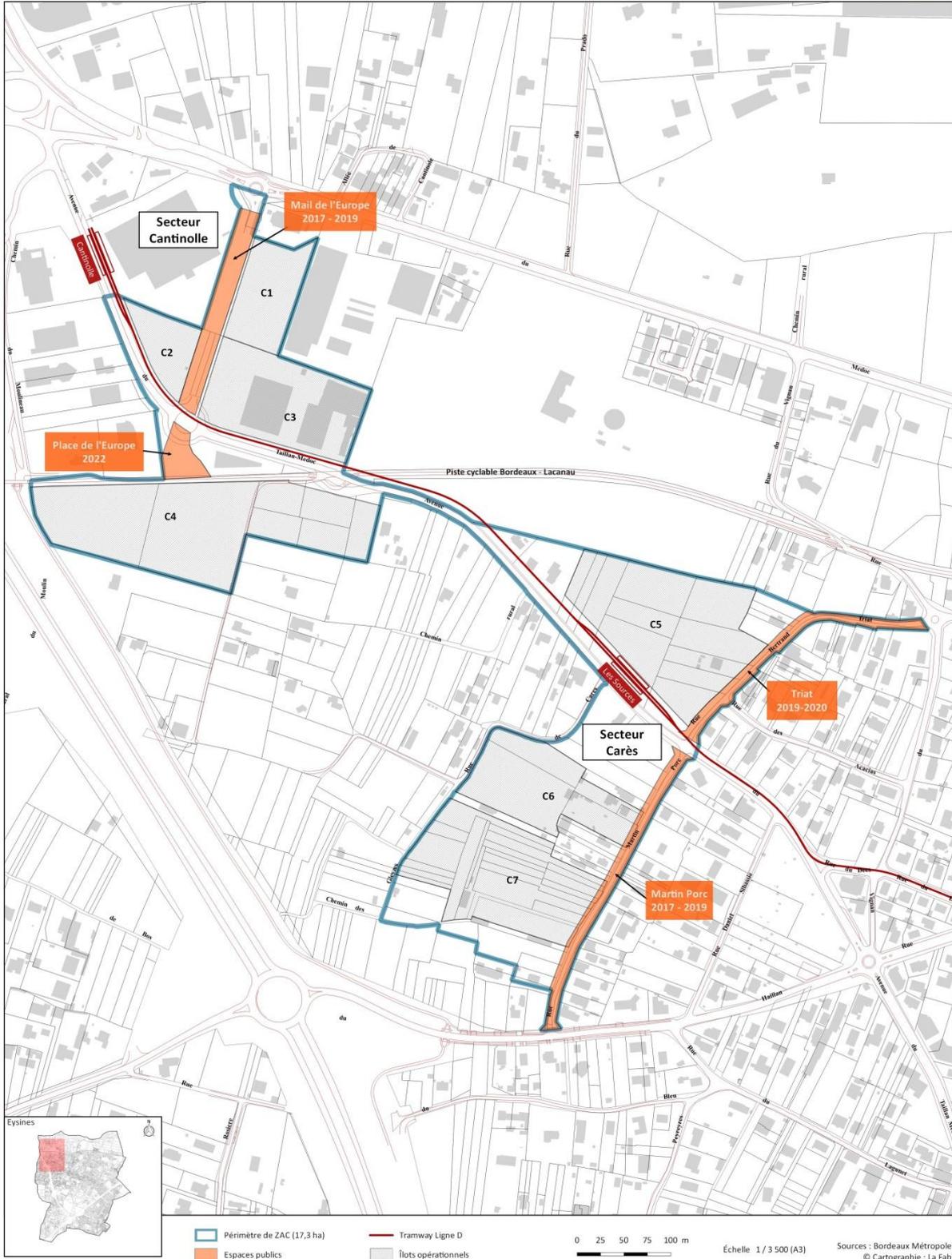
1.2. Le programme détaillé des espaces publics

EYSINES - ZAC CARÈS CANTINOLLE

Équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur



Édité le 11-12-2015



L'aménagement de la ZAC de Carès Cantinolle nécessite la réalisation échelonnée dans le temps du programme des équipements publics.

Le tableau suivant permet de déterminer les coûts des équipements publics d'infrastructure.

Désignation des équipements publics	Nature des travaux	Maîtrise d'ouvrage	Coût total* (€ Hors taxe HT)
Secteur Cantinolle			
Place de l'Europe	Création	Aménageur	573 219
Mail de l'Europe	Requalification		1 910 730
Secteur Carès			
Rue Martin Porc	Requalification	Aménageur	764 292
Rue Bertrand Triat	Requalification		573 219
Total en €			3 821 460

* Il s'agit des frais d'aménagement comprenant le coût des travaux, la maîtrise d'œuvre et les aléas.

Le tableau suivant permet de déterminer quelle personne publique, Bordeaux Métropole ou Eysines, assurera pour chaque équipement la gestion future et quelle en sera la domanialité.

Désignation des équipements publics	Nature des travaux	Maîtrise d'ouvrage	Domanialité future	Gestionnaire futur
Secteur Cantinolle				
Place de l'Europe	Création	Aménageur	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/ Ville d'Eysines**
Mail de l'Europe	Requalification		Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/ Ville d'Eysines**
Secteur Carès				
Rue Martin Porc	Requalification	Aménageur	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/ Ville d'Eysines**
Rue Bertrand Triat	Requalification		Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/ Ville d'Eysines**

** Pour la Ville d'Eysines, il s'agit de la gestion de l'éclairage public et du mobilier urbain.

Un descriptif des équipements publics est donné ci-dessous à titre indicatif. Il apporte une illustration du parti d'aménagement mais n'engage pas une réalisation strictement conforme des ouvrages décrits (valeur indicative et non contractuelle).

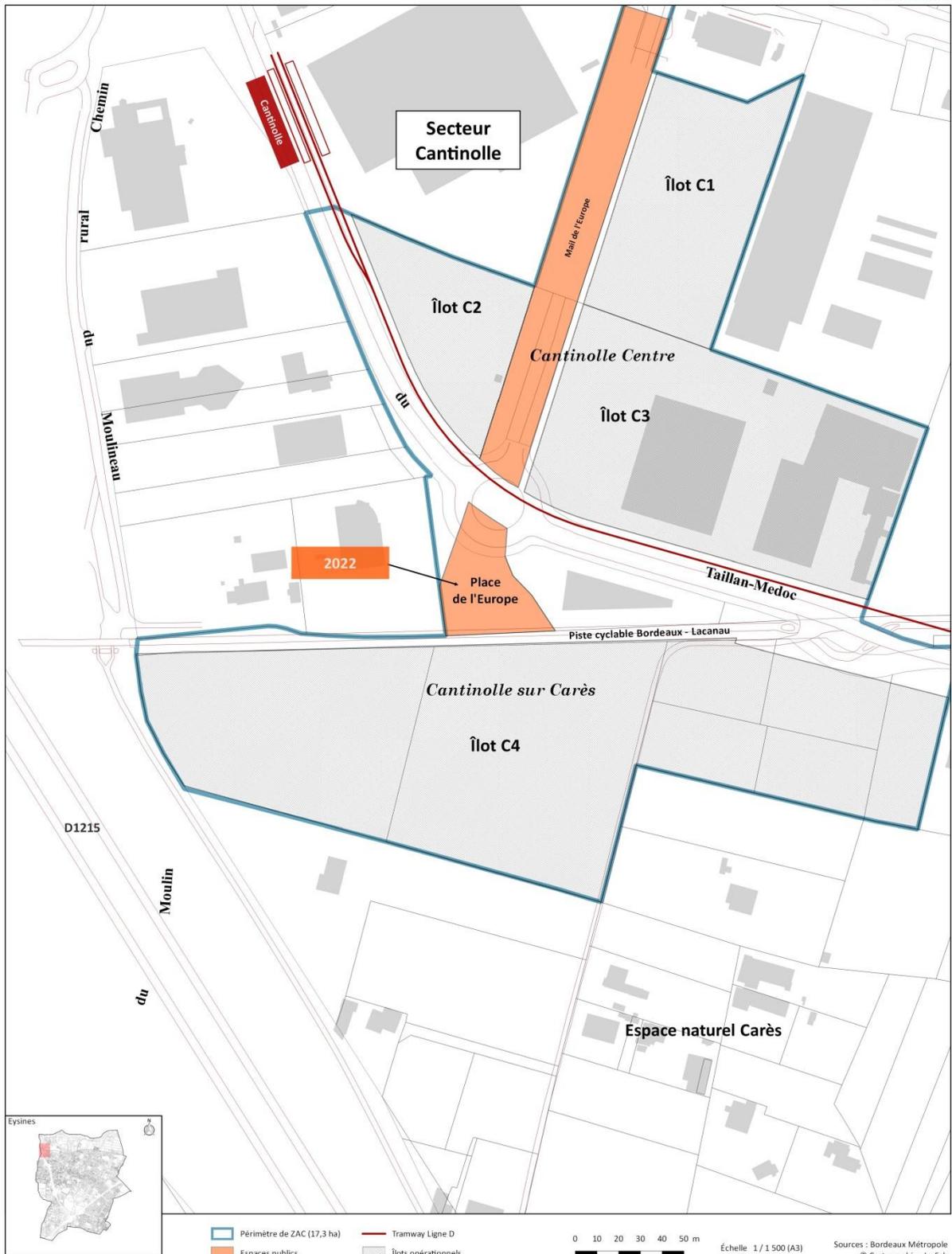
Une démarche de concertation sera engagée avec les habitants sur le projet afin de déterminer précisément les usages attendus et en conséquence les aménagements (sens de circulation, mobilier urbain, place du vélo et du piéton, stationnement...).

1.2.1. La place de l'Europe :

La place de l'Europe fera le lien entre Cantinolle Centre, Cantinolle sur Carès, le tramway et l'espace naturel de Carès. Il s'agira d'un espace de vie d'une superficie d'environ 1504 m², poursuivant le mail de l'Europe et faisant déjà partie par son aménagement paysager de l'espace naturel de Carès. Cette place sera la continuité du mail de l'Europe et permettra une circulation des piétons et des vélos. Elle pourra être circulée pour desservir l'îlot C4 et éventuellement les activités économiques dont les dessertes sont impactées par le tramway.

EYSINES - ZAC CARÈS CANTINOLLE

Place de l'Europe



1.2.2. Le Mail de l'Europe

L'avenue de l'Europe, qui devient le mail de l'Europe, supporte aujourd'hui un usage et un trafic public. Son statut est en cours de régularisation pour intégration complète dans le domaine public de Bordeaux Métropole, elle sera requalifiée ainsi que les réseaux qu'elle accueille dans le cadre du programme des équipements publics de la ZAC. Son emprise actuelle est d'environ 12 mètres.

Du Parc des Jalles au nord à l'espace naturel Carès au sud, il traverse le quartier qu'il ouvrira sur ces parcs et en même temps dans lesquels il les fait entrer. Cet espace public sera l'artère principale du quartier autour de laquelle s'articuleront les logements.

Le mail garantira les fonctions de distribution nécessaires sur les commerces existants (circulation, livraison, accès aux bâtiments) auxquelles il associera de nouveaux usages en lien avec les nouveaux programmes : promenade, détente, rencontre, partage.

Il sera dimensionné pour les accueillir tous confortablement, avec une largeur courante d'environ 23 m. Sa superficie sera d'environ 5405m². Il sera généreusement planté d'essences locales sans que cela ne nuise à sa fonctionnalité, les eaux y seront gérées, des solutions compensatoires seront prévues, le nivellement sera travaillé en ce sens et au regard de la contrainte du franchissement de l'aqueduc, son éclairage sera modéré. Un ouvrage de protection de l'aqueduc au droit de la chaussée sera construit.

En terme de classification de voirie, ce sera un espace "à circulation apaisée" qui respectera les critères de partage de la voirie et de l'espace public entre les différents modes de déplacement, de facilitation de la communication interne au quartier, d'optimisation de l'implantation des équipements, des commerces et des services, d'incitation à la circulation piétonne et cycliste, de revalorisation du cadre de vie, de contribution à une action écologique partagée (limitation des nuisances telles que la pollution de l'air et le bruit, diminution des consommations d'énergie).

Le mail de l'Europe sera donc à la fois colonne vertébrale urbaine du nouveau quartier et le garant de la continuité du paysage, qui relie les espaces naturels Carès et Jalles.

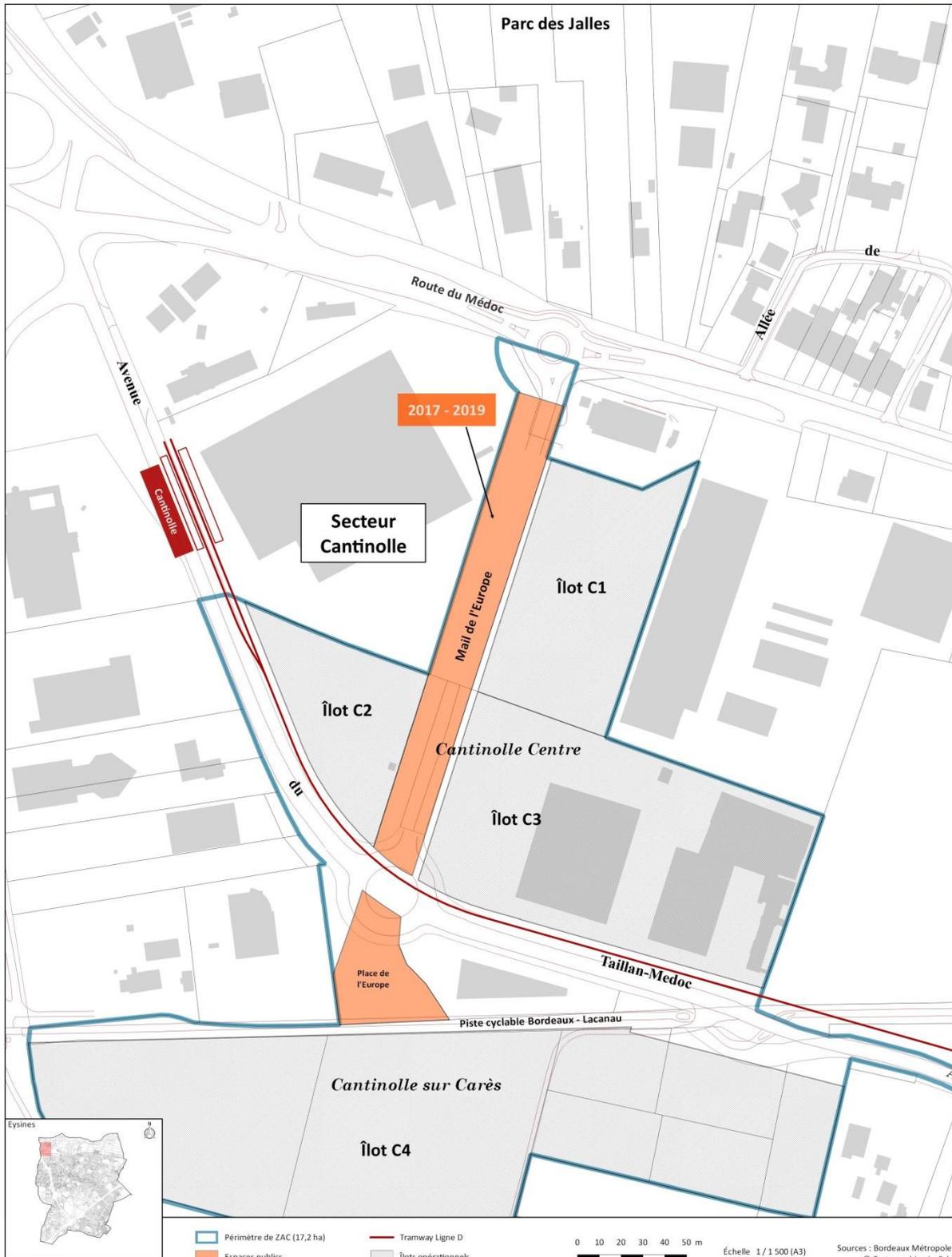


EYSINES - ZAC CARÈS CANTINOLLE

Mail de l'Europe



Édité le 10-12-2015



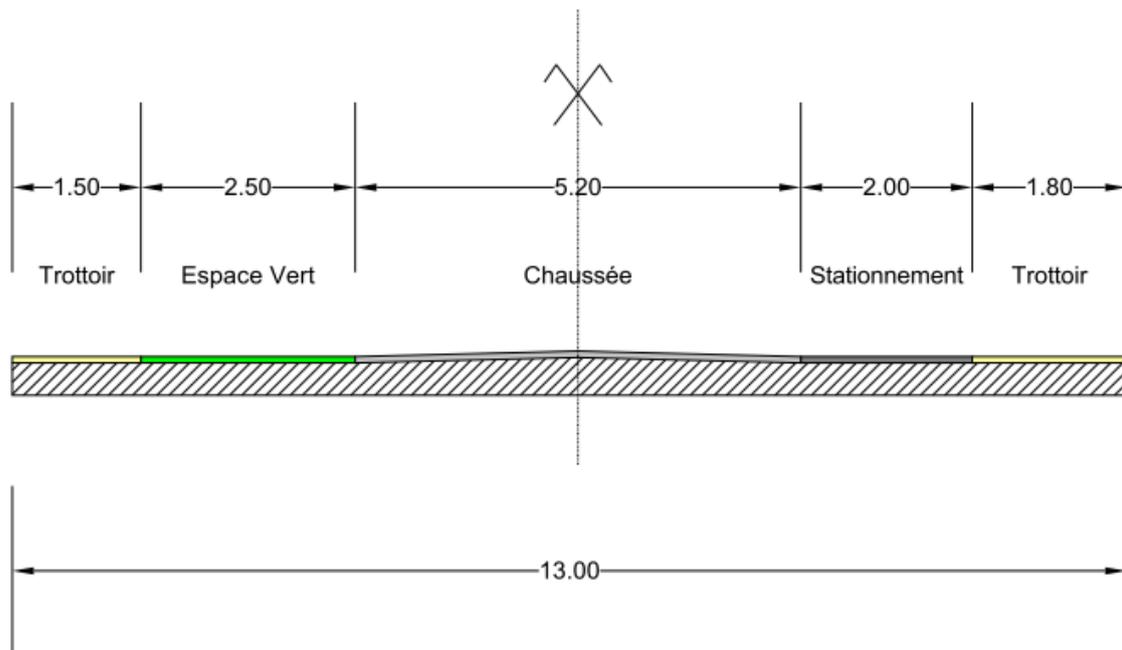
1.2.3. La rue Martin Porc

La rue Martin Porc est une voirie métropolitaine à double sens de circulation. Son emprise actuelle est d'environ 11,00 m. La largeur de la chaussée est actuellement réduite à 4,50 m. Les accotements sont stabilisés mais ne présentent pas de réels cheminements piétons sécurisés. Le stationnement longitudinal est toléré mais n'est pas marqué réglementairement.

La requalification de cette voirie est intégrée au projet urbain. La volonté est de requalifier cet axe tout en conservant les singularités du secteur et en changeant des aménagements classiques de voirie. Sa superficie est d'environ 4420m².

Les pistes de réaménagement sont les suivantes :

- Conservation du double sens et élargissement de la chaussée à 5,20 m (minimum métropolitain)
- Création d'un cheminement piéton normalisé, sécurisé, accompagné d'un aménagement paysager.



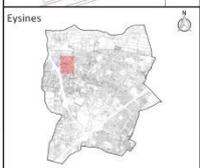
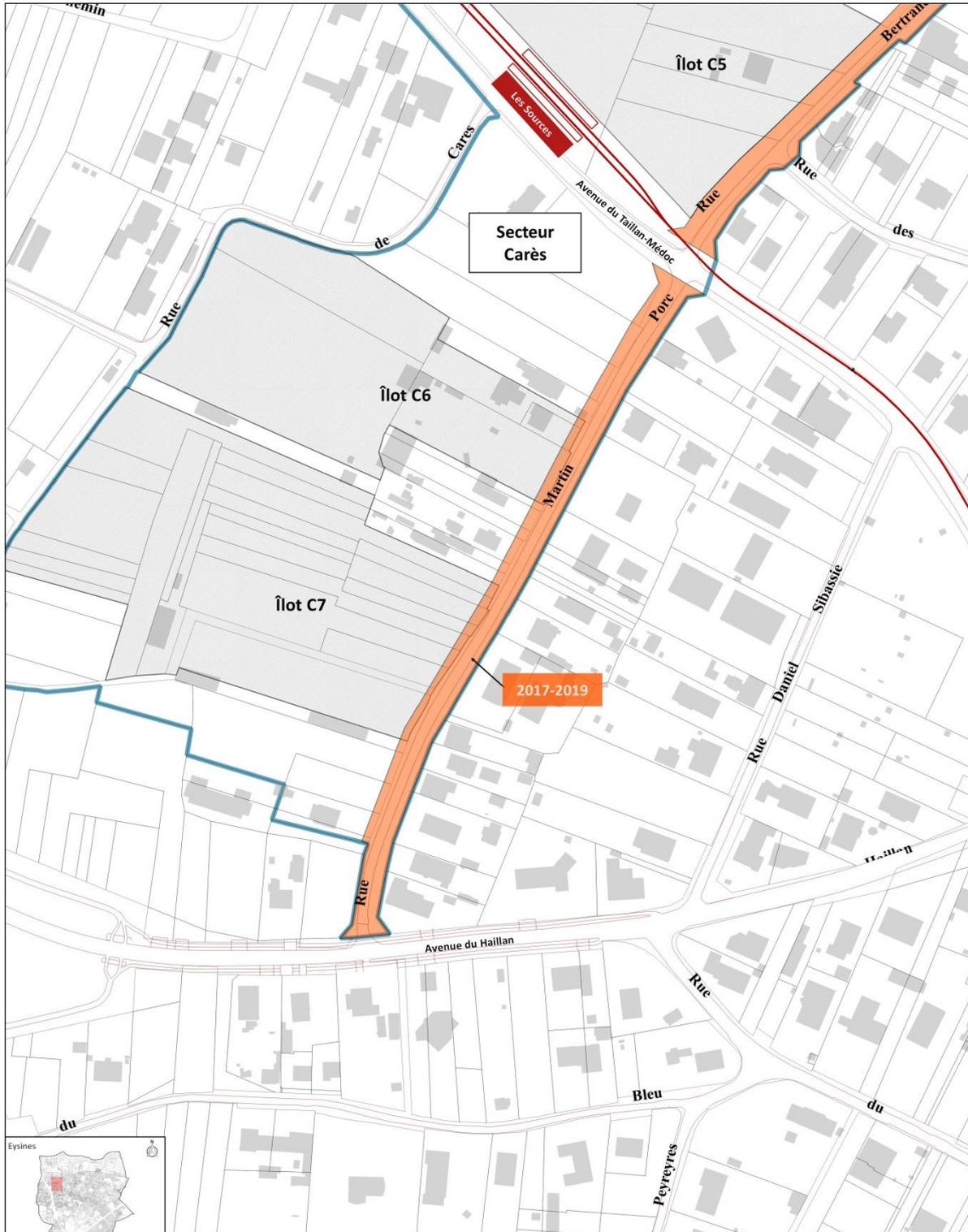
Coupe de principe rue Martin Porc

EYSINES - ZAC CARÈS CANTINOLLE

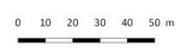
Rue Martin Porc



Édité le 11-12-2015



- Périètre de ZAC (17,2 ha)
- Espaces publics
- Tramway Ligne D
- îlots opérationnels



Échelle 1 / 1 500 (A3)

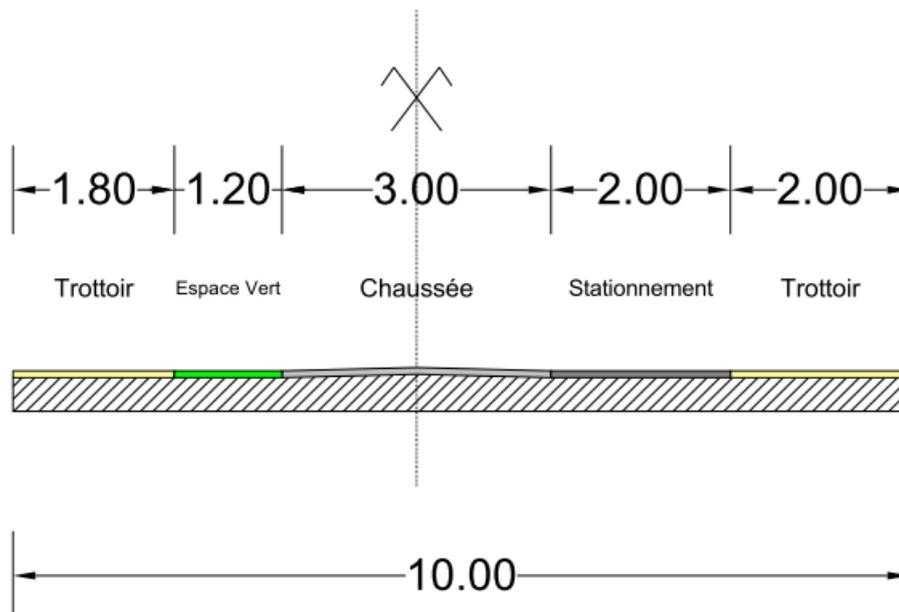
Sources : Bordeaux Métropole
© Cartographie : La Fab

1.2.4. La rue Bertrand Triat

La rue Bertrand Triat est une voirie métropolitaine à double sens de circulation. Son emprise actuelle est comprise entre 9 et 10 mètres. La largeur de la chaussée est réduite à 4,00 m. Les accotements sont stabilisés mais ne présentent pas de réels cheminements piétons sécurisés. Le stationnement longitudinal est toléré mais n'est pas marqué réglementairement.

La requalification de cette voirie est intégrée au projet urbain. Sa superficie est d'environ 1350m². La volonté est de conserver un caractère rural sur cet axe et de ne pas minéraliser sans raison. Les pistes de réaménagement sont les suivantes :

- Mise à sens unique de la voie et réduction de la chaussée
- Création d'un cheminement piéton normalisé, sécurisé, accompagné d'un aménagement paysager.



Coupe de principe rue Bertrand Triat

1.3. Les réseaux

L'ensemble des réseaux nécessaires à la desserte des îlots et à la gestion des espaces publics seront dévoyés, créés ou renforcés dans le cadre des travaux réalisés sur les espaces publics de la ZAC.

1.3.1. Assainissement Eaux Pluviales / Eaux Usées

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales des espaces publics et des îlots de la ZAC intègre le fonctionnement hydraulique existant et les projets de réseaux notamment liés au futur tramway.

Le territoire de la ZAC sera drainé par plusieurs sous-bassins versants :

- Au sud-est, les rues Martin Porc et Bertrand Triat et les îlots C5, C6 et C7 seront drainées vers le bassin du Vignan,
- Au nord-est, le secteur de Cantinolle sera drainé :
 - o Pour la partie nord du mail de l'Europe et l'îlot C1 : via le réseau pluvial existant de l'avenue du Médoc
 - o Pour la partie sud du mail de l'Europe et les îlots C2, C3 et C4 : via le fossé existant de l'avenue du Taillan ou via le réseau pluvial projeté sur l'avenue du Taillan dans le cadre des travaux de construction de la ligne D.

Des solutions compensatoires visant à réguler les débits de rejet, selon les normes de Bordeaux Métropole, seront mises en œuvre sur le mail de l'Europe et la place de l'Europe.

Sur l'actuelle allée de l'Europe (futur mail de l'Europe), sans donnée sur l'état structurel et fonctionnel de la canalisation eaux pluviales non affermée existante, il est prévu le renouvellement de cette canalisation. Cette voirie étant actuellement privée, il n'a pas été possible d'avoir plus d'informations. Des investigations seront menées en phase opérationnelle. Par prudence, il a été prévu, en terme financier, le renouvellement.

Dans le cadre du réaménagement des rues Bertrand Triat et Martin Porc, le réseau d'assainissement pluvial sera rénové ou remplacé selon le résultat des investigations menées et les informations données par les concessionnaires. Le bassin du Vignan, réalisé par la Direction de l'Eau de Bordeaux Métropole, assurera la collecte des eaux pluviales.

La localisation contrainte du projet liée à la présence du captage d'eau potable (périmètre de protection des sources de Cantinolle et servitude de non-constructibilité de l'Aqueduc du Taillan) limite la possibilité d'infiltration des eaux de ruissellement. Les ouvrages d'assainissement pluvial, réseaux et solutions compensatoires, seront étanches.

Eaux usées

La ZAC se situe à proximité de la station d'épuration de Cantinolle à laquelle elle est reliée. Les voiries métropolitaines existantes sont équipées de réseaux de collecte des eaux usées. Les raccordements des îlots se feront sur les réseaux existants.

Sur l'actuelle allée de l'Europe (futur mail de l'Europe), sans donnée sur l'état structurel et fonctionnel de la canalisation eaux usées non affermée existante, il est prévu le renouvellement nécessaire de cette canalisation. Cette voirie étant actuellement privée, il n'a pas été possible d'avoir plus d'informations. Des investigations seront menées en phase opérationnelle. Par prudence, il a été prévu, en terme financier, le renouvellement.

Au regard de leur état et de leur capacité et suite aux échanges avec les concessionnaires, il n'est pas envisagé des travaux sur les collecteurs eaux usées des rues Martin Porc et Bertrand Triat.

1.3.2. Adduction en eau potable

L'aqueduc du Taillan traverse la ZAC et notamment le mail de l'Europe. Des préconisations de mise en œuvre garantissant l'étanchéité des réseaux doivent être suivies au croisement avec cette canalisation majeure.

La desserte en eau potable de la ZAC s'appuie sur le réseau existant.

Une extension de réseau est envisagée sur la rue Bertrand Triat. Elle permettra de boucler le réseau entre la rue des Acacias et l'avenue du Taillan.

Le réseau de la rue Martin Porc est conservé à l'existant. L'ajout de deux hydrants sur le domaine public ou sur les ilots à aménager sera nécessaire pour assurer la couverture incendie des futurs ilots C6 et C7. Les autres îlots ne nécessitent pas la création d'hydrants car ils peuvent utiliser ceux existants.

1.3.3. Réseau d'électricité

Huit postes de distribution publiques seront réalisés dans le cadre de l'alimentation en énergie des futures opérations de la ZAC. Les postes de transformation Haute Tension A/Basse Tension (HTA/BT) seront intégrés aux immeubles.

Ces travaux seront réalisés par Erdf et conformément à la réglementation pris en charge à 100% par la ZAC.

Les réseaux de desserte en basse tension des rues Martin Porc et Bertrand Triat feront l'objet d'un enfouissement de réseaux comme cela se pratique lors de travaux de réhabilitation de voirie afin de permettre des qualités paysagères et une facilité dans les déplacements piétons.

1.3.4. Gaz

Le secteur est couvert par le réseau de distribution de gaz. En cas de travaux d'extension de réseau ou de branchement au réseau existant, ces interventions seront réalisées par Régaz.

1.3.5. Réseau haut débit

Les infrastructures nécessaires au déploiement de la desserte en fibre du secteur seront réalisées sur les voiries du projet. Un local opérateur de 6 m² minimum sera prévu sur chaque îlot. Le Point de Mutualisation de Zone (PMZ) de chaque secteur pourra être

mutualisé avec le premier local construit. Dans ce cas, ils devront être accessibles en tout temps.

Les réseaux aériens existants des rues Martin Porc et Bertrand Triat seront également enfouis.

1.3.5. Eclairage public

Pour rappel, tous les mobiliers d'éclairage seront conformes à la charte des mobiliers de la Ville d'Eysines. Ils seront implantés de manière à être accessibles pour leur entretien par des engins adaptés (nacelles, etc.).

Concernant le réseau d'éclairage destiné à être remis à la ville d'Eysines, il devra respecter les grands principes suivants :

- Les ouvrages seront conformes aux préconisations de la ville d'Eysines. A ce titre, l'ensemble des plans, notes de calculs, fiches matériels, etc. seront transmises aux services techniques de la Ville d'Eysines pour validation avant mise en œuvre,
- Des armoires de commandes d'éclairage public seront à créer. Leur localisation fera l'objet d'une validation par la ville d'Eysines.

2. Les équipements publics d'infrastructures et de superstructures hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

Désignation des équipements publics	Nature des travaux	Maîtrise d'ouvrage	Coût total (€HT)	Participation ZAC (€ HT)	Gestionnaire futur	Phasage
Gymnase	Création	Ville d'Eysines	3 000 000	35% soit 1 050 000€	Ville d'Eysines	2025-2030
Ligne à HT	Enfouissement (du pylône 6 au pylône 11)	Rte	1 000 000	50% soit 500 000€	Rte	2017-2018
Cheminements doux	Requalification	Ville d'Eysines	150 000	100% soit 150 000€	Ville d'Eysines	2020-2030

Le Gymnase

La Ville assurera la maîtrise d'ouvrage du futur gymnase situé dans le quartier du centre Bourg. L'arrivée de nouveaux habitants sur la ZAC induit la nécessité de prévoir un équipement en capacité de répondre aux besoins des licenciés sportifs. Les gymnases existants ne seront plus en capacité d'accueillir de nouveaux usagers d'ici 2030.

L'objectif est la réalisation d'une salle de sports polyvalente, homologuée pour les compétitions de Hand-Ball soit un ensemble de 1850 m² environ, hors Voirie Réseaux Divers (VRD) (dont parking), plantations et abords.

L'ensemble du projet devra être conçu selon une démarche environnementale forte, affirmée et effective.

L'aménageur versera à la ville une participation financière de 1 050 000 € liée aux besoins générés par les futurs habitants de la ZAC correspondant à une prise en charge à hauteur de 35% du coût de l'équipement.

La ligne à haute tension

Le site est traversé par un réseau Très Haute Tension (THT). Les deux lignes concernées sont des lignes de 225 KV reliant Bruges à Eysines et 63 KV reliant Bruges à Saint Médard en Jalles.

La ligne 225 KV qui longe les rues Martin Porc et Bertrand Triat, de par sa puissance ne sera pas enterrée. Si elle était enfouie, il serait nécessaire de mettre en place un système de

refroidissement par huile qui serait techniquement compliqué au regard de la proximité avec la zone de captage et très impactante financièrement. Cette ligne a donc été intégrée comme un élément de contrainte avec lequel il faut faire projet.

En revanche, la ligne reliant Bruges à Saint-Médard-en-Jalles, ligne 63 KV pouvant être enterrée avec moins de contraintes techniques et financières, une convention tripartite entre Rte, la ville d'Eysines et Bordeaux Métropole, a permis à Rte de mener une étude sur son enfouissement. Au regard des conclusions, il a été décidé d'enfourer la ligne haute tension sur une partie du site permettant ainsi de proposer aux futurs habitants un cadre de vie plus agréable.

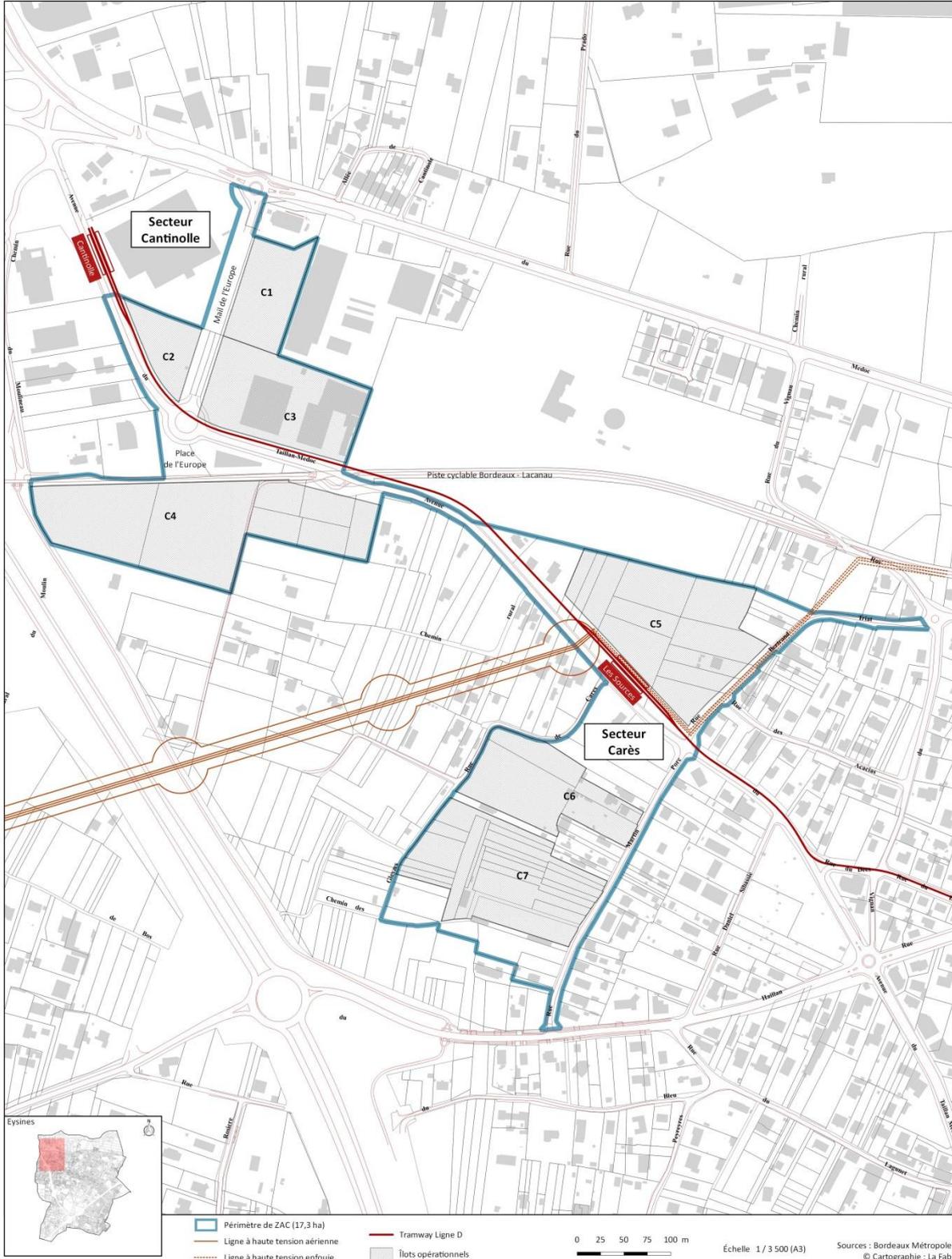
La ligne ne sera pas enfouie sous son emprise actuelle, mais sous l'avenue du Taillan et la rue Bertrand Triat, permettant ainsi de diminuer les nuisances visuelles et sonores et de développer des logements plus qualitatifs.

Au titre de la ZAC sera versée une participation financière de 500 000€ pour permettre l'enfouissement de la ligne à Haute Tension (HT) du pylône 6 à 11. Le solde de la dépense soit 500 000€ sera pris en charge par la Ville d'Eysines.

EYSINES - ZAC CARÈS CANTINOLLE

Équipements publics hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

(Enfouissement Ligne à Haute Tension)



Les cheminements doux au cœur de l'espace naturel Carès

Au cœur du projet d'aménagement urbain du secteur Carès Cantinolle, l'espace naturel Carès est un lieu fédérateur, élément fondamental du projet jouant un rôle de lien entre les territoires de Carès et de Cantinolle, s'appuyant sur l'histoire du lieu et développant un véritable projet en mouvement. Ce site fait donc l'objet d'un projet paysager spécifique qui est en dehors du bilan de la ZAC et porté par la Ville.

La volonté est de redonner à cet espace sa vocation d'espaces naturels. Il n'est pas prévu une maîtrise foncière du site. Le projet se développe autour de la réouverture des chemins ruraux, de l'entretien et de l'animation des parcelles publiques et éventuellement privés par le biais de convention de gestion. Le projet ne fait pas l'objet d'un dessin figé d'où l'expression d'un « projet en mouvement ». Il se révélera progressivement au gré des opportunités.

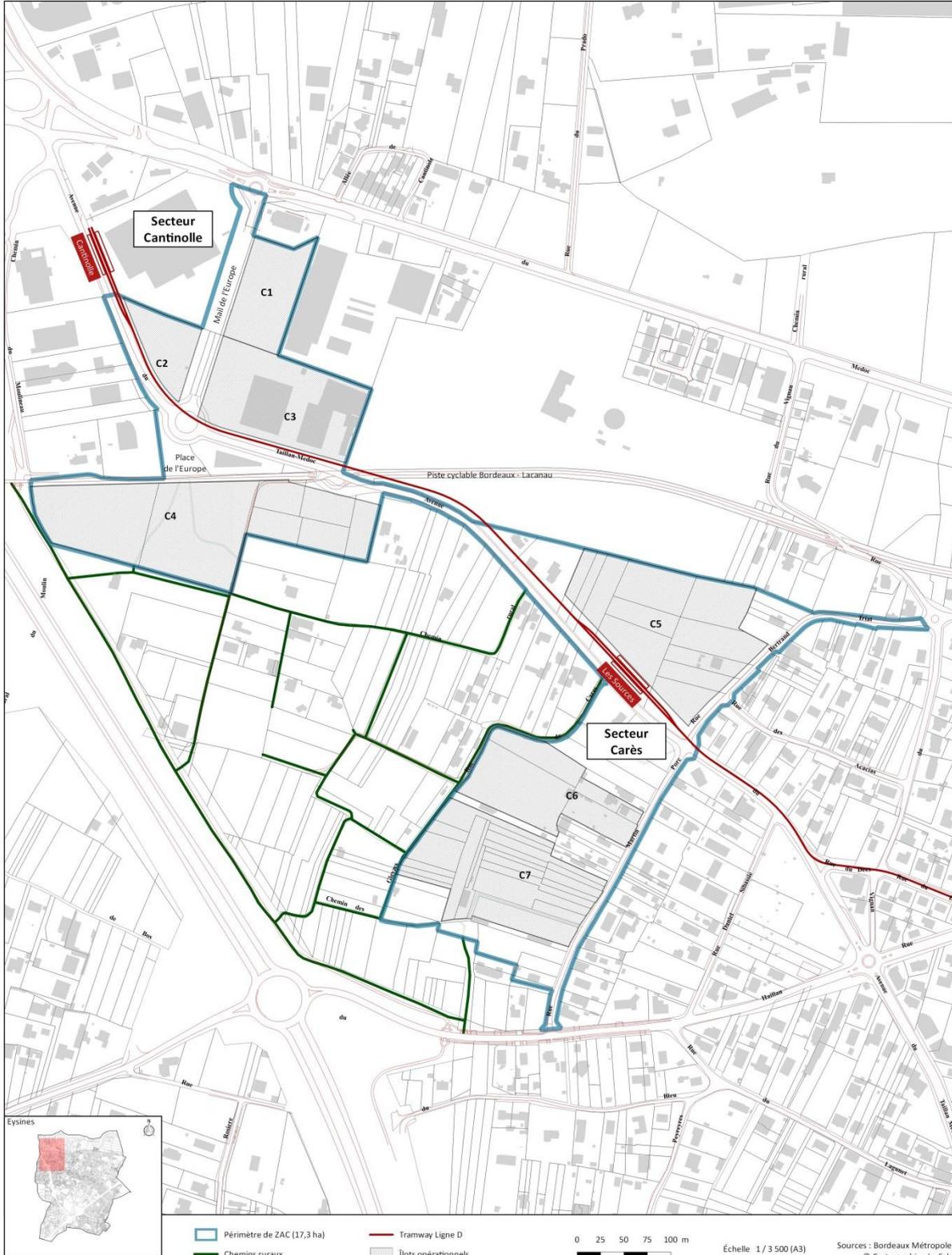
La Ville intervient dès à présent par des actions de gestion, d'entretien et d'animation des parcelles publiques et poursuivra son action. Au titre de la ZAC sera versée une participation financière de 150 000€ pour permettre la requalification, l'ouverture et le réaménagement des chemins ruraux qui permettent une meilleure desserte en modes doux de la ZAC.

EYSINES - ZAC CARÈS CANTINOLLE

Équipements publics hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur (Chemins ruraux)



Édité le 11-12-2015



**Zone d'aménagement concerté (ZAC) CARES CANTINOLLE
EYSINES / DOSSIER DE REALISATION**

**II. PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES
CONSTRUCTIONS**

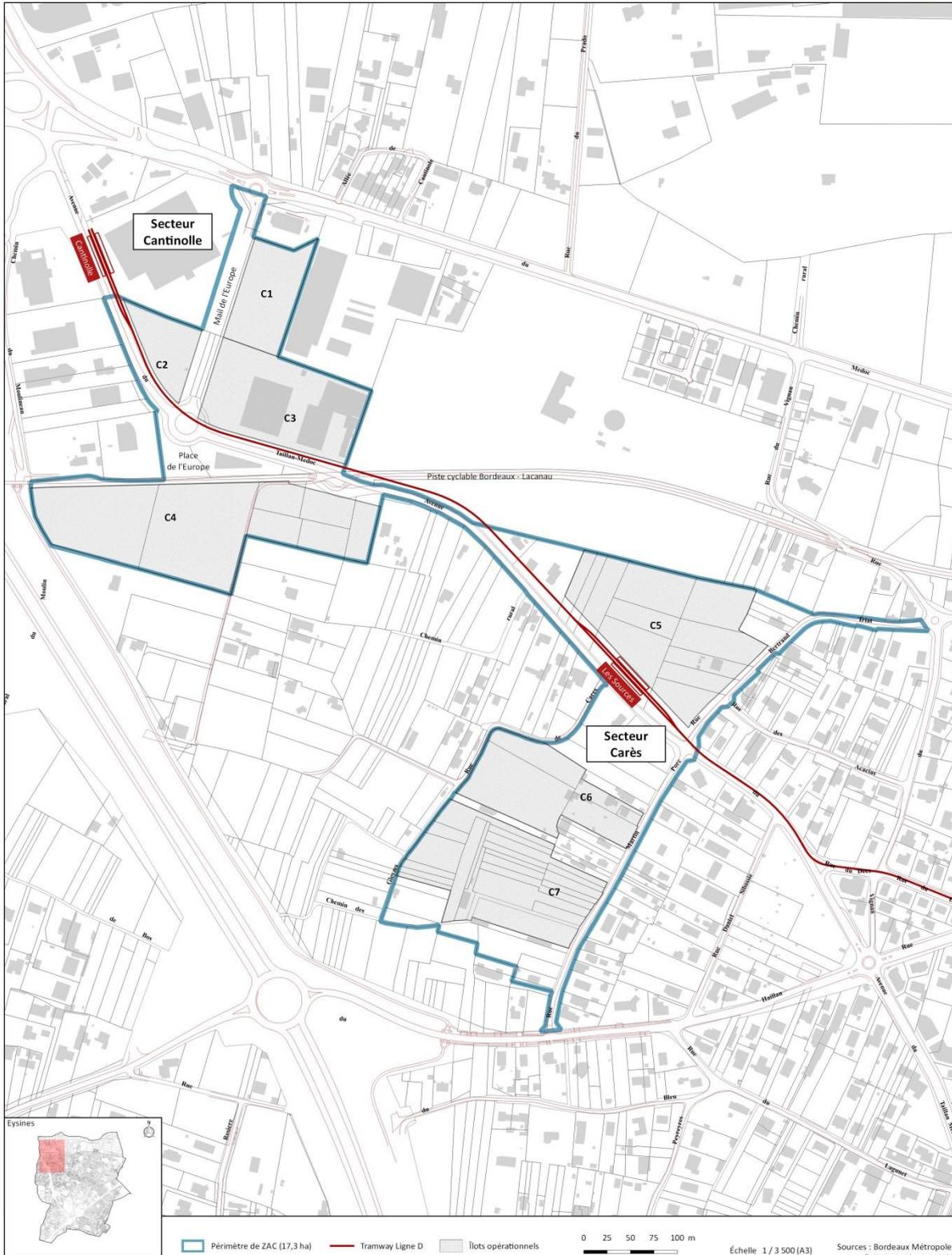
1. Détail du programme prévisionnel des constructions

EYSINES - ZAC CARÈS CANTINOLLE

Les îlots



Édité le 11-12-2015



Le programme global des constructions fixe la Surface De Plancher (SDP) constructible de la zone à 52 000m² environ pour les logements et 3 000 m² environ pour les commerces, services et activités.

Il convient de préciser que le nombre de logements est estimé à 750 logements et qu'une mixité programmatique est recherchée à l'îlot.

Les équipements publics de superstructure ne sont pas intégrés au programme de construction dès lors qu'ils seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage des villes hors du périmètre de la ZAC.

Ilot	Surface terrain m ² (env.)	Programmation Logements		Programmation commerces, services et activités (m ²)
		m ² SDP	Nombre de logements	
Secteur Cantinolle				
C1	7 700	10 450	155	1000 m ²
C2	5 905	2 600	40	500 m ²
C3	15 711	10 400	160	1500 m ²
C4	29 179	10 500	150	
Secteur Carès				
C5	22 301	9 800	140	
C6	12 330	4 114	40	
C7	15 874	4 136	65	
Total	109 000	52 000	750	3000

La répartition par typologie de logements sera la suivante :

		m ² SDP	Nombre de logements
Logements en locatif social	30%	15 600	225
Logements en accession sociale ou abordable	35%	18 200	262
Logement libre	35%	18 200	263

Des locaux destinés à l'accueil des commerces ou de services pourront être aménagés en rez-de-chaussée dans le secteur de Cantinolle sur les îlots C1, C2 et C3.

Concernant les prix de sortie, les objectifs à atteindre sont de :

- 3000€ Toute Taxe Comprise (TTC) moyen parking compris pour le libre
- 2500€ TTC moyen parking compris pour l'abordable
- 2400 € TTC parking compris pour l'accession sociale

Concernant les typologies, la programmation prévoit une diversité de produits allant du Typologie 1 (T1) au Typologie 5 (T5).

2. Développement du programme de constructions dans le cadre d'une ZAC à maîtrise foncière partielle

La ZAC Carès Cantinolle est une ZAC à maîtrise foncière partielle. En conséquence, l'aménageur ne maîtrisera que certains îlots. Les autres îlots seront réalisés à l'initiative des opérateurs privés/publics. Ils participeront au financement des équipements publics de l'opération par le versement de participations.

La réalisation du programme de constructions sera à l'initiative de l'aménageur de la ZAC sur les îlots qu'il a vocation à maîtriser.

En effet, la ZAC Carès Cantinolle est une ZAC à maîtrise foncière partielle, ce qui implique que l'aménageur n'acquiert qu'une partie des emprises foncières des futurs îlots opérationnels, conformément au plan suivant.

Les îlots conventionnés seront réalisés à l'initiative des opérateurs privés/publics et seront assujettis au versement d'une participation constructeur.

Les îlots à céder par l'aménageur représentent au total environ 43 500 m² de foncier à maîtriser.

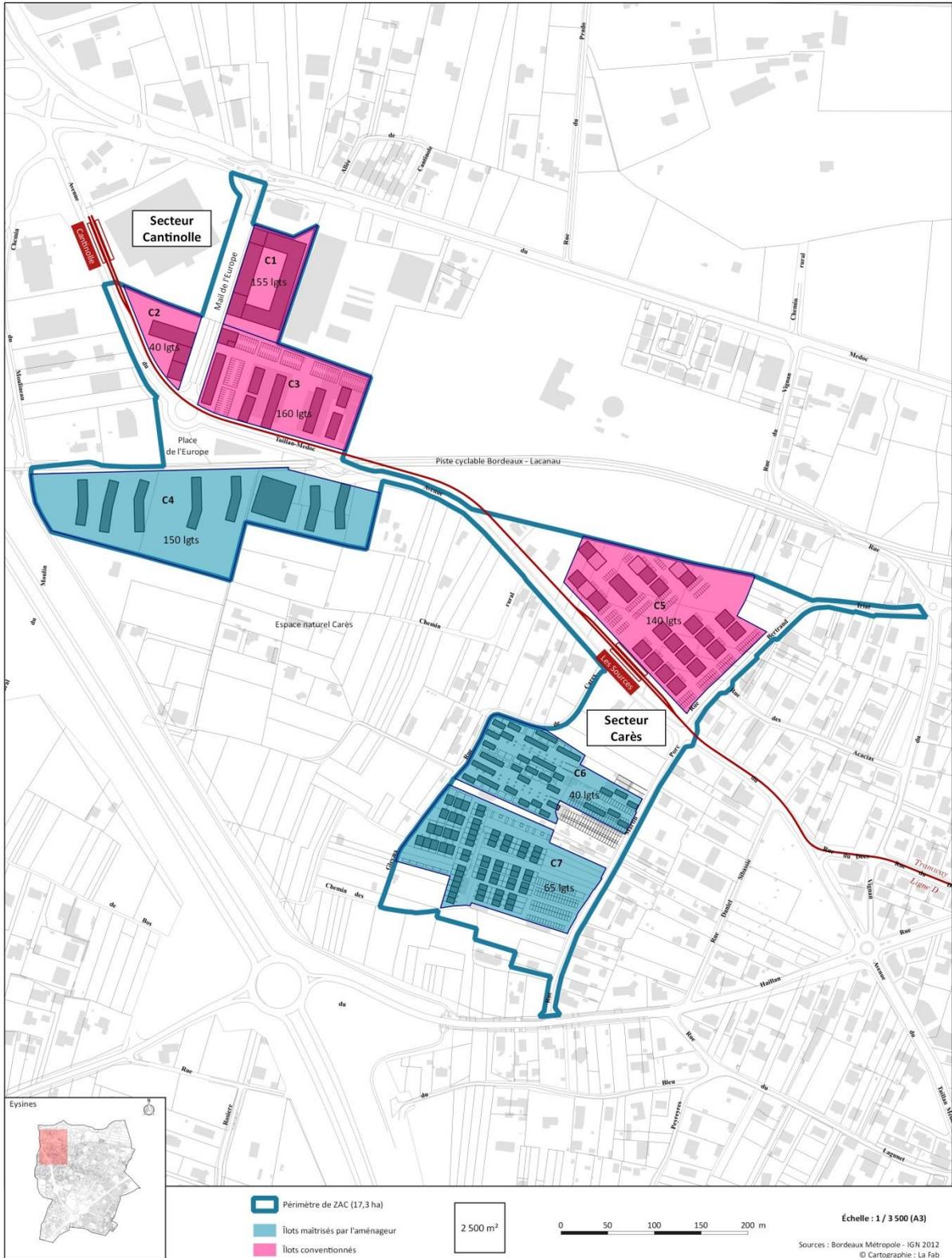
Au-delà de ce programme prévisionnel, il n'est pas prévu de programmation, cependant tout autre projet de construction développé dans la ZAC sera assujetti à la participation constructeur.

EYSINES - ZAC CARÈS CANTINOLLE

Îlots maîtrisés par l'aménageur et îlots conventionnés

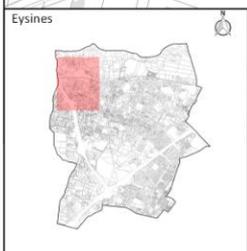
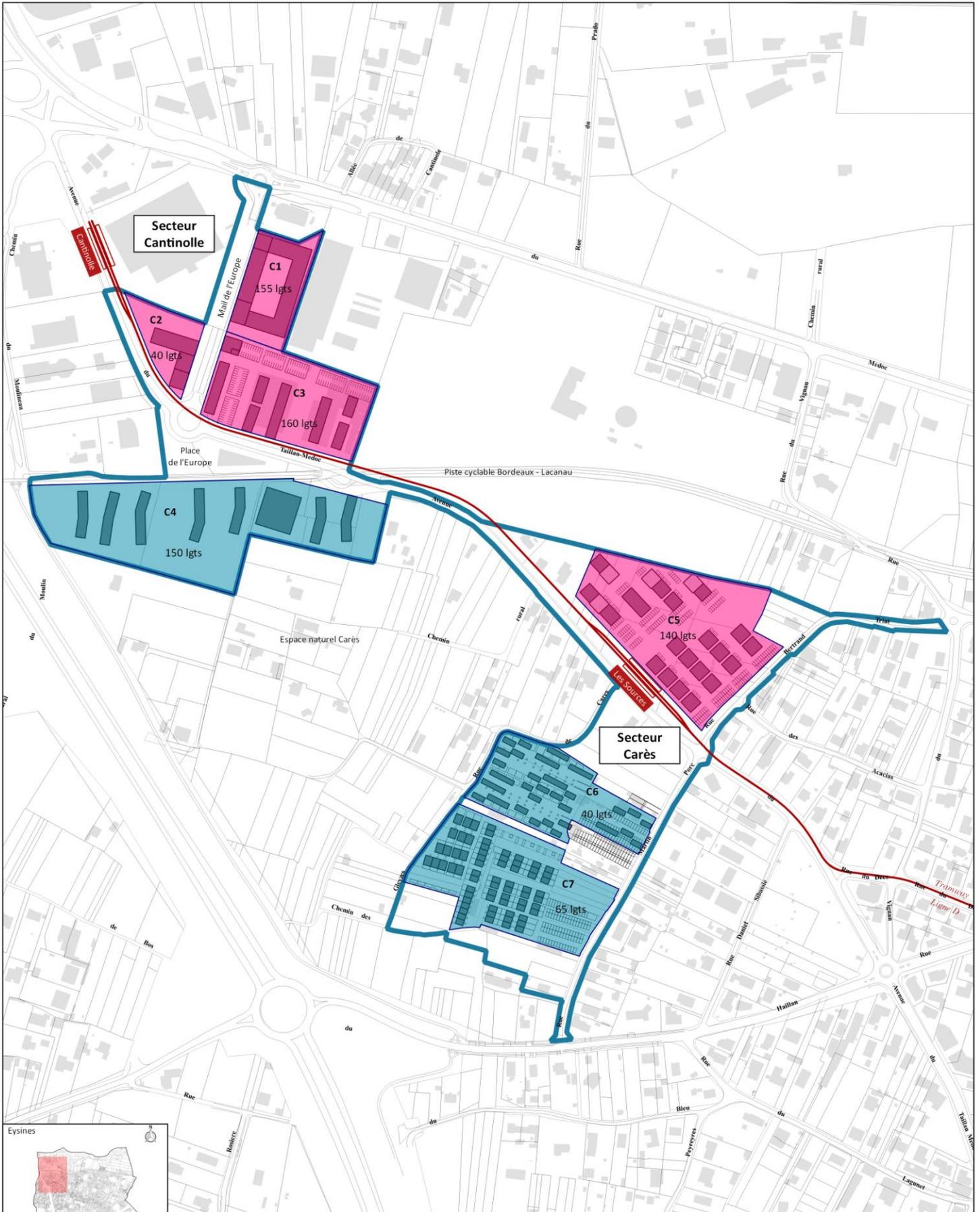


Édité le 11-12-2015



EYSINES - ZAC CARÈS CANTINOLLE

Îlots maîtrisés par l'aménageur et îlots conventionnés



- Périmètre de ZAC (17,3 ha)
- îlots maîtrisés par l'aménageur
- îlots conventionnés

2 500 m²

0 50 100 150 200 m

Échelle : 1 / 3 500 (A3)

Sources : Bordeaux Métropole - IGN 2012
© Cartographie : La Fab

**Zone d'aménagement concerté (ZAC) CARES CANTINOLLE
EYSINES / DOSSIER DE REALISATION**

III. PHASAGE PREVISIONNEL DES REALISATIONS

1. Durée de réalisation de la ZAC

La durée de réalisation de la ZAC Carès Cantinolle est définie pour une durée de 15 ans.

2. Phasage indicatif du programme de constructions

Le programme de construction se réalisera suivant le phasage prévisionnel indicatif ci-dessous.

Ilot	Maîtrise foncière	Date de livraison
C1	Privé	2018
C2	Privé	2020
C3	Privé	2027
C4	Aménageur	2023
C5	Privé	2019
C6	Aménageur	2018
C7	Aménageur	2028

3. Phasage indicatif de réalisation des espaces publics

Le programme des espaces publics se réalisera suivant le phasage prévisionnel indicatif ci-dessous.

Désignation des équipements publics	Nature des travaux	Maîtrise d'ouvrage	Calendrier de réalisation
Cantinolle			
Place de l'Europe	Création	Aménageur	2022
Mail de l'Europe	Requalification		2017-2019
Carès			
Rue Martin Porc	Requalification	Aménageur	2017-2019
Rue Bertrand Triat	Requalification		2019-2020

Le programme des équipements publics d'infrastructures et de superstructures hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur se réalisera suivant le phasage prévisionnel indicatif ci-dessous.

Désignation des équipements publics	Maîtrise d'ouvrage	Gestionnaire futur	Phasage
Gymnase	Ville d'Eysines	Ville d'Eysines	2025-2030
Ligne à HT	Rte	Rte	2017-2018
Cheminements doux	Ville d'Eysines	Ville d'Eysines	2020-2030

**Zone d'aménagement concerté (ZAC) CARES CANTINOLLE à
Eysines / DOSSIER DE REALISATION**

**IV LES MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT de
l'opération échelonnées dans le temps**

Au préalable, il convient de préciser que la ZAC finance au total 35,8 % des équipements et frais liées à cette opération et les collectivités en financent 64,2%.

1. Descriptif du bilan financier

1.1. Les dépenses d'aménagement

Les dépenses sont ventilées en huit postes : les études, les frais d'acquisitions du foncier et de libération des sols, les frais d'aménagement, la participation aux équipements publics, les honoraires de concession, les frais de communication, les frais divers et l'actualisation.

Les dépenses totales de l'opération sont évaluées à 14 681 874 € Hors Taxe (HT).

Etudes

Ce poste regroupe les études nécessaires à la réalisation de l'opération notamment des missions d'architecte coordonnateur, d'Ordonnancement, pilotage et coordination (OPC) et des missions d'accompagnement sur la concertation, sur le commerce, sur la mobilité.

Le montant prévisionnel de ce poste est 820 000 € HT.

Frais d'acquisition et de libération des sols

Ce poste comprend les emprises foncières à acquérir pour la réalisation des îlots à bâtir, soit environ 109 000 m², et des équipements publics à réaliser sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, soit 12 700 m².

Les fonciers sont acquis soit :

- auprès de Bordeaux Métropole à la valeur historique actualisée pour un montant de 1 560 000 € HT
- auprès de la Ville d'Eysines pour un montant de 18 300€ HT
- auprès des propriétaires fonciers privés pour un montant de 3 015 766 € HT

Ce poste comprend également les frais notariés et de gestion des terrains, les frais liés à la procédure de Déclaration d'utilité publique et les frais des libérations des terrains.

Le montant prévisionnel de ce poste est de 5 382 365 € HT.

Frais d'aménagement

Les frais d'aménagement comprennent le montant de l'ensemble des travaux d'infrastructure sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur soit la place de l'Europe, le mail de l'Europe, la rue Martin Porc et la rue Bertrand Triat, un poste aléas, la mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics de la ZAC et d'autres frais.

La mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics comprend notamment l'architecte paysagiste, le bureau d'études Voierie réseaux divers (VRD), le coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé (SPS). Au regard des enjeux environnementaux forts sur ce site (périmètre de captage des eaux potables) et des engagements de protection du site pris dans l'étude d'impact auprès des services de l'Etat en charge de l'environnement, cette mission est évaluée à 14% des travaux.

Le montant prévisionnel de ce poste est 3 821 460 € HT.

Participation aux équipements publics

Ce poste comprend la participation de l'aménageur à la réalisation des équipements publics rendus nécessaire par l'opération et qui ne sont pas sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur. Il s'agit du gymnase, de la ligne à haute tension enfouie ainsi que valorisation des chemins ruraux.

Le montant prévisionnel de ce poste est de 1 700 000 € HT.

Honoraires de concession

Les honoraires de concession regroupent les honoraires de l'aménageur pour la conduite de l'opération pendant toute la durée de la réalisation de la ZAC, qui comprend notamment les missions suivantes : la réalisation des travaux d'aménagement, les appels à projet puis la cession des îlots, la remise en gestion des différents ouvrages aux futurs gestionnaires, la gestion de l'interface des différents projets concomitants à la ZAC et la clôture de l'opération.

Ce coût a été défini de manière forfaitaire 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, dont la mobilisation est fonction de l'état d'avancement du projet.

Le montant prévisionnel de ce poste est de 1 460 000 € HT.

Frais de communication

Ce poste comprend notamment tous les frais de communication, d'information des riverains et de manifestations nécessaires à la réalisation de la ZAC.

Le montant prévisionnel de ce poste est de 250 000 € HT.

Frais divers

Ce poste comprend notamment les frais financiers qui seront assumés par l'aménageur en fonction de la trésorerie de l'opération, les taxes et assurances.

Le montant prévisionnel de ce poste est de 751 402€ HT.

Actualisation

Pour déterminer un coût à terminaison du projet, l'actualisation est calculée sur la base d'un taux de 2,75% par an sur les postes travaux et honoraires (indice TP01....).

Le montant prévisionnel de ce poste est de 483 924 € HT.

1.2. Les recettes de l'opération

Les recettes sont ventilées en quatre postes : les cessions de charges foncières, les participations constructeurs et les participations métropolitaine et communale.

Les recettes totales de l'opération sont évaluées à 14 681 874 € HT.

Les charges foncières

Elles représentent les recettes issues de la vente de charges foncières sur des fonciers maîtrisés par l'aménageur.

Leur montant a été défini au regard du programme de constructions, du niveau du marché foncier et immobilier, des prix de vente définis pour les logements en accession sociale et abordable dans le cadre de la démarche 50 000 logements et des caractéristiques du site.

Le montant estimé s'élève à 4 191 840 € HT.

Les participations constructeurs

Elles représentent les recettes issues des participations versées par les opérateurs immobiliers dès lors que les terrains n'ont pas été acquis auprès de l'aménageur.

Le montant de la participation constructeur par produit sera le suivant :

- 45€/m² Surface de plancher (SDP) pour le logement en accession libre. Ce chiffre correspond à une part du financement des équipements publics. Il est inférieur au montant total du coût des équipements publics. Il a été fixé au regard du marché immobilier et des caractéristiques du site afin de permettre la sortie des opérations.
- 20€/m² SDP pour le logement social, en accession sociale et en accession abordable. Ce chiffre est fixé par Bordeaux Métropole dans le cadre des opérations d'aménagement afin de mettre en œuvre sa politique du logement aidé.
- 25€/m² SDP pour les commerces et activités afin de permettre le développement des commerces, services et activités.

Leur montant est estimé à 1 064 438 € HT.

Les participations métropolitaine

Elles comprennent les postes suivants :

- participation d'équilibre à hauteur de 3 982 074 € (non soumise à Taxe sur la Valeur Ajoutée, TVA)
- participation au titre de la remise d'ouvrage soit 5 183 746 € HT..

Leur montant prévisionnel total s'élève à 9 165 819 € HT.

Participation communale

Elle correspond à la participation versée en contrepartie de la remise d'équipements ayant vocation à revenir dans le patrimoine communal et notamment l'éclairage public et le mobilier urbain.

Son montant prévisionnel total s'élève à 259 777€ HT

2 Bilan prévisionnel de l'opération

a. Bilan statique

DEPENSES		€ HT	€ TVA	€ TTC
Études de définition et de suivi de l'opération				
Études architecturales, paysagères, coordination et accompagnement projets immobiliers	820 000	164 000	984 000	
Autres études	500 000	100 000	600 000	
	320 000	64 000	384 000	
Frais d'acquisition et de libération des sols	5 382 365	508 660	5 891 025	
Acquisitions foncières	4 594 066	370 860	4 964 926	
- détail acquisitions				
* dont foncier métropolitain	1 560 000	312 000	1 872 000	
* dont foncier communal	18 300		18 300	
* dont foncier privé	3 015 766	59 860	3 074 626	
Frais (notariés 2% et frais de gestion des terrains)	488 299	77 800	566 099	
Libération des terrains	300 000	60 000	360 000	
Indemnités d'éviction				
Aléas				
Frais d'aménagement (*)	3 821 460	764 292	4 585 752	
Maîtrise d'œuvre (14%)	432 460	86 492	518 952	
Travaux et aléas	3 089 000	617 800	3 706 800	
Autres travaux	300 000	60 000	360 000	
Participation aux équipements publics	1 700 000		1 700 000	
Gymnase	1 050 000		1 050 000	
Ligne à haute tension	500 000		500 000	
Chemins doux - Liaison ZAC/Parc	150 000		150 000	
Honoraires concession	1 460 000		1 460 000	
	1 460 000		1 460 000	
Frais de communication	250 000	50 000	300 000	
	250 000	50 000	300 000	
Frais divers	764 125	127 309	891 434	
Frais financiers	500 000		500 000	
Frais divers (Assurance, Taxes...)	264 125	14 000	278 125	
TVA encasée / reversée		113 309	113 309	
Actualisation	483 924	96 785	580 709	
Travaux et honoraires (IND TE IPTD) - augmentation moyennant 2,75% par an) hors foncier, Rem et FFI				
TOTAL DES DEPENSES	14 681 874	1 711 046	16 392 920	

RECETTES		€ HT	€ TVA	€ TTC
Cessions charges foncières				
	180	1 263 570	622 341	4 814 181
Locatif social (PLUS-PLA) - PLS)	200	226 270	69 496	1 333 066
Accession sociale	200	1 064 000	12 445	238 715
Accession abordable	300	1 638 000	212 800	1 276 800
Accession libre			327 600	1 965 600
Participation constructeurs	20	1 064 438		1 064 438
Locatif social (PLUS-PLA) - PLS)	20	192 050		192 050
Accession sociale	20	199 900		199 900
Accession abordable	45	597 488		597 488
Accession libre	25	75 000		75 000
Commerces et services				
Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (superstructures)				
Subventions				
Participation métropolitaine au titre :	9 165 819	1 036 749	10 202 568	
Participation d'Équilibre	3 982 074		3 982 074	
Participation à la remise d'ouvrages	5 183 746	1 036 749	6 220 495	
Participation communale	259 777	51 955	311 733	
Participation Commune Eyriac (Eclairage public, mobilier urbain)	259 777	51 955	311 733	
Autres recettes				
TOTAL DES RECETTES	14 681 874	1 711 046	16 392 920	

(*) y compris Eclairage public, mobilier urbain

BILAN AMENAGEUR

b. Bilan dynamique

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Études de définition et de suivi de l'opération	820 000	164 000	984 000	236 000	92 000	90 000	92 000	92 000	72 000	40 000	40 000	40 000	40 000	26 000	24 000	19 000	14 000	23 000
Aménagement projets immobiliers	500 000	100 000	600 000	150 000	70 000	70 000	70 000	70 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	15 000	10 000	5 000	5 000	5 000
Autres études	320 000	64 000	384 000	86 000	22 000	20 000	22 000	22 000	42 000	10 000	10 000	10 000	10 000	11 000	14 000	14 000	9 000	18 000
Frais d'acquisition et de libération des sols	5 382 365	508 660	5 891 025	2 078 584	78 000	190 546	102 352	2 033 191	113 551	64 591	59 591	41 591	59 591	59 591	1 046 637	10 000	10 000	1 800
Acquisitions foncières	4 594 066	370 860	4 964 926	1 954 780		95 425		1 930 000	48 000						936 721			
- détail acquisitions																		
* dont foncier métropolitain	1 560 000	312 000	1 872 000	1 248 000											624 000			
* dont foncier communal	18 300		18 300					1 930 000	48 000						18 300			
* dont foncier privé	3 015 766	58 860	3 074 626	706 780	48 000	95 425	73 352	73 131	35 551	34 531	29 591	11 591	29 591	294 421	49 916	10 000	10 000	1 800
Frais (notariaux 2% et frais de gestion des terrains)	488 289	77 800	566 089	84 804	48 000	65 121	70 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000		60 000			
Libération des terrains	300 000	60 000	360 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000					
Indemnités d'arbitrage																		
Autres																		
Frais d'aménagement	3 821 460	764 292	4 585 752		570 000	1 868 232	509 808	1 057 680		580 932								
Maintenance d'œuvre (1,5%)	432 460	86 492	518 952		70 000	229 432	62 608	85 680		71 332								
Travaux et études	3 089 000	617 800	3 706 800		500 000	1 638 800	447 200	612 000		508 600								
Autres travaux	300 000	60 000	360 000					360 000										
Participation aux équipements publics	1 700 000		1 700 000		500 000			15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	10 000	10 000
Gymnase	1 050 000		1 050 000															
Ligne à haute tension	500 000		500 000		500 000													
Chemements doux - Liaison ZAC/Parc	150 000		150 000															
Honoraires concession	1 460 000		1 460 000	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	101 000	101 000	101 000	43 800	43 800	43 800	43 800	43 800
Honoraires concession	1 460 000		1 460 000	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	101 000	101 000	101 000	43 800	43 800	43 800	43 800	43 800
Frais de communication	250 000	50 000	300 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	15 000	10 000	10 000
Frais divers	764 125	127 309	891 434	-247 275	-89 620	38 551	357 112	-66 518	181 930	289 168	46 735	49 735	39 402	39 000	126 899	38 333	35 500	51 492
Frais financiers	500 000		500 000	20 000	20 000	20 000	30 000	30 000	30 000	30 000	50 000	50 000	50 000	30 000	50 000	30 000	30 000	30 000
Frais divers (Assurances, Taxes...)	264 125	14 000	278 125	22 100	22 100	17 600	17 600	17 600	17 600	17 600	17 600	17 600	17 600	17 600	17 600	16 600	13 100	28 225
TVA entrée/Sortie /reverse	113 309	-113 309		-288 375	-131 720	951	-309 512	-114 118	134 330	241 568	-20 865	-17 865	-28 193	-8 600	59 289	-8 267	-6 600	-6 733
Actualisation	483 924	96 785	580 709		19 716	112 250	55 680	138 082		254 868								
Travaux et honoraires HTD HTD et HTD à réglementation moyenne 2,25% (ex art) hors Foncier, Ren et F.F.																		
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	14 681 874	1 711 046	16 392 920	2 227 309	1 329 098	2 458 579	1 275 963	3 428 435	536 481	1 387 760	282 326	267 326	1 368 993	143 800	1 276 327	136 133	124 300	140 092

RECETTES		€ HT	€ TVA	€ TTC	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Cession Charges foncières		4 191 840	622 341	4 814 181	694 443						2 807 385					1 312 353			
Lochiff social	180	1 263 570	69 496	1 333 066	455 728						598 385					279 153			
Accession sociale	200	226 270	12 445	238 715	238 715						873 600					403 200			
Abordable	200	1 064 000	212 800	1 276 800							1 335 600					630 000			
Libre	300	1 638 000	327 600	1 965 600															
Participations constructeurs		1 064 438		1 064 438		352 438	281 750	94 250								336 000			
Lochiff social	20	192 050		192 050		60 450	58 800									72 800			
Accession sociale	20	199 900		199 900		40 300	68 600	18 200								72 800			
Abordable	20	597 488		597 488		226 688	154 350	76 050								140 400			
Libre	45	75 000		75 000		25 000										50 000			
Commerces et services	25																		
Participations communautaires		9 165 819	1 036 749	10 202 568			2 200 000	3 302 742	3 731 658	968 170									
Participation Equilibre		3 982 074		3 982 074				886 476	3 095 598										
Participation à la remise d'ouvrages		5 183 746	1 086 749	6 220 495			2 200 000	2 416 266	636 060	968 170									
Participation communale		259 777	51 955	311 733				231 258	62 483	18 292									
Participation commune Evshines		259 777	51 955	311 733				231 258	62 483	18 292									
Recettes diverses (dont subventions ou produits divers)																			
TOTAL RECETTES		14 681 874	1 711 046	16 392 920	694 443	352 438	2 481 750	3 628 250	3 793 840	968 170	2 825 677					1 648 353			
Total dépenses		14 681 874	1 711 046	16 392 920	2 227 309	1 329 098	2 458 579	1 275 943	3 428 435	536 481	1 397 760	282 326	267 326	1 368 993	143 800	1 276 327	136 133	124 300	140 092
Total recettes		14 681 874	1 711 046	16 392 920	694 443	352 438	2 481 750	3 628 250	3 793 840	968 170	2 825 677					1 648 353			
Avances ou Emprunts																			
Remboursement Avances ou Emprunts																			
Solde trésorerie /année		0			201 134	-76 660	23 171	152 287	-68 594	431 689	1 427 917	-282 326	-267 326	-1 368 993	-143 800	372 026	-136 133	-124 300	-140 092
SOLDE TRESORERIE CUMULEE					201 134	124 474	147 645	299 933	231 338	663 027	2 090 944	1 808 618	1 541 292	172 300	28 500	400 526	264 393	140 092	0

BILAN AMENAGEUR

	€ HT	€ TVA	€ TTC
DEPENSES			
Etudes de définition et de suivi de l'opération	820 000	164 000	984 000
Etudes architecturales, paysagères, coordination et accompagnement profets immobiliers	500 000	100 000	600 000
Autres études	320 000	64 000	384 000
Frais d'acquisition et de libération des sols	5 382 365	508 660	5 891 025
Acquisitions foncières	4 594 066	370 860	4 964 926
- détail acquisitions			
* dont foncier métropolitain	1 560 000	312 000	1 872 000
* dont foncier communal	18 300		18 300
* dont foncier privé	3 015 766	58 860	3 074 626
Frais (notariés 2% et frais de gestion des terrains)	488 299	77 800	566 099
Libération des terrains	300 000	60 000	360 000
Indemnités d'éviction			
Aléas			
Frais d'aménagement (*)	3 821 460	764 292	4 585 752
Maîtrise d'œuvre (14%)	432 460	86 492	518 952
Travaux et aléas	3 089 000	617 800	3 706 800
Autres travaux	300 000	60 000	360 000
Participation aux équipements publics	1 700 000		1 700 000
Gymnase	1 050 000		1 050 000
Ligne à haute tension	500 000		500 000
Chemins doux - Liaison ZAC/Parc	150 000		150 000
Honoraires concession	1 460 000		1 460 000
	1 460 000		1 460 000
Frais de communication	250 000	50 000	300 000
Frais divers	764 125	127 309	891 434
Frais financiers	500 000		500 000
Frais divers (Assurance, Taxes...)	264 125	14 000	278 125
TVA encaissée / reversée		113 309	113 309
Actualisation	483 924	96 785	580 709
Travaux et Hono - IND TP (TPO1: augmentation moyenne 2,75% par an) hors foncier, Rem et F.FI			
TOTAL DES DEPENSES	14 681 874	1 711 046	16 392 920

(*) y compris Eclairage public, mobilier urbain

	€ HT	€ TVA	€ TTC
RECETTES			
Cessions charges foncières	4 191 840	622 341	4 814 181
Locatif social (PLUS-PLAI - PLS)	1 263 570	69 496	1 333 066
Accession sociale	226 270	12 445	238 715
Accession abordable	1 064 000	212 800	1 276 800
Accession libre	1 638 000	327 600	1 965 600
Participation constructeurs	1 064 438		1 064 438
Locatif social (PLUS-PLAI - PLS)	192 050		192 050
Accession sociale	20		20
Accession abordable	199 900		199 900
Accession libre	597 488		597 488
Commerces et services	75 000		75 000
Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (superstructures)			
Subventions			
Participation métropolitaine au titre :	9 165 819	1 036 749	10 202 568
Participation d'Equilibre	3 982 074		3 982 074
Participation à la remise d'ouvrages	5 183 746	1 036 749	6 220 495
Participation communale	259 777	51 955	311 733
Participation Commune Eysines (Eclairage public, mobilier urbain)	259 777	51 955	311 733
Autres recettes			
TOTAL DES RECETTES	14 681 874	1 711 046	16 392 920

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Études de définition et de suivi de l'opération	820 000	164 000	984 000	236 000	92 000	90 000	92 000	92 000	72 000	40 000	40 000	40 000	84 000	26 000	24 000	19 000	14 000	23 000
Accompagnement projets immobiliers	500 000	100 000	600 000	150 000	70 000	70 000	70 000	70 000	30 000	30 000	30 000	30 000	15 000	10 000	10 000	5 000	5 000	5 000
Autres études	320 000	64 000	384 000	86 000	22 000	20 000	22 000	22 000	42 000	10 000	10 000	10 000	69 000	16 000	14 000	14 000	9 000	18 000
Frais d'acquisition et de libération des sols	5 382 365	508 660	5 891 025	2 079 584	78 000	190 546	102 352	2 033 191	113 551	64 591	59 591	41 591	59 591	59 591	1 046 637	10 000	10 000	1 800
Acquisitions foncières	4 594 066	370 860	4 964 926	1 954 780		95 425		1 930 000	48 000						936 721			
- détail acquisitions																		
* dont foncier métropolitain	1 560 000	312 000	1 872 000	1 248 000											624 000			
* dont foncier communal	18 300		18 300												18 300			
* dont foncier privé	3 015 766	58 860	3 074 626	706 780	48 000	95 425	72 352	1 930 000	48 000				29 591		294 421			1 800
Frais (notariés 2% et frais de gestion des terrains)	488 299	77 800	566 099	94 804	48 000	65 121	72 352	73 191	35 551	34 591	29 591	11 591	29 591		49 916	10 000	10 000	
Libération des terrains	300 000	60 000	360 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000		60 000			
Indemnités d'éviction																		
Aléas																		
Frais d'aménagement	3 821 460	764 292	4 585 752		570 000	1 868 232	509 808	1 057 680		580 032								
Maîtrise d'œuvre (1,4%)	432 460	86 492	518 952		70 000	229 432	62 608	85 680		71 232								
Travaux et aléas	3 089 000	617 800	3 706 800		500 000	1 638 800	447 200	612 000		508 800								
Autres travaux	300 000	60 000	360 000					360 000										
Participation aux équipements publics	1 700 000		1 700 000		500 000			15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	1 065 000	15 000	15 000	10 000	10 000	10 000
Gymnase	1 050 000		1 050 000										1 050 000					
Ligne à haute tension	500 000		500 000		500 000									15 000	15 000	10 000	10 000	10 000
Chemins doux - Liaison ZAC/Parc	150 000		150 000															
Honoraires concession	1 460 000		1 460 000	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	101 000	101 000	101 000	43 800	43 800	43 800	43 800	43 800
TVA encasée / reversée	1 460 000		1 460 000	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	101 000	101 000	101 000	43 800	43 800	43 800	43 800	43 800
Frais de communication	250 000	50 000	300 000	25 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	15 000	10 000	10 000				
Frais divers	764 125	127 309	891 434	-247 275	-89 620	38 551	357 112	-66 518	181 930	289 168	46 735	49 735	39 402	39 000	126 889	38 333	36 500	51 492
Frais financiers	500 000		500 000	20 000	20 000	20 000	30 000	30 000	30 000	30 000	50 000	50 000	50 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Frais divers (Assurance, Taxes...)	264 125	14 000	278 125	22 000	22 000	17 600	17 600	17 600	17 600	17 600	17 600	17 600	17 600	17 600	17 600	16 600	13 100	28 225
TVA encasée / reversée		113 309	113 309	-289 375	-131 720	951	309 512	-114 118	134 330	241 568	-20 865	-17 865	-28 199	-8 600	59 289	-8 267	-6 600	-6 733
Actualisation	483 924	96 785	580 709		19 718	112 250	55 690	138 082		254 969								
Travaux et Hono. - IND TP (TP01: augmentation moyenne 2,75% par an) hors foncier, Rem et F.F.																		
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	14 681 874	1 711 046	16 392 920	2 227 309	1 329 098	2 458 579	1 275 963	3 428 435	536 481	1 397 760	282 326	267 326	1 368 993	143 800	1 276 327	136 133	124 300	140 092

RECETTES		€ HT	€ TVA	€ TTC	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Cession Charges foncières		4 191 840	622 941	4 814 181	694 443						2 807 385					1 312 353			
Locatif social	180	1 263 570	69 496	1 333 066	455 728						598 185					279 153			
Accession sociale	200	226 270	12 445	238 715	238 715						873 600					403 200			
Abordable	200	1 064 000	212 800	1 276 800							1 335 600					630 000			
Libre	300	1 638 000	327 600	1 965 600															
Participations constructeurs		1 064 438		1 064 438		352 438	281 750	94 250								336 000			
Locatif social	20	192 050		192 050	60 450	58 800										72 800			
Accession sociale	20																		
Abordable	20	199 900		199 900	40 300	68 600	18 200									72 800			
Libre	45	597 488		597 488	226 688	154 350	76 050									140 400			
Commerces et services	25	75 000		75 000	25 000											50 000			
Participations communautaire		9 165 819	1 036 749	10 202 568			2 200 000	3 302 742	3 731 658	968 170									
Participation Equilibre		3 982 074		3 982 074			886 476		3 093 598										
Participation à la remise d'ouvrages		5 183 746	1 036 749	6 220 495			2 200 000		636 060	968 170									
Participation communale		259 777	51 955	311 733				231 258	62 183		18 292								
Participation commune Eysines		259 777	51 955	311 733				231 258	62 183		18 292								
Recettes diverses (dont subventions ou produits divers)																			
TOTAL RECETTES		14 681 874	1 711 046	16 392 920	694 443	352 438	2 481 750	3 628 250	3 793 840	968 170	2 825 677					1 648 353			
Total dépenses		14 681 874	1 711 046	16 392 920	2 227 309	1 329 098	2 458 579	1 275 963	3 428 435	536 481	1 397 760	282 326	267 326	1 368 993	143 800	1 276 327	136 133	124 300	140 092
Total recettes		14 681 874	1 711 046	16 392 920	694 443	352 438	2 481 750	3 628 250	3 793 840	968 170	2 825 677					1 648 353			
Avances ou Emprunts				2 634 000	1 734 000	900 000		2 200 000	434 000										
Remboursement Avances ou Emprunts				2 634 000															
Solde trésorerie/année		0			201 134	-76 660	23 171	152 287	-68 594	431 689	1 427 917	-282 326	-267 326	-1 368 993	-143 800	372 026	-136 133	-124 300	-140 092
SOLDE TRESORERIE CUMULEE					201 134	124 474	147 645	299 933	231 338	663 027	2 090 944	1 808 618	1 541 292	172 300	28 500	400 526	264 393	140 092	0

Opération d'aménagement Eysines – Carès Cantinolle

Concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC Carès Cantinolle

Traité de concession entre Bordeaux Métropole et la SPL La fabrique de Bordeaux Métropole

**Transmis au représentant de l'Etat par Bordeaux Métropole le ...
Notifié par le Concédant au Concessionnaire le ...**

Entre

Bordeaux Métropole, représentée par M. Alain JUPPE en sa qualité de Président, habilité aux fins de la présente par délibération du Conseil Métropolitain n°2016/... du 2016.

ci-après dénommée par le mot « le Concédant ».

| D'une part,

Et

La Fabrique de Bordeaux Métropole, Société publique locale (SPL) 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 13 juin 2014.

Ci-après dénommée « le Concessionnaire »

D'autre part.

Sommaire

Partie I : Modalités générales d'exécution de la concession d'aménagement	7
ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION	8
ARTICLE 2 - MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE	8
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT	9
ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	10
Partie II : Modalités opérationnelles d'exécution de la concession d'aménagement	11
ARTICLE 5 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES	11
5.1 Acquisitions amiables	11
5.2 Droit de préemption	11
5.3 Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains	11
5.4 Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation	11
5.5. Déclaration d'utilité publique – Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement.....	11
5.6 Suivi et contrôle des acquisitions foncières.....	12
5.7 Relogement des occupants.....	12
5.8 Entretien et gestion des immeubles.....	12
ARTICLE 6 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS D'EQUIPEMENTS PUBLICS.....	12
ARTICLE 7 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE	13
ARTICLE 8 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION	13
ARTICLE 9 - INDEMNITES AUX TIERS.....	14
ARTICLE 10 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES	14
ARTICLE 11 – CONVENTIONS D'ASSOCIATION.....	15
ARTICLE 12 – SUIVI GENERAL DE L'OPERATION.....	15
ARTICLE 13 - REMISE DES OUVRAGES	16
ARTICLE 14 - ENTRETIEN DES OUVRAGES	17
Partie III : Modalités financières d'exécution de la concession d'aménagement	18
ARTICLE 15 - FINANCEMENT DES OPERATIONS.....	18
ARTICLE 16 - COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS	20
ARTICLE 17 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES	21
ARTICLE 18 - GARANTIE DES EMPRUNTS.....	22
ARTICLE 19 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DU CONCESSIONNAIRE.....	22
Partie IV : Modalités d'expiration de la concession d'aménagement	24
ARTICLE 20 - EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL.....	24
ARTICLE 21 – RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE - RESOLUTION.....	24
21.1. Résiliation pour motif d'intérêt général - rachat	24

21.2. Résiliation pour faute – déchéance	24
21.3. Autres cas de résiliation unilatérale	24
ARTICLE 22 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	25
ARTICLE 23 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	26
23.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante.....	26
23.2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement.....	26
23.2.1 <i>Solde d'exploitation</i>	26
23.2.2 <i>Solde des financements</i>	27
23.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement :	27
23.3.1 <i>En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général</i>	27
23.3.2 <i>En cas de résiliation pour liquidation judiciaire du concessionnaire</i>	27
23.3.3 <i>En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 21.2</i>	27
23.4 Modalités de règlement.....	27
23.5 Sort du "boni d'opération"	28
Partie V : Dispositions diverses	29
ARTICLE 24 - INTERETS MORATOIRES.....	29
ARTICLE 25 - PENALITES	29
ARTICLE 26 – CLAUSE DE RENEGOCIATION DES DISPOSITIONS DU PRESENT TRAITE – AVENANT - REVOYURE	29
ARTICLE 27 - ASSURANCES	30
ARTICLE 28 – PROPRIETE DES DOCUMENTS.....	30
ARTICLE 29 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	32
ARTICLE 30 - DOMICILIATION.....	32
ARTICLE 31 - INTERPRETATION	32
ARTICLE 32 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT	32
ARTICLE 33 - REGLEMENT DES LITIGES	32
PIECES ANNEXEES	33

Il a tout d'abord été exposé ce qui suit :

1. L'appel à projets « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » lancé en 2010 par Bordeaux Métropole vise à inventer une nouvelle manière de fabriquer 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 ce programme volontariste, Bordeaux Métropole a créé la Société Publique Locale « La Fabrique Métropolitaine de la Communauté Urbaine de Bordeaux », devenue La Fabrique de Bordeaux Métropole. Elle accompagne Bordeaux Métropole et les communes actionnaires – dont la commune d'Eysines dans l'animation et la coordination générale de l'ensemble des acteurs mobilisés autour du Programme 50 000 logements, et dans la réalisation des opérations d'aménagement.

Sur des sites de projets identifiés par la métropole et en lien avec les axes de transport public, la Fab est mobilisée pour conduire des opérations d'aménagement dans le cadre du Programme 50 000 logements. Le projet d'aménagement de Carès Cantinolle compte parmi ces secteurs.

L'opération Carès Cantinolle

Le site de Carès Cantinolle se situe au nord de la commune d'Eysines sur un secteur traversé par un réseau d'infrastructures urbaines fortement fréquenté (avenue du Médoc et route départementale RD1215). Ce secteur se situe en limite des communes du Haillan et du Taillan-Médoc.

En terme urbain et paysager, ce site est marqué par le périmètre de protection de captage des sources de Cantinolle, un paysage peu homogène, des situations urbaines disparates qui font de ce site un lieu peu valorisé (zones commerciales mono fonctionnelles, friches, habitat diffus sans réelle logique d'aménagement) dont la proximité avec le Parc des Jalles est peu lisible.

La future desserte de cet axe par la ligne D du tramway, de la station des Sources jusqu'au terminus au rond-point de Cantinolle, constitue l'opportunité d'une mutation urbaine profonde. Il s'agit aussi de contrôler l'urbanisation de manière à protéger la zone des sources qui subit aujourd'hui une urbanisation non maîtrisée avec des risques de pollution.

La commune d'Eysines dans le cadre des 50 000 Logements avait proposé à Bordeaux Métropole de mobiliser l'une des équipes de concepteurs sur le site de Carès Cantinolle. Le groupement Alexandre Chemetoff et associés a ainsi travaillé de juillet 2011 à avril 2012 avec la municipalité d'Eysines et Bordeaux Métropole dans le cadre d'ateliers d'urbanisme plaçant la question du logement au cœur du projet. La Fab a ensuite été missionnée pour mener les études pré-opérationnelles en s'appuyant sur des équipes pluridisciplinaires : Adh, architectes-urbanistes, Lisières (Romain Quesada, urbaniste, Zea, paysagistes, la Scet et Biotope), Rivière Environnement et Ingerop.

Suite à ces études, Bordeaux Métropole a décidé la création de la Zone d'activité concertée (ZAC) de Carès Cantinolle par délibération du 25 septembre 2015. La procédure de ZAC permet en effet la mise en œuvre d'un projet urbain global, cohérent, progressif et concerté.

Le parti d'aménagement du projet urbain, en considération des enjeux métropolitains, développe les principes suivants :

- le respect du « génie du lieu » avec la protection et la valorisation des éléments naturels existants : préservation d'un cœur de quartier vert, renforcement de la continuité écologique et de la trame paysagère avec les jalles,...qui deviennent une valeur pour les logements développés sur ses franges
- le respect de l'identité maraîchère de la commune : respect du parcellaire, habitat type « maraicher »
- la recherche d'une intensification urbaine concentrée autour de l'axe de transport en commun, et des voiries existantes
- la recherche d'un équilibre entre l'économie globale du projet et la qualité des logements et du cadre de vie : limitation de la création de voies et de réseaux nouveaux, un habitat qualitatif parfaitement intégré et offrant des capacités évolutives, utilisation de l'aplomb de la ligne à haute tension pour les stationnements...
- une logique de projet opportuniste avec un développement en fonction des disponibilités du foncier
- l'apport de nouvelles fonctions dans la zone d'activités de Cantinolle

- des typologies de logements adaptés au contexte urbain et paysager pour une intervention en finesse

Le projet cherche à allier l'identité des lieux et les qualités de l'existant, avec une économie de l'aménagement et de la construction au profit d'un habitat diversifié et adapté à différents modes de vie et à différents parcours résidentiels sur la commune d'Eysines et sur la métropole.

Bordeaux Métropole ayant pour objectifs de mettre en œuvre un projet urbain et une politique locale de l'habitat, et de réaliser des équipements collectifs a décidé :

- par délibération n° 2012/0389 en date du 22 juin 2012 de définir les objectifs et enjeux de l'opération d'aménagement et les modalités de la concertation préalable dans le respect de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme ;
- par délibération n° 2015/0583 en date du 25 septembre 2015 de tirer le bilan de la concertation préalable et de mettre en œuvre ce projet d'aménagement, désigné ci-après par le terme « l'opération ». Par délibération n°2015/0583 en date du 25 septembre 2015 de dresser le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale dans le respect des articles L 122-1-1 du Code de l'environnement et du nouvelle article R 122-11 du même Code.
- par délibération n°2015/0583 en date du 25 septembre 2015 d'approuver le dossier de création de la ZAC en application des articles L 311-1 et R 311-2 du code de l'urbanisme
- par délibération en date du ..., de désigner la SPL La fabrique métropolitaine de Bordeaux Métropole en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier en application des dispositions des articles L. 300-4 à L. 300-5-2 du code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.
- Enfin, par délibération en date du 10 décembre 2015, le conseil municipal de la commune d'Eysines, a approuvé le principe de la réalisation du programme des équipements publics de la ZAC, des modalités de leur incorporation dans son patrimoine et le principe de sa participation au financement.

2. La présente concession d'aménagement a été approuvée par délibération du Conseil d'administration de la SPL La fabrique de Bordeaux Métropole en date du 2 décembre 2015.

3. Le programme global prévisionnel des équipements et constructions projetés à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement est précisé dans le dossier de réalisation de la ZAC approuvé par le Conseil de Bordeaux Métropole.

La mission et la nature des tâches à réaliser par le concessionnaire pour la réalisation de ces programmes sont précisées à l'article 2 du présent contrat.

4. 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 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 contrat, *dans les conditions économiques et réglementaires existant à la date de signature du présent traité de concession.*

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, L. 300-4 et L. 300-5 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 au concessionnaire qui accepte, la réalisation de la ZAC dite « Carès Cantinolle » dont le dossier de création a été approuvé par délibération en date du 25 septembre 2015 et le dossier de réalisation approuvé le xxxx.
- 1.2. Son aménagement doit permettre la réalisation d'un programme d'environ 52 000 m² de surface de plancher de logements et 3000 m² de surface de plancher de commerces.

Article 2 - Missions du concessionnaire

En vue de la réalisation de ses missions, le concessionnaire prendra en charge les tâches suivantes :

- a) **Acquérir** la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont strictement nécessaires pour la réalisation de l'opération. La ZAC concédée étant à maîtrise foncière partielle, une liste des propriétés à acquérir accompagnée d'un plan parcellaire est annexée au dossier de réalisation.

Gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier ;

- b) **Procéder à toutes études opérationnelles** nécessaires à la réalisation du projet, *et notamment* :
- ♦ Le suivi du plan de composition urbaine et paysagère du projet d'aménagement,
 - ♦ Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction,
 - ♦ Toutes les 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, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants,
 - ♦ Par ailleurs, le concessionnaire pourra en tant que de besoin être associé aux études relatives à l'adaptation du Plan local d'urbanisme (PLU) qui pourraient avoir à être menées par le concédant pour la mise en œuvre 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.
 - ♦ Bordeaux Métropole missionne le concessionnaire pour rechercher les voies et moyens d'optimiser le projet sur l'îlot C7 afin d'en rechercher l'augmentation de la valorisation.
- c) **Démolir** les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- d) **Mettre en état et aménager** les sols ;
- e) De façon générale, **réaliser** sous sa maîtrise d'ouvrage les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement au sens de l'article L 300-4 du code de l'urbanisme en conformité avec le dossier de réalisation de la ZAC ;
- f) **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par le concédant.

- g) **Rédiger** et conclure les conventions de participation qui seront conclues entre le concessionnaire, le concédant et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain du concessionnaire en application de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme,
- h) **Rédiger** et conclure les conventions d'association prévues par l'article L. 311-5 du même Code avec les propriétaires le cas échéant
- i) **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,
 - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
 - piloter pour le compte du concédant la cession à un opérateur des terrains lui appartenant au sein de la ZAC afin d'atteindre les objectifs programmatiques et une valorisation optimisée,
 - assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liée à la conduite de l'opération 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,
 - satisfaire aux modalités de contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant et à cet effet fournir chaque année un compte rendu financier et d'activités comportant les annexes énumérées à l'article L 300-5 du code de l'urbanisme,
- j) **Verser**, le cas échéant, toute participation à des équipements publics d'infrastructure et superstructure au prorata des besoins générés par l'opération d'aménagement,
- k) **Assurer le suivi** de la réalisation du programme du dossier de réalisation et plus spécifiquement de la programmation de logements conformément au Programme « 50 000 logements ». Il s'agit de veiller à l'atteinte des objectifs du projet urbain, de son programme de construction 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 intérieure de chaque logement, des prix de vente de logements à prix maîtrisés, 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 transités par son patrimoine
- l) **Remettre au concédant** ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressées, 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

Le concédant s'engage, pour sa part, à :

- a) soumettre à l'approbation de son organe délibérant la mise en œuvre des procédures nécessaires pour que les documents d'urbanisme permettent la réalisation du projet dans les conditions prévues, et s'attacher à ce que l'opération reste compatible avec lesdits documents, le cas échéant modifiés, révisés ou mis en compatibilité ;

- b) s'assurer de l'obtention des autorisations administratives relevant de sa compétence nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- c) s'assurer du respect de l'ensemble des formalités nécessaires pour rendre exécutoire et opposable le cahier des charges de cession de terrain tel que décrit à l'article 10 du présent traité de concession ;
- d) soumettre à l'approbation de son organe délibérant les conventions de participation visées à l'article L 311-4 du code de l'urbanisme ;
- e) soumettre à l'approbation de son organe délibérant les comptes rendus annuels financiers et d'activités établis par le concessionnaire ;
- f) céder au concessionnaire les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- g) réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques à l'opération mentionnés au dossier de réalisation, qui ne sont pas confiés au concessionnaire dans le cadre de la présente concession d'aménagement. Le concédant s'engage à associer et consulter le concessionnaire sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels ;
- h) en tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées au concessionnaire les subventions qui lui seraient attribuées par les partenaires publics au titre de l'opération (Etat, Région, Département, etc.), pour lesquelles seul le concédant est habilité à soumettre un dossier et affectées spécifiquement à des actions réalisées par le concessionnaire 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 ;
- i) verser au concessionnaire la participation au titre de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme conformément à l'article 15 de la présente concession ;
- j) prononcer la clôture de l'opération dans les dix-huit mois suivant l'achèvement de la mission du concessionnaire et au vu du dossier de clôture établi par le concessionnaire.

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. Le concédant le notifiera au concessionnaire en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue 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.

La durée de la concession d'aménagement correspondant à la durée de réalisation de la ZAC est fixée à 15 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 21 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

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

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, le concessionnaire peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2a de la présente concession d'aménagement.

5.1 Acquisitions amiables

Le concessionnaire procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération.

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, le concessionnaire doit en outre recueillir l'accord formel du concédant.

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, le concédant délègue au concessionnaire l'exercice du droit de préemption urbain sur le périmètre de l'opération tel que délimité dans le dossier de création de la ZAC. Le concessionnaire exerce ce droit dans des conditions fixées par le titre 1^{er} 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 contrat.

Les terrains et les immeubles bâtis acquis antérieurement par le concédant en vertu du droit de préemption seront cédés de gré à gré au concessionnaire.

5.3 Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la ZAC sur le fondement de l'article L 311-2 du code de l'urbanisme.

A compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, les propriétaires des terrains compris dans cette zone peuvent mettre en demeure la collectivité publique ou l'établissement public qui a pris l'initiative de la création de la zone, de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 230-1 du code de l'urbanisme. Dans le cas où le foncier figure sur la liste des parcelles destinées à être acquises par le concessionnaire, il procède à l'acquisition et la supporte financièrement dans le cadre du bilan. Si le droit de délaissement a pour objet des biens ne figurant pas sur la liste des parcelles ayant vocation à être maîtrisées par le concessionnaire, les parties conviennent de se rapprocher selon les modalités définies à l'article 26, afin de déterminer quelle partie se portera acquéreur.

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

Pour lui permettre de procéder aux acquisitions programmées, le concédant délègue au concessionnaire l'exercice du droit d'expropriation sur la totalité du périmètre de l'opération.

Le concessionnaire conduira la procédure tant pour ce qui concerne 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.

5.5. Déclaration d'utilité publique – Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement

Si les biens acquis dans le cadre du droit de délaissement de l'article L241-1n du code de l'expropriation ne figurent pas sur la liste des parcelles destinées à être acquises par le concessionnaire, le concédant pourra solliciter leur aménagement par le concessionnaire à la condition de les apporter au titre de l'article L300-5

du code de l'urbanisme sinon il devra en supporter le coût d'acquisition. Les parties conviennent de se rapprocher selon les modalités définies à l'article 26.

5.6 Suivi et contrôle des acquisitions foncières

- 5.6.1 Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-3 du code général des collectivités territoriales, le concessionnaire présente chaque année au concédant un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation et l'adresse au représentant de l'Etat dans le Département.
- 5.6.2 De façon générale et ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le concessionnaire dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente au concédant. Cet état est partie intégrante du compte-rendu annuel financier et d'activités.
- 5.6.3 Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe à la présente concession (annexe n°2), les parties conviennent de se rapprocher selon les modalités définies de l'article 26.

5.7 Relogement des occupants

Le concessionnaire, dans le respect de l'échéancier opérationnel, assure le relogement définitif des occupants des immeubles acquis et, au préalable, pourvoit s'il y a lieu, à leur relogement provisoire.

Les solutions de relogement sont étudiées au cas par cas au terme d'un examen conjoint entre le concessionnaire et le concédant. Le concessionnaire propose et favorise dans la mesure du possible une solution de relogement au sein du périmètre de la ZAC.

5.8 Entretien et gestion des immeubles

Le concessionnaire empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande du concédant, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires dont les éventuelles recettes perçues par le concessionnaire seront transcrites dans le bilan. Dès lors, les dépenses et les recettes sont imputées au bilan de l'opération.

Le concessionnaire doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible.

La gestion des immeubles acquis incombe au concessionnaire et son coût et ses recettes sont imputés au bilan de l'opération.

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

6.1 Dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre des espaces publics, les équipements d'infrastructure et le cas échéant de superstructure prévus dans le dossier de réalisation font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) établi(s) en accord avec les services concernés du concédant 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 du concédant.

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 le concédant et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages.

6. 2. Le concédant s'engage à transmettre dans un délai maximum de 2 mois l'ensemble des avis nécessaires à la validation des avant-projets. Cette validation sera transmise par écrit à l'issue des éventuels échanges nécessaires.

6.3 Les projets d'exécution doivent être conformes aux avant-projets approuvés. 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 présent contrat, le concédant et le concessionnaire conviennent de se rapprocher selon les modalités définies à l'article 26.

Article 7 - Modalités de passation des marchés par le concessionnaire

7.1 Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, le concessionnaire doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et ses décrets d'application. Dans l'attente de son entrée en vigueur, le concédant appliquera l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 et son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005.

7.2 Le concessionnaire 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 du concédant.

7.3 Le concessionnaire s'engage, en fonction du montant des travaux, à insérer dans ses marchés de travaux qu'il attribue au titre de la présente Concession d'aménagement des clauses d'insertion sociale. Concernant la mise en œuvre de cette clause, cette action sera accompagnée par le concédant via les services en charge de la mise en œuvre et du suivi de la démarche d'insertion.

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

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

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

Article 8 - Exécution des travaux objet de l'opération

8.1 Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux du programme d'équipements publics défini dans le dossier de réalisation de la ZAC 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 de concessionnaire et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

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

8.2 Le concessionnaire 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 le concessionnaire à intervenir sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements. Considérant que l'occupation par le concessionnaire dans le cas de son intervention sur le domaine public participe de sa conservation, aucune redevance d'occupation ne sera due conformément à l'article L.21.25-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

8.4 Le concessionnaire produira dans le cadre des comptes rendu annuels financiers et d'activités au concédant l'état d'avancement des réalisations.

Article 9 - Indemnités aux tiers

Le concessionnaire suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

Toute indemnité due à des tiers par le fait du concessionnaire dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la concession. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe s'applique conformément aux dispositions de l'article 23.2 ci-après.

Toutefois, dans le cas de faute lourde du concessionnaire, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 25 ci-après.

Article 10 - Modalités de cession, de concession ou de location des immeubles

10.1 Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le concessionnaire, 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, le concessionnaire informe le concédant des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

Le concessionnaire est chargé de veiller à l'adéquation entre les projets de construction et les objectifs poursuivis par le concédant à travers l'opération d'aménagement concédée, tant pour ce qui concerne la destination des constructions, leur qualité architecturale, leur délai de réalisation que la programmation 50 000 logements.

Dans la plupart des cas, le concessionnaire organisera, pour chaque cession, une consultation d'opérateurs / concepteurs, dont les modalités seront définies en accord avec le concédant.

10.2 Le concessionnaire notifie au concédant, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, le programme envisagé, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 32 ci-après.

Cet accord est considéré comme acquis en cas de non réponse dans un délai de un mois à compter de la réception de la notification faite au concédant.

Si le concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci-annexé, les parties conviennent de se rapprocher selon les modalités définies à l'article 26.

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'agréer un acquéreur dont le projet de construction répond aux objectifs de l'opération d'aménagement obligera les parties à se rapprocher selon les modalités définies à l'article 26.

10.3 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 de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges de

cession ou de concession de terrains est établi par le concessionnaire et comprend deux titres (trois le cas échéant) :

- 1°) Le titre I^{er} détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; si l'opération d'aménagement a été déclarée d'utilité publique, il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat.
- 2°) Le titre II définit les droits et obligations du concessionnaire et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.
- 3°) Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droit ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

Ce cahier des charges devra préalablement aux cessions ou concessions d'usages de terrains à l'intérieur de la ZAC être approuvé par le Président de Bordeaux Métropole, conformément à l'article L. 311-6 2° alinéa du code de l'urbanisme. Le concédant respectera l'ensemble des formalités nécessaires pour rendre exécutoire et opposable ce document auquel l'approbation donne un caractère réglementaire

10.4 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 au concédant ainsi qu'il est dit à l'article 22 ci-après.

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

Article 11 – Conventions d'association

S'il y a lieu d'établir des conventions d'association, conformément à l'article L. 311-5 du code de l'urbanisme, avec les propriétaires n'ayant pas acquis leur terrain du concessionnaire et désirant construire dans le périmètre de la ZAC, ces conventions seront établies par le concessionnaire, comme il est prévu à l'article 2 h.

Ces conventions d'association devront comprendre si nécessaire les dispositions du cahier des charges de cession de terrain visé à l'article 10 ci-dessus, à l'exception de son Titre.

Article 12 – Suivi général de l'opération

L'ensemble des missions confiées au concessionnaire s'effectuera en associant le concédant et la ville d'Eysines dans le cadre de différentes instances de pilotage.

- Comité de projet des opérations d'aménagement

Le Comité de projet (COPRO) se réunira à la demande du concédant en vue de valider les évolutions et modifications substantielles de l'opération. Il est placé sous la responsabilité des services du concédant.

- Instances de pilotage réunies par le Concessionnaire

Le concessionnaire organisera, autant que de besoin, les instances de pilotage, d'animation et de suivi du projet en associant le concédant, la Ville et tout autre partenaire nécessaire à la bonne réalisation de l'opération.

Article 13 - Remise des ouvrages

13.1 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine du concédant et notamment les voiries, les espaces et équipements libres et les réseaux, appartiennent au concédant 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 ».

13.2 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 le concédant ou de groupement de collectivités, seront remis dès leur achèvement à leur destinataire par le concessionnaire.

Notamment, la Ville d'Eysines 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 du dossier de réalisation de la ZAC.

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

Dans ce cas, ces collectivités sont invitées aux opérations de remise ; le concessionnaire leur remet les ouvrages en présence du concédant.

13.3 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 du concédant. La remise aux associations intervient selon les modalités définies par leurs statuts. Le concessionnaire 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.

13.4 Dans la mesure où le concessionnaire est propriétaire de l'assiette foncière des ouvrages, leur remise au concédant entraîne le transfert de la propriété immobilière au concédant. Le concessionnaire a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature du concédant 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 de Bordeaux Métropole, le cas échéant le patrimoine des autres personnes intéressées.

13.5 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, le concessionnaire 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.

13.6 A la remise des ouvrages au concédant (ou à une autre collectivité compétente), le concessionnaire établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine du concédant compétent :

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, Sécurité et protection de la santé, bureau de contrôle...),
 - autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération du concessionnaire, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives,
 - déduction faite des recettes affectées à l'ouvrage.
- c. Participation due par le concédant selon les dispositions prévues à l'article 15 ci-après, majorée de la Taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

Article 14 - Entretien des ouvrages

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont entretenus en bon état par le concessionnaire. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération. Une fois les procédures de réception réalisées, l'ouvrage est remis dans les meilleurs délais à son futur gestionnaire.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 13 ci-avant, le concédant, 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 du code civil.

Partie III : Modalités financières d'exécution de la concession d'aménagement

Article 15 - Financement des opérations

15.1 Les charges supportées par le concessionnaire 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.

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

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

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

Si le concédant souhaite modifier le montant de la participation des constructeurs par rapport à celui résultant du bilan ci annexé, les parties conviennent de se rapprocher selon les modalités définies à l'article 26.

15.3 Le concédant 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 du concédant, le concessionnaire 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 le concessionnaire, le concédant 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 la collectivité ou le groupement financeurs, ainsi que les conditions dans lesquelles le concessionnaire rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation. Une partie du Compte rendu annuel financier et d'activités aux collectivités (CRAC) sera réservé à la réédition des comptes de subventions versées en application de l'article L 300-5 in fine.

15.3.1. Participation de la commune

La Ville versera au concessionnaire une participation affectée à la remise d'ouvrage dont elle a vocation à devenir gestionnaire selon les modalités inscrites au bilan prévisionnel de l'opération et qui fera l'objet d'une convention telle que définie à l'article 15.3.

15.4 Participation du concédant au coût de l'opération

- En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à 9 165 819 € (TVA éventuellement due en sus), dont 5 183 746 € Hors taxe (HT) au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine du concédant, et 3 982 074 € au titre d'une participation d'équilibre à l'opération.

15.4.1 Les modalités de versement de cette participation

- 9 165 819 € seront versés par le concédant ; cette participation en numéraire fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent dans le bilan prévisionnel ci-joint en annexe 2.

Le concessionnaire sollicitera le paiement de la participation du concédant dans la limite du montant des tranches annuelles ci-dessus défini, éventuellement modifié par avenant. Le versement interviendra dans le mois qui suit l'approbation du compte rendu annuel financier et d'activités par son organe délibérant et au plus tard le 31 octobre de chaque année.

15.4.2 Affectation

Ce montant pourra être affecté en tant que de besoin au financement des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par le concessionnaire, en fonction du bilan prévisionnel annexé à la présente convention.

- Ce montant est affecté pour partie à la contrepartie de la remise des ouvrages destinés à rester définitivement dans le patrimoine du concédant conformément à l'art 13 ci-dessus.

La participation affectable aux ouvrages publics pourra être appelée auprès du concédant, 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 du concédant sur le concessionnaire

- et de solde définitif de cette créance dès lors que les ouvrages seront remis au concédant, sur la base des fiches d'ouvrage prévues à l'art 13.

15.4.3 Modalités d'évolution de la participation

Le montant global de cette participation ainsi que sa répartition annuelle pourront être révisés par avenant au présent Traité de Concession approuvé par délibération de l'assemblée délibérante du concédant, 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.

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 le concessionnaire, il communique au concédant, dans un délai de un mois 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.

Le concédant se prononce sur cette proposition dans un délai maximum de soixante jours à compter de sa réception.

Il se réserve la possibilité :

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

Dans les deux dernières hypothèses, les Parties feront leurs meilleurs efforts pour se concilier en vue d'un rétablissement des conditions de l'équilibre économique initial.

Lorsque la partie demanderesse est le concédant, il communique au concessionnaire, après notification de la demande de révision, une proposition de réduction du montant de la participation au vu de l'économie significative qu'il retire du fait notamment d'un changement dans les conditions juridiques, techniques ou

économiques d'exécution du contrat, d'une modification du programme de construction, d'une réduction de l'assiette foncière de l'opération ou d'une restriction du programme des équipements publics.

Le concessionnaire se prononce sur cette proposition dans un délai maximum de trente jours à compter de sa réception.

Il se réserve la possibilité :

- soit d'accepter la proposition du concédant, en vue de la conclusion d'un avenant
- soit de refuser la proposition du concédant et de renoncer à la révision proposée
- soit de refuser la proposition du concédant et d'émettre une contre-proposition.

Dans les deux dernières hypothèses, les Parties feront leurs meilleurs efforts pour se concilier en vue de mettre un terme à toute surcompensation en rétablissant les conditions de l'équilibre économique initial.

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

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

15.6 Le concessionnaire contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération.

15.7 Le concessionnaire 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 du concessionnaire, ou avec les comptes propres du concessionnaire ou avec un établissement financier. Les avances inter-opérations ne seront pas rémunérées. Le concessionnaire 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 le concessionnaire 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 16 - Comptabilité – comptes-rendus annuels

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

16.1 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, le concessionnaire adresse chaque année à la Collectivité, avant le 31 mai, pour examen et approbation un compte rendu financier et d'activités de l'exercice précédent comportant notamment en annexe :

- 1°/ le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 17 ci-après,
- 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 17 ci-après,
- 3°/ un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé aux articles 5.6 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 15.5,
- 6°/ le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des financements versés par les autres personnes publiques en application de l'article 15.3, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Ce compte rendu annuel fait également état de l'activité sur l'année écoulée en termes d'orientations urbaines, architecturales et environnementales de l'opération d'aménagement.

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

16.2 Le concédant 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.

16.3 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 et du bilan financier prévisionnel joint en annexe (annexe n° 2).

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

A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par le concessionnaire, le concédant peut demander une modification 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 le concessionnaire pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

Le contrôle du concédant s'exerce par ailleurs en conformité avec les dispositions du règlement intérieur du concessionnaire.

Article 17 - Prévisions budgétaires annuelles

Le concessionnaire 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.

17.1 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 du concessionnaire des présentes, les indemnités prévues à l'article 9, les frais résultant de l'intervention des hommes de l'art, techniciens et spécialistes non intégrés dans la rémunération du concessionnaire, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par le concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 19 ci-après.
- en recettes, les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, 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 au concessionnaire et les participations dues par le concédant ; l'état prévisionnel annuel précise notamment les participations, subventions et financements à verser au concessionnaire au cours de l'exercice suivant par le concédant et les autres collectivités ou groupements de collectivités dans les conditions indiquées aux articles 15.3 et 15.4 ci-avant.

17.2 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 encaissements), des avances reçues du concédant et, le cas échéant, le montant de l'avance due par le concédant dans les conditions prévues à l'article 15.5 ci-avant.

Article 18 - 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 17, le concédant accordera, par délibération, sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par le concessionnaire 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 du concessionnaire.

Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 16 au profit du concédant. 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 17 que le concessionnaire n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, le concédant et les autres collectivités garantes inscrivent à leur budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses 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 19 - Modalités d'imputation des charges du concessionnaire

19.1 Le concessionnaire 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 du concessionnaire, et sont dites 'rémunérations' au sens de l'article L 1523-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT).

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

Cette imputation forfaitaire fixée à l'article 19.2 ci-après (du présent traité de concession d'aménagement), destinée à couvrir le coût d'intervention du concessionnaire, 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 du concessionnaire, 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 pourcentage de l'activité de la structure générée par l'opération.

Ces charges sont les suivantes :

- Les coûts de direction générale du concessionnaire
- Les coûts d'administration générale du concessionnaire. Ces coûts concernent :
 - L'ensemble des salaires, charges sociales et coûts directement liés au personnel des services non directement affectables tels que les services administratifs, financiers ou autres transversaux,
 - Tous les frais généraux non directement affectables à l'opération,
 - Les impôts et taxes liés aux salaires des personnels non directement affectables, 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 le concessionnaire. Ces charges ne sont pas couvertes par la rémunération du concessionnaire et sont portées, à titre de dépenses, au bilan de l'opération. Il en est ainsi notamment pour la TVA non récupérable du concessionnaire, 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 le concessionnaire du fait de la fiscalité applicable à l'opération sera porté au bilan de l'opération.

19.2 Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement le concessionnaire pourra imputer ses charges évaluées à un montant prévisionnel de 1 460 000 euros.

- un montant égal à 134 000 € par an de 2016 à 2022
- un montant égal à 101 000 € par an de 2023 à 2025
- un montant égal à 43 800 € par an de 2023 à 2030

19.3 Les montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront, en cas de besoin, être révisés pour être mieux adaptés aux frais réels de fonctionnement du concessionnaire 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 17.3 ci-dessus.

19.4 Les imputations annuelles du concessionnaire sont calculées en appliquant les règles définies au paragraphe 19.2 ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Elles seront imputées mensuellement par le concessionnaire 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 17.

Partie IV : Modalités d'expiration de la concession d'aménagement

Article 20 - Expiration de la concession à son terme contractuel

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, telle que définie à l'article 4, le concessionnaire demandera au concédant de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par le concessionnaire et approuvé par le concédant. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation du concédant au coût de l'opération. Le montant définitif de cette participation modifié par voie d'avenant, est calculé selon les modalités de l'article 15.4.3 du présent traité de concession.

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

Article 21 – Rachat – Résiliation – Déchéance

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

21.1. Résiliation pour motif d'intérêt général - rachat

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

21.2. Résiliation pour faute – déchéance

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

La présente concession pourra être résiliée unilatéralement pour faute grave par le concédant après mise en demeure restée sans réponse du concessionnaire dans un délai de six mois notamment pour :

- non-respect des engagements pris par le concessionnaire quant à l'acquisition des terrains d'assiette de la ZAC appartenant au concédant selon l'article 5 ci-dessus
- non-respect des engagements pris par le concessionnaire quant aux modalités de réalisation du programme de construction et d'équipements publics conformément aux objectifs publics du concédant et aux conditions rappelées dans la présente
- non réalisation par le concessionnaire d'une des obligations reposant sur lui et résultant des dispositions de la présente convention.

Le présent traité ne pourra pas être résilié unilatéralement par le concessionnaire. Toutefois, ce dernier peut demander au juge de prononcer la résiliation pour faute grave de la concession d'aménagement aux torts et griefs du concédant, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de six mois.

21.3. Autres cas de résiliation unilatérale

Si le concessionnaire 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 du concessionnaire conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du CGCT ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit au concédant 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 le concessionnaire ou réalisés par ce dernier sont définies à l'article 23 ci-après.

Article 22 - 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, le concédant est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations du concessionnaire, selon les modalités ci-après définies.

22.1 Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis au concédant ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente du concédant seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement au concédant selon les modalités prévues à l'article 13 ci-avant, 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 15.4 ci-avant. Le concédant en poursuivra la réalisation.

22.2 En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 4 ci-dessus, le concédant 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 à la valeur vénale 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.

22.3 En cas d'expiration anticipée de la concession d'aménagement, le concédant 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.

22.4 Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, le concédant sera tenu de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par le concessionnaire pour l'exécution de sa mission.

Le concessionnaire supportera seul les condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre postérieurement à l'expiration de la concession, qu'elles soient de nature contractuelle ou extracontractuelle, dès lors qu'elles se rattachent à l'exécution du traité de concession.

La liste des engagements du concessionnaire devra figurer dans le dossier de clôture.

Le concessionnaire 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 le concédant 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, dans les mêmes conditions notamment financières, ces contrats avec le concédant si nécessaire à l'expiration de la concession d'aménagement, ou une clause de substitution.

22.5 En cas de liquidation judiciaire du concessionnaire, les biens acquis ou réalisés par le concessionnaire et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis au

concédant à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers comme indiqué dans le dossier de réalisation de la ZAC.

En contrepartie de la remise de ces biens par le concessionnaire au concédant, celui-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 23.3 ci-après.

Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupements de collectivités leur seront remis dans les conditions définies aux articles 13 ci-avant.

Article 23 - Conséquences financières de l'expiration de la concession

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

23.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat, le concessionnaire 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 du concessionnaire, 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 du concessionnaire pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est incluse dans la rémunération de l'article 19.2 ci-dessus.

Toutefois, en cas de résiliation pour motif d'intérêt général, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû au concessionnaire une indemnité spéciale de liquidation de 25 000 euros HT et ceci nonobstant l'obligation d'indemnisation par le concédant des préjudices de toutes natures subis par le concessionnaire du fait de cette décision.

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable du concessionnaire, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû au concessionnaire 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.

23.2. 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, le concessionnaire 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 concession, dont le concessionnaire pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers, en ce compris l'administration fiscale, ou du concédant, 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 25 sur les pénalités.

23.2.1 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 au concédant 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 le concédant des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations du concessionnaire exigibles contractuellement ;
- la TVA dont est éventuellement redevable le concessionnaire au titre de l'opération.

23.2.2 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 le concédant, 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 le concessionnaire sur les emprunts et les avances consentis par le concédant.

Si le solde des financements est positif, le concessionnaire doit au concédant le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par le concédant.

23.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement :

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

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

Toutefois, en cas de résiliation pour motif d'intérêt général, compte tenu de la charge supplémentaire qu'implique la réalisation de telles opérations avant l'échéance normale du contrat, le concédant devra au concessionnaire une indemnité de 25 000 euros HT. Cette indemnité n'est pas due dans le cas de résiliation pour faute énoncé à l'article 21.2.

23.3.2 En cas de résiliation pour liquidation judiciaire du concessionnaire

L'indemnité due par le concédant au concessionnaire en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire du concessionnaire correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis au concédant, telle qu'elle résultera du dernier bilan prévisionnel présenté par le concessionnaire et approuvé par le concédant en vertu de l'article 16 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la Collectivité 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.

23.3.3 En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 21.2

Dans l'hypothèse où le concessionnaire aurait réalisé des prestations pour l'exécution de l'opération d'aménagement ne pouvant être rémunérées du fait de la résiliation du traité de concession, celui-ci pourra prétendre, y compris lorsque cette résiliation est consécutive à sa propre faute, à une indemnité correspondant à la valeur des prestations réalisées.

En revanche, il n'est pas prévu une indemnité spécifique pour rupture anticipée de la concession s'ajoutant au montant de ces sommes.

23.4 Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par le concessionnaire au concédant ou par le concédant au concessionnaire, 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, le concessionnaire aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération et de sommes dues par le concédant, 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.

23.5 Sort du "boni d'opération"

Si le solde d'exploitation établi comme il est dit aux articles 23.2.1 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 au concessionnaire une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul.

Partie V : Dispositions diverses

Article 24 - Intérêts moratoires

Toute somme due par le concédant au concessionnaire, comme toute somme due par le concessionnaire 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 25 - Pénalités

Sauf en cas de force majeure, le concédant pourra appliquer les pénalités suivantes, après mise en demeure restée sans résultat à l'issue d'un délai d'un mois :

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité
I. Absence de transmission du Compte rendu au Concédant (CRACL)	100 € par jour de retard
II. Manquement à toute obligation visée au présent contrat et à ses annexes	100 € par manquement

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

Les pénalités prononcées n'ayant pas de caractère libératoire, le concédant pourra demander, en sus, l'indemnisation de l'intégralité de son préjudice au juge administratif. Le concessionnaire supportera en outre les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers dans l'exécution de sa mission.

Article 26 – Clause de renégociation des dispositions du présent traité – Avenant - Revoyure

Lorsque des sujétions d'exécution de l'opération d'aménagement l'exigent, les parties reconnaissent devoir faire leurs meilleurs efforts pour conclure un avenant au présent traité de concession.

Il en sera ainsi en cas de :

- Modification substantielle, à la hausse ou à la baisse, du volume des droits à construire
- Modification du programme des équipements publics ou de leurs conditions de financement
- Modification des conditions d'acquisition ou de libération des immeubles par rapport à celles prévues au bilan prévisionnel
- Mise en demeure d'acquiescer des biens ne figurant pas sur la liste des biens à acquiescer par le concessionnaire dans le cadre du droit de délaissement ou de la procédure de déclaration d'utilité publique
- Non agrément d'un acquiescer dans le cadre d'une cession d'un terrain appartenant au concessionnaire
- Modification de la participation (notamment dans les conditions prévues aux articles 15.2 et 15.4.3)
- Toutes autres sujétions d'exécution ou prescriptions de nature à modifier l'équilibre financier de la concession quelle qu'en soit la cause

- Modifications substantielles de l'opération non imputables aux parties et rendues nécessaires en cas d'évolution sensible du contexte législatif.

En cas de demande tendant à la modification du montant de la participation versée par le concédant, celle-ci s'effectuera selon les modalités définies à l'article 15.4.3.

Les parties affirment que la renégociation des conditions contractuelles d'exécution de la concession dans le cadre d'un avenant sera dictée par le souci de maintenir l'équilibre financier de l'opération pour le concessionnaire à des conditions acceptables pour le concédant.

Le non-respect de cette clause pourra être sanctionné par des dommages et intérêts.

Article 27 - Assurances

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

Le concessionnaire communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition du concédant.

L'aménageur s'assure de ce que les garanties souscrites, d'une part, présentent un caractère supplétif (« tout sauf... ») et d'autre part, dérogent à la règle proportionnelle, dite « de capitaux » prévue à l'article L.121-5 du code des assurances.

Article 28 – Propriété des documents

Les parties s'entendent afin que les droits de propriété intellectuelle afférents aux résultats issus de l'exécution du traité de concession, telle que définie à l'article 1 et 2 du présent contrat, soient cédés, à titre non exclusif, au bénéficiaire du concédant et ce, de manière irrévocable et définitive. Le concessionnaire continue, dans les conditions définies ci-après, à pouvoir disposer personnellement des droits de propriété intellectuelle afférents aux résultats. Il ne pourra toutefois céder ses propres droits sur les résultats à un tiers qu'après en avoir obtenu l'autorisation par le concédant.

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

Le concessionnaire cède, à titre non exclusif, l'intégralité des droits ou titres de toute nature afférents aux résultats au concédant, lui permettant de les exploiter librement, y compris à des fins commerciales, pour toutes destinations en lien avec l'opération d'aménagement objet du présent traité.

La cession de l'intégralité des droits ne donnera lieu à aucun complément de rémunération. La présente cession vaut pour le monde entier et pour toute la durée légale des droits d'auteur.

Le concessionnaire reste seul responsable à l'égard de ses salariés et des tiers intervenants pour son compte.

28.2 Le concessionnaire cède à titre non exclusif au concédant les droits patrimoniaux de propriété littéraire et artistique afférents aux résultats dans les conditions visées ci-après.

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

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

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

Le concédant dispose du droit d'extraire, de réutiliser librement tout ou partie des résultats. Pour ce faire, le concessionnaire devra livrer les résultats sous format modifiable.

Le concessionnaire cède à titre non exclusif au concédant le droit d'exploiter les bases de données incluses dans les résultats.

28.3 Le concessionnaire cède au concédant les droits de propriété industrielle afférents aux résultats dans les conditions visées ci-après:

Dans l'hypothèse d'un résultat identifié comme étant susceptible de faire l'objet d'une protection par un titre de propriété industrielle, ladite protection se fera, par principe, pour le compte du concédant qui procédera, lui-même, aux formalités de dépôt. Le cas échéant, il pourra décider de mandater le concessionnaire pour procéder auxdits dépôts pour le compte du concédant. Dans tous les cas, le concessionnaire communiquera au concédant les informations et autorisations nécessaires pour obtenir les droits de propriété industrielle afférents aux résultats.

28.4 D'une façon générale, toute création ou utilisation par le concessionnaire de signes distinctifs attachés à la concession sera soumise à l'accord préalable du concédant. Le dépôt des signes distinctifs sera effectué par le concédant, à son nom et à ses frais.

Dans l'hypothèse où le signe choisi par le concédant serait déjà la propriété du concessionnaire, celui-ci sera concédé au concédant sans contrepartie financière. Il revient au concessionnaire de s'assurer de la disponibilité du signe distinctif envisagé et relève le concédant indemne de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre du fait de l'exploitation de ces signes distinctifs. Il fait son affaire, le cas échéant, de l'obtention auprès de tout tiers concerné, des droits et autorisations nécessaires à l'exploitation du signe choisi.

En contrepartie, dans le cadre de l'exploitation de la concession, le concessionnaire bénéficiera, à titre gratuit, de licences non exclusives d'exploitation des marques appartenant au concédant, pour toute la durée du présent contrat. Le concédant prendra en charge l'ensemble des formalités nécessaires à garantir l'opposabilité aux tiers des concessions ainsi consenties à son profit.

Il est précisé que l'ensemble des noms de domaine et sites Internet associés à l'exploitation de la concession doit être réservé directement par le concédant et pour son compte.

Tout nouveau nom de domaine ou site Internet envisagé par le concessionnaire doit être préalablement autorisé par le concédant qui procédera lui-même à la réservation à ses frais.

28.5 Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession, pourront être transmis, sur simple demande, tout au long de l'avancement de l'opération d'aménagement au concédant ou à tout tiers que ce dernier désignera, sous des formats dématérialisés exploitables (dwg, dxf, doc ou format open office, etc...). Sauf à ce que des dispositions législatives ou réglementaires l'y obligent, le concessionnaire s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants du concédant ou à toute personne désignée par lui, les documents présentant un caractère confidentiel qui pourraient lui être confiés ou qu'il aura réalisés au cours de sa mission.

Article 29 - 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 SPL.

Article 30 - Domiciliation

Les sommes à régler par le concédant au concessionnaire en application du présent contrat seront versées à :

SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole

Etablissement bancaire :

N° de compte : ...

Clef RIB : ...

Code banque : ...

Code guichet : ...

Article 31 - 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 32 - 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 33 - Règlement des litiges

Tout litige né entre le concédant 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 le concessionnaire

Pour le concédant

Pièces annexées

- Annexe 1 : procédure de remise des ouvrages de Bordeaux Métropole
- Annexe 2 : bilan financier prévisionnel

RAPPORT DE SYNTHÈSE
-----**URBANISME – ZAC DE CARÈS-CANTINOLLE – PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS :
DÉCISION – AUTORISATION**

Le site de Carès Cantinolle se situe au nord de la commune d'Eysines sur un secteur traversé par un réseau d'infrastructures urbaines fortement fréquenté (avenue du Médoc et route départementale RD1215). Ce secteur se situe en limite des communes du Haillan et du Taillan-Médoc.

En termes urbain et paysager, ce site est marqué par le périmètre de protection de captage des sources de Cantinolle, un paysage peu homogène, des situations urbaines disparates qui font de ce site un lieu peu valorisé (zones commerciales mono fonctionnelles, friches, habitat diffus sans réelle logique d'aménagement) dont la proximité avec le Parc des Jalles est peu lisible.

La future desserte de cet axe par la ligne D du tramway, de la station des Sources jusqu'au terminus au rond-point de Cantinolle, constitue l'opportunité d'une mutation urbaine profonde. Il s'agit aussi de contrôler l'urbanisation de manière à protéger la zone des sources.

Le parti d'aménagement du projet urbain, en considération des enjeux métropolitains, développe les principes suivants :

- le respect de « l'esprit du lieu » avec la protection et la valorisation des éléments naturels existants : préservation d'un cœur de quartier vert, renforcement de la continuité écologique et de la trame paysagère avec les Jalles,...qui deviennent une valeur pour les logements développés sur ses franges,
- le respect de l'identité maraîchère de la commune : respect du parcellaire, habitat type « maraicher »,
 - la recherche d'une intensification urbaine concentrée autour de l'axe de transport en commun et des voiries existantes,
 - la recherche d'un équilibre entre l'économie globale du projet et la qualité des logements et du cadre de vie : limitation de la création de voies et de réseaux nouveaux, habitat qualitatif parfaitement intégré et offrant des capacités évolutives, utilisation de l'aplomb de la ligne à haute tension pour les stationnements...,
- une logique de projet opportuniste avec un développement en fonction des disponibilités du foncier,
- l'apport de nouvelles fonctions dans la zone d'activités de Cantinolle,
- des typologies de logements adaptés au contexte urbain et paysager pour une intervention en finesse.

Le projet cherche à allier l'identité des lieux et les qualités de l'existant, avec une économie de l'aménagement et de la construction au profit d'un habitat diversifié et adapté à différents modes de vie et à différents parcours résidentiels sur la commune d'Eysines et sur la métropole.

Par délibération n°2015/0583 en date du 25 septembre 2015, Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création de la ZAC Carès Cantinolle, conformément à l'article R 311-2 du code de l'Urbanisme.

Il prévoit, sur un périmètre d'environ 17,3 hectares, la création de 52 000 m² de Surface de Plancher soit environ 750 logements et environ 3 000 m² de commerces et d'activités sur une période de 15 ans.

Bordeaux Métropole, en lien avec La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab), finalise actuellement le dossier de réalisation de la ZAC Carès Cantinolle.

Conformément à l'article R 311-7 du code de l'urbanisme, préalablement à l'approbation par Bordeaux Métropole du dossier de réalisation, le conseil municipal doit se prononcer sur le principe de réalisation, d'incorporation à son patrimoine, de gestion et de participation au financement des équipements publics de la ZAC de Carès Cantinolle relevant de la compétence communale.

Le projet de Programme des Equipements publics s'établit comme suit :

I. Equipements publics d'infrastructure sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

Il s'agit des espaces publics suivants : le mail de l'Europe, la place de l'Europe, la rue Martin Porc et la rue Bertrand Triat.

Le parti pris est de s'appuyer sur l'existant et de développer les qualités présentes sur le site. Cette philosophie est aussi liée aux diverses servitudes et contraintes d'aménagement que le projet a intégré dans la conception des espaces publics : l'aqueduc, le périmètre de protection de captage et l'une des lignes à haute tension (La ligne 63 000 KV sera enfouie, celle de 225 000 KV reste aérienne).

Fort de ces éléments, il a été décidé de ne pas construire de nouvelles voiries mais de s'appuyer sur les voies existantes : Martin Porc, Bertrand Triat et l'allée de l'Europe (qui devient le mail de l'Europe).

Seule la place de l'Europe, qui poursuit le mail de l'Europe et fait le lien entre Cantinolle Centre et Cantinolle sur Carès, est créée.

Le projet d'espaces publics permet de répondre aux besoins en desserte et en circulation de ce site liés à l'arrivée de nouveaux habitants ou aux usages actuels qu'il convient de conforter et de sécuriser.

Avec ce projet, il s'agit de transformer ces espaces purement fonctionnels en des espaces publics permettant de développer d'autres usages et fonctions (mobilités douces, jeux, espaces verts, lieux de promenade ...).

L'autre principe important de ce projet est son lien avec le tramway. Les espaces publics proposés viennent s'accrocher sur l'avenue du Taillan-Médoc requalifiée par Bordeaux Métropole dans le cadre de l'arrivée de la ligne D du tramway.

Les équipements publics d'infrastructure suivants seront réalisés par l'aménageur de la ZAC et remis à la Ville qui en assurera la gestion :

- l'éclairage et le mobilier urbain des différents espaces publics (mail de l'Europe, place de l'Europe, rue Martin porc et rue Bertrand Triat).

Le montant total du coût de réalisation des équipements de compétence communale (travaux, maîtrise d'œuvre, aléas) s'élève à environ 360 432 € HT soit 435 518 € TTC. Au titre de la remise d'ouvrage déduction faite des recettes affectables à ses équipements, **la Ville participera à hauteur de 259 777 € HT soit 311 733 € TTC.**

Le versement de ladite participation s'effectuera selon l'échéancier suivant :

- 78 690 € HT soit 94 428 € TTC en 2019 pour la rue Martin Porc
- 114 025 € HT soit 136 830 € TTC en 2019 pour le mail de l'Europe
- 51 819 € HT soit 62 182 € TTC en 2020 pour la rue Bertrand Triat
- 15 244 € HT soit 18 293 € TTC en 2022 pour la place de l'Europe

II. Equipements publics d'infrastructure sous maîtrise d'ouvrage Ville, financés par la ZAC

Au cœur du projet d'aménagement urbain du secteur Carès Cantinolle, l'espace naturel Carès est un lieu fédérateur, élément fondamental du projet jouant un rôle de lien entre les territoires de Carès et de Cantinolle, s'appuyant sur l'histoire du lieu et développant un véritable projet en mouvement. Ce site fait donc l'objet d'un projet paysager spécifique qui est en dehors du périmètre et du bilan de la ZAC (espace non urbanisé) et porté par la Ville.

La volonté est de redonner à cet espace sa vocation d'espace naturel. Il n'est pas prévu une maîtrise foncière du site. Le projet se développe autour de la réouverture des chemins ruraux, de l'entretien et de l'animation des parcelles publiques et éventuellement privées par le biais de conventions de gestion. Le projet ne fait pas l'objet d'un dessin figé d'où l'expression d'un « projet en mouvement ». Il se révélera progressivement au gré des opportunités.

Au titre de la ZAC **une participation financière sera versée à la Ville à hauteur de 100% soit 150 000€** afin permettre l'acquisition et le réaménagement des chemins ruraux.

III. Equipements publics de superstructure sous maîtrise d'ouvrage Ville financés en partie par la ZAC

Pour répondre aux besoins des habitants nouveaux et actuels, un gymnase devra être réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la Ville et financé par la ZAC à hauteur de 35 %. Le coût du gymnase étant évalué 3 000 000 € HT (travaux, maîtrise d'œuvre, aléas), **une participation sera versée par la ZAC à la ville à 1 050 000 € HT.**

IV. Equipements publics de superstructure sous maîtrise d'ouvrage de RTE financés en partie par la ZAC

Pour permettre la requalification du site, il est nécessaire d'enfouir la ligne à haute tension du pylône 6 au pylône 11. Cet enfouissement sera réalisé sous la maîtrise d'ouvrage de RTE et financé par la Ville et par la ZAC. Le coût de cet enfouissement est évalué 1 000 000 € HT, **une participation forfaitaire à hauteur de 50% sera versée par la ZAC soit 500 000 € HT.**

Compte tenu de l'intérêt de l'opération, je vous propose de bien vouloir :

- Approuver le programme des équipements publics de la ZAC Carès-Cantinolle

<i>Désignation des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur</i>	<i>Nature des travaux</i>	<i>Maîtrise d'ouvrage</i>	<i>Domanialité future</i>	<i>Gestionnaire futur</i>
Secteur Cantinolle				
<i>Place de l'Europe</i>	<i>Création</i>	<i>Aménageur</i>	<i>Bordeaux Métropole</i>	<i>Bordeaux Métropole/ Ville d'Eysines</i>
<i>Mail de l'Europe</i>	<i>Requalification</i>		<i>Bordeaux Métropole</i>	<i>Bordeaux Métropole/ Ville d'Eysines</i>
Secteur Carès				
<i>Rue Martin Porc</i>	<i>Requalification</i>	<i>Aménageur</i>	<i>Bordeaux Métropole</i>	<i>Bordeaux Métropole/ Ville d'Eysines</i>
<i>Rue Bertrand Triat</i>	<i>Requalification</i>		<i>Bordeaux Métropole</i>	<i>Bordeaux Métropole/ Ville d'Eysines</i>

<i>Désignation des équipements publics hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur</i>	<i>Nature des travaux</i>	<i>Maîtrise d'ouvrage</i>	<i>Domanialité future</i>	<i>Gestionnaire futur</i>
<i>Gymnase</i>	<i>Création</i>	<i>Ville d'Eysines</i>	<i>Ville d'Eysines</i>	<i>Ville d'Eysines</i>
<i>Ligne à HT</i>	<i>Requalification (du pylône 6 au pylône 11)</i>	<i>RTE</i>	<i>RTE</i>	<i>RTE</i>
<i>Cheminements doux</i>	<i>Requalification</i>	<i>Ville d'Eysines</i>	<i>Ville d'Eysines</i>	<i>Ville d'Eysines</i>

- approuver la participation « pour remise d'ouvrage » de la Ville d'Eysines au bilan d'aménageur de la ZAC, correspondant à la participation versée en contrepartie de la remise d'équipements ayant vocation à revenir dans le patrimoine communal. **Son montant provisionnel total s'élève à 259 777 € HT soit 311 732 € TTC.**

- autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer tout acte à intervenir.

Les crédits budgétaires figureront au budget des exercices cités.

(Le dossier (plan des espaces publics sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur) est consultable à la D.G.S du 4 au 10 décembre 2015 durant les heures d'ouverture de la mairie)

Eysines - ZAC Carès Cantinolle

CONVENTION D'AVANCE DE TRESORERIE ENTRE BORDEAUX METROPOLE ET LA SPL LA Fabrique de Bordeaux Métropole

Entre :

Bordeaux Métropole,
représentée par son Président, M Alain JUPPE, dûment habilité aux fins des présentes en vertu
d'une délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n°2016/ du, domiciliée à
Bordeaux, Esplanade Charles de Gaulle, 33076 Bordeaux cedex,

d'une part,

et

d'autre part,

La Fabrique de Bordeaux Métropole (LA FAB) représentée par son Directeur Général délégué M
Jérôme Goze autorisé par le Conseil d'Administration en date du 13 juin 2014 et désignée ci-après
la société,

Il est tout d'abord rappelé ce qui suit :

Bordeaux Métropole a décidé, par délibération en date du

- d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC Carès Cantinolle sur la commune d'Eysines,
- et la désignation de la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole 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 Bordeaux Métropole est fixé à l'article 15.4 du traité de concession.

Conformément à l'article 15.5 du traité de concession, « lorsque les prévisions budgétaires
actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur pourra
solliciter le versement par le concédant 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 2 634 000 €.

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 Eysines – Carès Cantinolle.
Cette avance doit permettre à la SPL d'engager les frais d'acquisitions de terrains, de travaux et

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 2 634 000 € à verser selon les modalités suivantes.

ARTICLE 3 - MODALITES DE VERSEMENT DE L'AVANCE

L'avance sera versée selon l'échéancier suivant :

- 1 734 000 € en 2016 (à la notification de la concession à l'aménageur),
- 900 000 € en 2017.

Les versements de l'avance interviendront dans un délai de 30 jours après réception de la demande par Bordeaux Métropole.

ARTICLE 4 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prendra effet à compter de sa date de notification pour une durée de 15 années.

ARTICLE 5 - REMBOURSEMENT DE L'AVANCE

A/Clause générale

L'avance de trésorerie fera l'objet d'un remboursement selon l'échéancier suivant et au plus tard au terme de la durée de la convention :

- 2 200 000 € en 2019,
- 434 000 € en 2020.

B/Remboursement anticipé

A titre de mesure dérogatoire à l'article 5A et de façon tout à fait exceptionnelle, Bordeaux Métropole 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 de Bordeaux Métropole
Jérôme Goze
Directeur Général Délégué

Pour Bordeaux Métropole
Alain Juppé
Président