

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 25 mars 2016</b>	<b>N° 2016-156</b>

Convocation du 18 mars 2016

Aujourd'hui vendredi 25 mars 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 :**

Mme Emmanuelle AJON, 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 Christine BOST, 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. Alain CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, M. Max COLES, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Alain DAVID, M. Jean-Louis DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, 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 GUYOMARCH, M. Michel HERITIE, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Martine JARDINE, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, Mme Conchita LACUEY, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Alain SILVESTRE, M. Kévin SUBRENAT, Mme Brigitte TERRAZA, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Josiane ZAMBON.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

Mme Gladys THIEBAULT à M. Eric MARTIN  
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS  
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Dominique ALCALA  
Mme Anne WALRYCK à M. Michel DUCHENE  
M. Michel VERNEJOUL à Mme Andréa KISS  
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU  
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Daniel HICKEL  
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD  
M. Yohan DAVID à M. Guillaume GARRIGUES  
Mme Magali FRONZES à M. Marik FETOUH  
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Marie-Hélène VILLANOVE  
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à Mme Dominique IRIART  
Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à M. Benoît RAUTUREAU  
M. Didier CAZABONNE à M. Nicolas FLORIAN

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Alain CAZABONNE à M. Jean-Jacques BONNIN à partir de 11h00  
M. Michel LABARDIN à M. Alain JUPPE à partir de 12h30  
M. Alain DAVID à M. Jean TOUZEAU à partir de 10h00  
Mme Agnès VERSEPUY à M. Michel LABARDIN de 11h30 à 12h30  
M. Jean Jacques PUYOBRAU à M. Jean-Pierre TURON à partir de 11h30

M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 11h50  
M. Nicolas BRUGERE à Mme Brigitte COLLET à partir de 11h30  
Mme Chantal CHABBAT à Mme Anne-Marie LEMAIRE à partir de 11h40  
M. Max COLES à M. Kévin SUBRENAT à partir de 11h00  
M. Jean-Louis DAVID à Mme Anne BREZILLON à partir de 12h45  
Mme Laurence DESSERTINE à M. Christophe DUPRAT à partir de 12h10

M. Vincent FELTESSE à Mme Michèle DELAUNAY jusqu'à 10h30  
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE à partir de 12h30  
M. Bernard JUNCA à M. Patrick BOBET à partir de 12h00  
Mme Conchita LACUEY à Mme Michèle FARAO à partir de 11h30  
M. Bernard LE ROUX à Mme Marie RECLADE à partir de 12h30  
M. Pierre-de-Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Ariel PIAZZA à partir de 12h45  
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET à partir de 11h50  
M. Michel POIGNONEC à M. Alain TURBY à partir de 12h30  
Mme Marie RECALDE à M. Thierry TRIJOULET jusqu'à 10h50  
M. Alain SILVESTRE à Mme Elisabeth TOUTON à partir de 12h00  
M. Thierry TRIJOULET à M. Alain ANZIANI à partir 11h30

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Jacques COLOMBIER à partir de 12h30

**LA SEANCE EST OUVERTE**

	<b>Conseil du 25 mars 2016</b>	<i><b>Délibération</b></i>
	Direction générale Valorisation du territoire  <b>Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages</b>	<b>N° 2016-156</b>

---

**Programme 50 000 logements - Bègles Villenave d'Ornon - Zone d'aménagement concerté route de Toulouse - Dossier de réalisation - Programme des équipements publics - Traité de concession - Délégation du droit de préemption - Décisions - Autorisation**

---

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

**PREAMBULE**

Le projet d'aménagement intercommunal du secteur de la route de Toulouse vise à anticiper, accompagner et impulser la mutation urbaine de cet axe d'agglomération, inhérente à sa future desserte par l'extension de la ligne C du tramway, de la station Vaclav Havel jusqu'au terminus au sud de la rocade.

Par délibération n° 2015/0582 en date du 25 septembre 2015, Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la route de Toulouse.

Les objectifs publics poursuivis dans le cadre du projet urbain, tels qu'énoncés dans le dossier de création de ZAC, se déclinent ainsi :

- Une densification de l'axe de la route de Toulouse pour évoluer vers une condition plus urbaine, avec une priorité au développement de la fonction logement, en phase avec le développement d'un transport public,
- La production diversifiée de logements et d'une offre attractive visant à répondre aux objectifs du programme local de l'habitat décliné sur chacune des deux communes,
- Le développement d'une stratégie d'accompagnement des mutations commerciales et de renforcement de l'offre commerciale, en lien avec la question du stationnement,
- La création d'espaces publics attractifs de qualité, permettant la création de lieux d'intensité urbaine, en lien avec les nouvelles stations de tramway,
- La mise en réseau des espaces publics avec les grands espaces de nature du secteur, la préservation des éléments naturels du territoire, avec le confortement des trames naturelles est-ouest permettant de créer des séquences à l'échelle de l'axe de la route de Toulouse,
- La mise en œuvre du schéma de déplacements tous modes : tramway et réseau bus, modes actifs et automobile.

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.

## **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 termes d'usages**

En cohérence avec les objectifs du Programme local de l'habitat (PLH) et de la démarche 50 000 logements, l'opération d'aménagement tend à équilibrer et diversifier l'offre de logements existante sur les communes de Bègles et Villenave d'Ornon.

Le projet urbain permettra ainsi de :

- Poursuivre la diversification du parc de logement,
- Rattraper le retard en logements locatifs sociaux, pour la commune de Villenave d'Ornon,
- Développer une offre de logements accessibles économiquement, par la réalisation d'une part de logements en accession sociale avec un prix plafond de 2 400 € TTC/m<sup>2</sup> et de logements en accession abordable avec un prix de vente de 2 500 € TTC/m<sup>2</sup>.

L'effort portera également sur la qualité des logements réalisés, l'objectif étant de réaliser des logements susceptibles de répondre à la demande des populations en quête d'un habitat pour rester en ville. L'enjeu est bien celui de produire une offre attractive, alternative à la maison individuelle en périphérie.

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**

La ZAC Route de Toulouse s'inscrit dans un territoire intercommunal, celui de la principale entrée sud de l'agglomération depuis la rocade. Dans ce secteur, des projets sont engagés visant à l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités économiques, s'inscrivant dans l'objectif de la métropole millionnaire. La ZAC Route de Toulouse contribue ainsi à cette dynamique métropolitaine en :

- favorisant l'évolution des mobilités en atténuant le caractère routier du secteur et en améliorant sa desserte de transports en commun par l'extension de la ligne C du tramway,
- redynamisant économiquement le sud de la Route de Toulouse en augmentant l'offre des locaux commerciaux et d'activités à proximité du cœur d'agglomération,
- réalisant une ville habitée conviviale et attractive, alternative à l'étalement urbain en périphérie de l'agglomération,
- offrant aux nouveaux habitants un niveau de services et d'équipements publics contribuant au développement de polarités de proximité,
- valorisant la trame verte et bleue du secteur élargi,
- refondant le paysage du site.

### **1.3.Préserver l'équilibre ville / nature**

Le projet urbain vise à mettre en œuvre un équilibre 50%ville 50%nature, pilier du projet de la métropole millionnaire.

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

- L'aménagement des espaces publics sera réalisé afin de développer les liens avec les grands espaces de nature du secteur, tels que le Delta vert. Ainsi, l'espace public Terre Sud sera, en

- partie, un espace de parc, de promenade et pause tourné vers le parc de Mussonville et créant une nouvelle entrée vers le parc,
- Des continuités douces est-ouest et nord-sud intercommunales seront créées sur le secteur favorisant une évolution du recours au mode « tout automobile » pratiqué sur le secteur de projet,
  - Une ambiance végétale et paysagée sur les nouveaux espaces publics, l'avenue promenade prolongeant ainsi le parc de Mussonville vers la place Aristide Briand,
  - Le choix d'infiltrer les eaux de pluies dans la conception des espaces publics en limitant les débits de ruissellement, par l'aménagement de noues,
  - La protection des espaces sensibles et des espèces protégées présents sur le secteur de l'opération, en évitant tout impact du projet.

Une gestion optimale de la consommation énergétique du projet est également recherchée via une optimisation de l'isolation thermique des bâtiments.

Enfin, de manière générale, une meilleure gestion des déplacements sera mise en œuvre, que ce soit par le développement d'une offre de transports en commun performante avec l'implantation de deux stations de tramway, l'aménagement de circulations piétons cycles et la réalisation d'études en vue d'une meilleure gestion du trafic de la route de Toulouse.

## **II - Les objectifs du projet urbain et le parti d'aménagement**

Le projet s'insère dans un contexte territorial composite alliant les espaces naturels préservés du Delta vert, et des espaces urbains et/ou péri-urbains plus constitués autour de la route de Toulouse.

La route de Toulouse, axe quasi uniquement automobile et bordé de commerces peu qualitatifs va devenir, dans le cadre de cette opération d'aménagement, un quartier convivial et un lieu d'urbanité, fort d'une homogénéité retrouvée.

Le projet vise à provoquer la rencontre de ces deux réalités.

### **2.1 Un projet in situ**

La conception du projet se fonde sur la contextualisation et l'analyse approfondie du territoire existant. Il s'agit de travailler sur la base d'une densification mesurée et maîtrisée, en accompagnement de la nouvelle offre de mobilité, tout en renforçant les liens avec les grands éléments paysagers situés à proximité tels que le delta vert et le parc de Mussonville.

Cette contextualisation s'appuie également sur les différents modes d'occupations actuelles du parcellaire. Ainsi, la mutation progressive de la route de Toulouse doit se faire en s'appuyant sur la trame parcellaire, et sur la permanence d'un certain nombre de bâtiments qui ne muteront qu'à très long terme.

L'échelle urbaine future s'appuiera tant sur le profil relativement étroit de la route de Toulouse ainsi que sur le tissu environnant de maisons individuelles.

Des émergences ponctuelles constitueront des repères marquant le paysage urbain notamment au niveau des stations de tramway.

### **2.2 Epaissement de la route de Toulouse et intensification urbaine autour du tramway**

La réflexion s'est portée tant sur les principes de densification que sur la gestion des moyens de déplacements ou d'articulation des différents réseaux. De ce point de vue, il est proposé d'engager un « épaissement » de la route de Toulouse lié à l'implantation du tramway sur la contre-allée.

A partir de cet acte de refondation, en lien avec ce doublement des modes de déplacements, une stratégie de mutation urbaine doit se mettre en place par le biais de transversalités est-ouest s'appuyant sur le réseau viaire. Il en résulte une morphologie urbaine propre à la séquence de « l'avenue promenade », caractérisée par la présence de bâtiments aux cours ouvertes ou semi ouvertes alliant les « pleins » et les « vides » pour créer des lieux de forte intensité urbaine.

Des lieux majeurs vont progressivement émerger pour asseoir la stratégie de mutation de la route de Toulouse. La place Aristide Briand constitue une nouvelle polarité de centre-ville, marquant le redéploiement de ce territoire. A l'autre extrémité, dans une autre morphologie urbaine, l'espace public Terre Sud, au niveau de la station de tramway Vaclav Havel, crée également une nouvelle polarité urbaine et commerciale. Ces deux polarités majeures seront aménagées en tant qu'espaces publics piétons et cycles à forte fréquentation.

### **2.3 Renforcement et mutation du linéaire commercial**

Cette opération a également vocation à renforcer et faire muter le linéaire commercial de la route de Toulouse. A cet égard une partie des commerces existants seront transférés au rez-de-chaussée de nouveaux programmes de logements. Une offre commerciale nouvelle sera également développée, permettant de compléter et d'accroître l'offre existante.

Si le linéaire commercial a vocation à être renforcé, la constitution de polarités commerciales de proximité, au niveau des stations de tramway, contribue à la stratégie urbaine de développement du secteur.

### **2.4 Articulation du projet et du grand paysage**

Le projet urbain se déploie en articulation étroite avec le grand paysage du Delta vert ainsi que les espaces de nature existants sur le secteur (Pagès, parc de la mairie).

D'une part, certains programmes de logements bénéficieront de vues directes sur ces espaces de nature et y seront parfois même connectés directement, tel que l'îlot témoin Labro. D'autre part, des itinéraires vont contribuer à la mise en réseau des espaces naturels et urbains :

- la « boucle verte » et l'entrée du parc de Mussonville sur la limite nord de la ZAC. Elle offrira les liens entre les aires réaménagées des berges de la Garonne et l'offre de loisirs aux alentours du fleuve (plage de Bègles, jardins potagers...) jusqu'à Villenave d'Ornon,
- l'« Avenue Promenade » dédiée au tramway et aux mobilités douces sera conçue dans une ambiance apaisée et paysagère permettant de relier le parc de Mussonville à la place Aristide Briand à Villenave d'Ornon.

## **III- Le programme global prévisionnel de constructions**

Le programme global de construction représente environ 100 630 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP), qui se décompose comme suit :

- environ 92 900 m<sup>2</sup> de logements soit environ 1300 logements,
- environ 7 730 m<sup>2</sup> de commerces et activités.

En matière d'habitat social, le programme prévoit la réalisation de 35% de logements locatifs sociaux conventionnés, prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) / prêt locatif à usage social (PLUS) afin de répondre aux besoins identifiés par le PLH pour chaque commune.

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

- 35% de logements locatifs sociaux,
- 9 à 10% de logements en accession sociale, dont le prix de vente s'élèvera entre 2 100 et 2 400 euros/m<sup>2</sup> de surface habitable (SHAB) TTC/m<sup>2</sup> parking compris (en fonction du taux de TVA appliqué, 20% ou 7% en prêt social location-accession ( PSLA),

- 9 à 10% de logements en accession abordable, plafonnement prix de vente, ce qui implique un prix d'objectif de commercialisation des logements de l'ordre de 2500 euros/m<sup>2</sup> SHAB TTC parking compris,
- 45 à 46 % de logements en accession libre, dont une part de logements intermédiaires.

La ZAC Route de Toulouse étant une ZAC à maîtrise foncière partielle, l'aménageur n'acquerra qu'une partie des emprises foncières des futurs îlots opérationnels, conformément au plan suivant. 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- Le projet de programme des équipements publics

L'aménagement de la ZAC Route de Toulouse 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.

Le projet d'espaces publics s'insère dans un schéma de déplacement métropolitain :

- le secteur se connecte à la boucle verte qui débute sur le parc de Mussonville sur la limite Nord Est de la ZAC, offrant ainsi des liens piétons et cycles entre le secteur de projet et les aires réaménagées des berges de la Garonne,
- il crée une continuité mixte piéton/cycle qui traverse divers espaces piétonniers, s'appuie sur la voie verte pour se connecter au nord vers le centre-ville de Bordeaux et vers le territoire au sud de la rocade.

Le projet d'espaces publics s'appuie également sur 3 séquences différentes, du nord au sud, de Bègles à Villenave d'Ornon:

- l'espace public Terre Sud, de part et d'autre de la route de Toulouse, nouvelle polarité au niveau de la station de tramway Vaclav Havel, tournée vers le parc de Mussonville et le Delta vert, en façade de deux îlots développant une offre commerciale renforcée et renouvelée,
- l'avenue promenade, espace urbain linéaire dédié aux circulations douces et au tramway, prolongeant le paysage du delta vert vers le sud, vers la place Aristide Briand,
- la place Aristide Briand, place de centre-ville accueillant commerces et services, tournée vers la route de Toulouse et la nouvelle station de tramway.

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

Le programme des équipements publics d'infrastructure est détaillé dans le tableau suivant. Il convient de préciser qu'il comporte l'aménagement des espaces publics ainsi que la desserte en réseaux.

Désignation des équipements publics	Nature des travaux	Maîtrise d'ouvrage	Coût total* (K€ HT)	Domanialité	Gestionnaire futur
Espace public Terre Sud					
Mail Terre Sud	Requalification	Aménageur	2 081 874	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/Ville de Bègles
La promenade de l'estey de franc	Création			Ville de Bègles	Ville de Bègles
Rive Ouest de la Route de Toulouse	Requalification		552 522	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/Ville de Villenave d'Ornon

Avenue Promenade					
Espaces piétons et noue de l'avenue promenade	Création	Aménageur	934 718	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/Ville de Bègles
Placette Aurélie Ducros		Aménageur			Bordeaux Métropole/Ville de Villenave d'Ornon
Place Aristide Briand					
Rue et placette Jean Lecointe	Création	Aménageur	3 463 024	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/Ville de Villenave d'Ornon
Place centrale piétonne	Création				
Rue de la place Aristide Briand	Requalification				
Sud de l'avenue du Maréchal Leclerc	Création				
<b>Total</b>			<b>7 032 138</b>		

## 4.2 Les équipements publics de superstructure

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

Quant au programme des équipements publics de superstructure, il est constitué d'équipements scolaires et petite enfance sur les deux communes, réalisés en dehors du périmètre de la ZAC.

Les groupes scolaires seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole. Bordeaux Métropole pourra également déléguer sa maîtrise d'ouvrage à chaque commune.

La crèche sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Bègles.

Désignation des équipements publics	Maîtrise d'ouvrage	Coût d'objectif HT	Financement BM et ZAC	Financement Ville	Gestionnaire futur	Phasage
<b>Bègles</b>						
Création d'un groupe scolaire (3 classes)	Bordeaux Métropole	1 500 000	1 200 000	300 000	Ville	2021
Equipement petite enfance (15 places)	Ville	172000	172 000		Ville	2021

<b>Villenave d'Ornon</b>						
Extension du groupe scolaire La Cascade avec 1 classe	Bordeaux Métropole	300 000	300 000		Ville	2024

## V - Le phasage de l'opération d'aménagement

La durée prévisionnelle de réalisation de la ZAC Route de Toulouse est définie pour une durée de 10 ans. Ce délai permettra non seulement 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, l'extension de la ligne C du tramway sera mise en service fin 2018. L'objectif de livraison de l'intégralité des espaces publics de la ZAC est fixé à 2021. Le programme de construction devrait être réalisé suivant le phasage prévisionnel suivant :

- Phase 1 2018/2019 : 590 logements et 2580 m<sup>2</sup> SP de commerces
- Phase 2 2020/2021 : 215 logements et 2820 m<sup>2</sup> SP de commerces
- Phase 3 2022/2023 : 105 logements et 1115 m<sup>2</sup> SP de commerces
- Phase 4 2024/2026 : 390 logements et 1215 m<sup>2</sup> SP de commerces

## VI - 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 37 012 930 € HT, soit 41 723 700 € TTC. Elles comprennent :**

- **Les frais d'études** nécessaires à la réalisation de l'opération notamment des études dont l'exécution accompagne la réalisation de l'opération, telles qu'une mission d'OPC de coordination inter chantiers, une mission d'AMO sur le volet commercial, la rémunération des prestataires accompagnant la réalisation de l'opération, notamment la mise à jour du projet urbain, le suivi architectural de la mise au point des projets de construction, les études techniques et règlementaires, pour un montant prévisionnel de **800 000 € HT/ 960 000 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 **23 667 538 € HT/ 24 447 538 € TTC,**
- **Les frais d'aménagement, c'est-à-dire** l'ensemble des travaux d'infrastructure sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur (équipements propres et d'intérêt général), un poste aléas, la mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics de la ZAC et enfin, les frais Electricité et réseaux de France (ERDF) d'alimentation en énergie électrique de l'opération, pour un montant prévisionnel global de **7 332 138 € HT/ 8 798 566 € 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 **172 000 euros 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 **3 000 000 € HT**,
- **Les frais de communication**, d'information des riverains et de manifestations nécessaires à la réalisation de la ZAC, pour un montant prévisionnel **de 300 000 € HT/ 360 000 € 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 **1 221 155 € HT/ 3 361 478 € TTC**,
- **Enfin, un poste actualisation** est prévu afin de déterminer un coût à terminaison du projet, pour un montant prévisionnel de **520 099 € HT/624 119 € TTC**.

## 6.2. Les recettes prévisionnelles de l'opération

Les recettes prévisionnelles sont ventilées en quatre postes : les cessions de charges foncières, les participations des constructeurs et les participations métropolitaines et communales. **Les recettes prévisionnelles totales de l'opération sont évaluées à 37 012 930 € HT, soit 41 723 700 € TTC. Elles comprennent :**

- **Les charges foncières** qui représentent les recettes issues de la vente de charges foncières pour un montant prévisionnel de **14 394 333 € HT/ 16 658 883 € 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 :
  - 50 €/m<sup>2</sup> de SP 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 €/m<sup>2</sup> de SP 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,
  - 45 €/m<sup>2</sup> de SP 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 1 633 194€HT/TTC.**

- **Les participations métropolitaines** comprennent les postes suivants, pour un montant global prévisionnel de **19 759 114 € HT/21 960 197 € TTC** :
  - participation à l'équilibre au titre de l'effort d'aménagement à hauteur de 8 753 698 € HT/TTC (non soumise à TVA),
  - participation au titre de la remise d'ouvrage à hauteur de 11 005 416 € HT, soit 13 206 499 € TTC.
- **Les participations communales** correspondent 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. **Leur montant prévisionnel total s'élève à 1 226 191€HT et 1 471 427 € TTC, et correspond à une participation de 921 129 € HT/ 1 105 353 € TTC pour la ville de Bègles et à une participation de 305 062 € HT/ 366 074 € TTC pour la ville de Villenave d'Ornon.**



### 6.3. Le bilan statique aménageur prévisionnel

BILAN AMENAGEUR

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
<b>Études de définition et de suivi de l'opération</b>	<b>800 000</b>	<b>160 000</b>	<b>960 000</b>
Accompagnement projets immobiliers	300 000	60 000	360 000
Autres études	500 000	100 000	600 000
<b>Frais d'acquisition et de libération des sols</b>	<b>23 667 538</b>	<b>780 000</b>	<b>24 447 538</b>
Acquisitions foncières	20 097 157	560 000	20 657 157
- détail acquisitions			
dt 'fonciers Bordeaux Métropole	2 800 000	560 000	3 360 000
dt 'fonciers Communes - Villenave d'Ormon	1 000 000		1 000 000
dt 'fonciers privés	16 297 157		16 297 157
Frais (notariés 2% et frais de gestion des terrains)	427 123		427 123
Indemnités d'éviction	1 259 000		1 259 000
Libération des terrains	1 100 000	220 000	1 320 000
Aléas	784 258		784 258
<b>Frais d'aménagement (*)</b>	<b>7 332 138</b>	<b>1 466 428</b>	<b>8 798 566</b>
Travaux Equipements publics	7 032 138	1 406 428	8 438 566
Travaux et aléas	6 446 127	1 289 225	7 735 352
Maîtrise d'œuvre (10%)	586 012	117 202	703 214
Autres travaux	300 000	60 000	360 000
Participation Opération aux équipements publics de superstructure	172 000	0	172 000
Crèche	172 000		172 000
Honoraires concession	3 000 000	0	3 000 000
	3 000 000		3 000 000
Frais de communication	300 000	60 000	360 000
Frais divers	1 221 155	2 140 323	3 361 478
Frais financiers	959 036		959 036
Frais divers (Assurance, Taxes...)	262 119	10 000	272 119
TVA encaissée / reversée		2 130 323	2 130 323
Actualisation	520 099	104 020	624 119
	520 099	104 020	624 119
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>37 012 930</b>	<b>4 710 770</b>	<b>41 723 700</b>

(\*) y compris Eclairage public, mobilier urbain et espaces verts

RECETTES		€ HT	€ TVA	€ TTC
<b>Cessions charges foncières</b>	Prix unit m² SP	14 394 433	2 264 450	16 658 883
Locatif social (PLUS-PLAI - PLS)	180	3 214 558	176 801	3 391 359
Accession sociale	200	1 022 938	56 262	1 079 200
Accession abordable	200	1 146 164	229 233	1 375 397
Accession libre	390	8 238 923	1 647 785	9 886 708
Commerces et services	167	771 850	154 370	926 220
<b>Participation constructeurs</b>	Prix unit m² SP	1 633 194	0	1 633 194
Locatif social (PLUS-PLAI)	20	313 362		313 362
Accession sociale	20	71 159		71 159
Accession abordable	20	55 420		55 420
Accession libre	50	1 043 448		1 043 448
Commerces et services	45	149 805		149 805
<b>Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur</b>				
<b>Subventions</b>				
<b>Participation métropolitaine au titre :</b>		19 759 114	2 201 083	21 960 197
Participation Equilibre		8 753 698		8 753 698
Participation "Remise d'ouvrage"		11 005 416	2 201 083	13 206 499
<b>Participations communales</b>		1 226 191	245 237	1 471 427
Participation Commune de Bègles (Éclairage public et espaces verts)		921 129	184 225	1 105 353
Participation Commune Villenave d'Ornon (Éclairage public et espaces verts)		305 062	61 012	366 074
<b>Autres recettes</b>				
<b>TOTAL DES RECETTES</b>		37 012 930	4 710 770	41 723 700

#### 6.4. Le bilan consolidé prévisionnel pour Bordeaux métropole

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Au titre du bilan Aménageur							
Acquisitions foncières au titre des réserves foncières				Recettes de cessions des réserves foncières de BM	2 800 000	560 000	3 360 000
Participation métropolitaine	19 759 114	2 201 083	21 960 197				
- participation à l'équilibre au titre	8 753 698	-	8 753 698				

<i>de l'effort d'aménagement</i>							
<i>-participation à la remise d'ouvrage</i>	11 005 416	2 201 083	13 206 499				
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>19 759 114</b>	<b>2 201 083</b>	<b>21 960 197</b>	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>2 800 000</b>	<b>560 000</b>	<b>3 360 000</b>
<b>Au titre des équipements structurants</b>							
<b>Equipements scolaires sous MOA de BM</b> <i>Création groupe scolaire Bègles Extension groupe scolaire Villenave d'Ornon (1 classe)</i>	1 500 000 1 200 000 300 000	240 000 240 000	1 740 000 1 440 000 300 000	<b>Participations communales aux équipements d'intérêt général sous MOA de BM</b> <i>Financement Ville de Bègles pour création groupe scolaire</i>	300 000 300 000		300 000 300 000
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>1 500 000</b>	<b>240 000</b>	<b>1 740 000</b>	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>300 000</b>	<b>60 000</b>	<b>300 000</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>21 259 114</b>	<b>2 501 083</b>	<b>23 700 197</b>	<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>3 100 000</b>	<b>620 000</b>	<b>3 660 000</b>
<b>BILAN CONSOLIDE POUR Bordeaux Métropole</b>					<b>- 20 040 197 € TTC</b>		

## 6.5 Les bilans consolidés prévisionnels pour les communes de Bègles et de Villenave d'ornon

### a. Bilan consolidé pour la ville de Bègles

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
<b>Au titre du bilan Aménageur</b>							
Acquisitions foncières	-	-	-	Recettes de cessions des réserves foncières de la commune à l'aménageur	-	-	-
Participation à la remise d'ouvrage	921 129	184 225	1 105 353				
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>921 129</b>	<b>184 225</b>	<b>1 105 353</b>	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Au titre des équipements communaux</b>							
Equipement sous MOA Commune	-	-	-	Recettes de cessions foncières			
Participation à la réalisation du groupe scolaire sous MOA BM	300 000		300 000	Participation de l'aménageur aux équipements communaux	172 000		172 000
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>300 000</b>		<b>300 000</b>	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>172 000</b>		<b>172 000</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>1 221 129</b>	<b>184 225</b>	<b>1 405 353</b>	<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>172 000</b>		<b>172 000</b>
<b>BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE DE BEGLES</b>				<b>- 1 233 353 € TTC</b>			

## b. Bilan consolidé pour la ville de Villenave d'Ornon

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
<b>Au titre du bilan Aménageur</b>							
Acquisitions foncières				Recettes de cessions des réserves foncières de la commune à l'aménageur	1 000 000		1 000 000
Participation à la remise d'ouvrage	305 062	61 012	366 074				
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>305 062</b>	<b>61 012</b>	<b>366 074</b>	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>1 000 000</b>		<b>1 000 000</b>
<b>Au titre des équipements communaux</b>							
Equipement sous MOA Commune	-	-	-	Recettes de cessions foncières	-	-	-
				Participation de BM aux équipements communaux	300 000		300 000
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>305 062</b>	<b>61 012</b>	<b>366 074</b>	<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>1 300 000</b>		<b>1 300 000</b>
<b>BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE DE VILLENAVE D'ORNON</b>					<b>+ 933 926 € TTC</b>		

Conformément aux délibérations n°2014/0796 et n°2015/7773, le fonds d'intérêt communal (FIC) sera sollicité à hauteur de 326 384€TTC pour la commune de Bègles et 802 000€TTC pour la commune de Villenave d'Ornon.

### VI – 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 part intercommunale de la taxe d'aménagement (TA).

### 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 Cub devenue Bordeaux Métropole, a décidé la création de la Société publique locale « La Fabrique métropolitaine» (La Fab), et par délibération n°2012/0387 du 22 juin 2012, ses modalités d'intervention ont été validées par le Conseil communautaire : elle accompagne Bordeaux Métropole et les communes actionnaires – dont les communes de Bègles et Villenave d'Ornon - 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.

Considérant, conformément au dossier de création de ZAC approuvé le 25 septembre 2015 par la délibération n°2015/0582, que la mise en œuvre de cette opération sera concédée, il est proposé de confier la

réalisation de cet aménagement à La Fab, garantissant 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 les villes et la Métropole.

Dans ce cadre, il est proposé la désignation de la SPL La Fabrique métropolitaine, qui est un organisme « in house » de la Métropole, en qualité de concessionnaire d'aménagement, afin de lui concéder la réalisation de 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 sera donc signé entre Bordeaux Métropole en qualité de concédant de l'opération d'aménagement et la SPL La Fabrique métropolitaine 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 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 la collectivité concédante 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. Dès lors, une convention définissant les modalités de versement à la SPL d'une avance de trésorerie destinée à financer l'opération d'aménagement Route de Toulouse, 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 Fabrique Métropolitaine concessionnaire.

## **IX. La délégation du droit de préemption**

Pour permettre à l'aménageur de procéder aux acquisitions programmées pour la réalisation des missions qui lui seront confiées par le traité de concession sus-visé, il est proposé de lui déléguer le droit de préemption urbain renforcé au sens des articles L123-1 et suivants du Code de l'urbanisme 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 Route de Toulouse 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 Route de Toulouse :

- L'approbation du dossier de réalisation de la ZAC,
- L'approbation du programme des équipements publics,
- L'approbation du mode de réalisation la ZAC par concession d'aménagement concédée à la SPL Fabrique métropolitaine ,
- La délégation à l'aménageur du droit de préemption dans le périmètre concédé,
- L'approbation d'une convention d'avance de trésorerie.

**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,

**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, et R311-7 à 9, ainsi que les articles L213-3 et suivants et R213-1 à 3,

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

**VU** la délibération métropolitaine n°2015/0582, par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de la concertation et décidé la création de la ZAC Route de Toulouse,

**VU** la délibération communale en date du 3 février 2016, par laquelle la ville de Bègles s'engage à réaliser et à prendre en gestion les équipements relevant de sa compétence,

**VU** la délibération communale en date du 26 janvier 2016, par laquelle la ville de Villenave d'Ornon s'engage à réaliser et à prendre en gestion les équipements relevant de sa compétence,

### **ENTENDU le rapport de présentation**

**CONSIDERANT QU'**il est opportun de poursuivre la mise en œuvre de l'opération d'aménagement ZAC Route de Toulouse afin d'accompagner le développement des transports publics par l'amélioration du cadre de vie, le développement du logement et la redynamisation de l'offre commerciale, le renforcement de l'équilibre ville-nature, selon les enjeux et objectifs précités.

**CONSIDERANT QU'**il convient d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC Route de Toulouse dans ses différentes composantes afin de permettre la mise en œuvre de ce projet urbain,

**CONSIDERANT QU'**il convient d'approuver le programme de réalisation des équipements publics, consistant dans l'amélioration des ouvrages d'infrastructure dédiés aux déplacements ou à la promenade, ainsi que dans la réalisation d'équipements scolaires et petite enfance.

**CONSIDERANT QUE** la SPL La Fabrique métropolitaine, 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 d'aménager cette opération ; qu'il convient donc de lui confier la réalisation de cette opération dans le cadre d'un contrat de prestations intégrées prenant la forme d'une concession d'aménagement.

**CONSIDERANT QU'**il convient d'octroyer une avance de trésorerie à La Fab.

**CONSIDERANT QU'**il convient de déléguer le droit de préemption urbain renforcé à la SPL La Fabrique métropolitaine, afin d'assurer la maîtrise foncière du projet dans les modalités décrites au dossier de réalisation ; qu'il convient donc d'abroger, dans le périmètre de la ZAC Route de Toulouse, la compétence en matière d'exercice du droit de préemption déléguée au Président de Bordeaux Métropole, afin de confier à l'aménageur l'exercice du droit de préemption.

### **DECIDE**

**Article 1 :** Le dossier de réalisation de la ZAC Route de Toulouse est approuvé.

**Article 2 :** Le programme des équipements publics de la ZAC Route de Toulouse est approuvé.

**Article 3 :** La réalisation de l'opération d'aménagement ZAC Route de Toulouse est confiée à la SPL La Fabrique métropolitaine de Bordeaux Métropole par contrat de prestations intégrées.

**Article 4 :** Les termes du traité de concession de l'opération ZAC Route de Toulouse, ci-annexé, avec la SPL La Fabrique métropolitaine pour la réalisation de l'opération, sont approuvés.

**Article 5 :** Les termes de la convention d'avance de trésorerie avec la SPL La Fabrique métropolitaine, pour un montant de 15 000 000 d'euros, ci annexée, sont approuvés.

**Article 6 :** Monsieur le Président est autorisé à signer le traité de concession et la convention d'avance de trésorerie ci-annexés.

**Article 7 :** L'exercice du droit de préemption de Bordeaux Métropole dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté Route de Toulouse, n'est plus délégué au Président de Bordeaux Métropole. L'exercice du droit de préemption urbain renforcé est délégué à la SPL La Fabrique métropolitaine de Bordeaux Métropole dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté Route de Toulouse, à compter de la prise d'effet du traité de concession sus-visé à l'article 4.

**Article 8 :** La participation métropolitaine prévisionnelle à l'opération est fixée 18 159 114 € HT, soit 20 040 197 € TTC, et sera imputée sur l'exercice 2016, chapitre 23, article 23151, fonction 515.

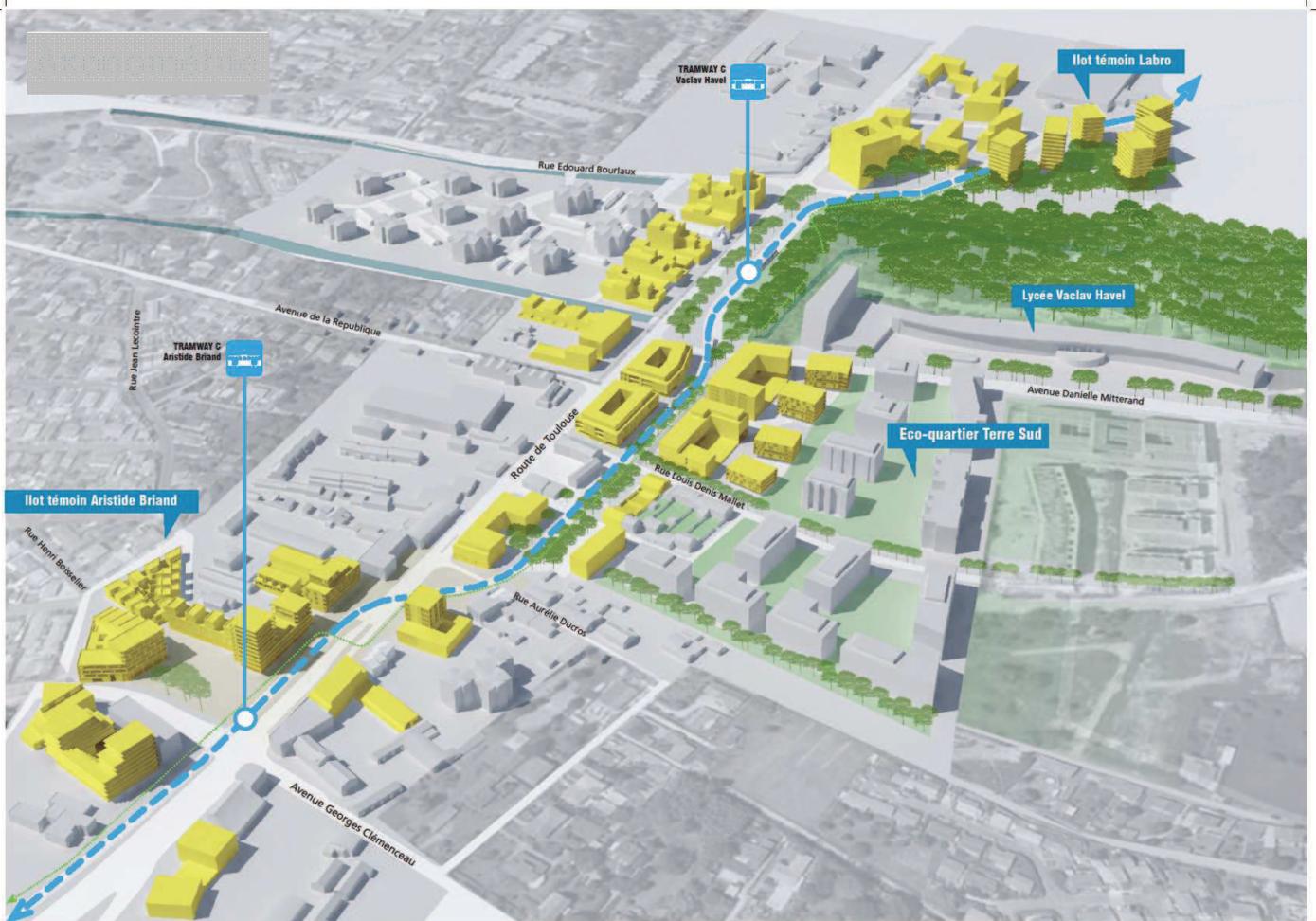
**Article 9 :** Monsieur le Président est autorisé à prendre toutes les mesures nécessaires à la bonne exécution de ces actes, à solliciter toutes les subventions susceptibles d'être attribuées, à signer tous les documents intervenant dans le cadre de la procédure administrative et à procéder aux formalités 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 25 mars 2016

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>8 AVRIL 2016</b>	Pour expédition conforme,
<b>PUBLIÉ LE :</b> <b>8 AVRIL 2016</b>	le Vice-président,
	Monsieur Michel DUCHENE

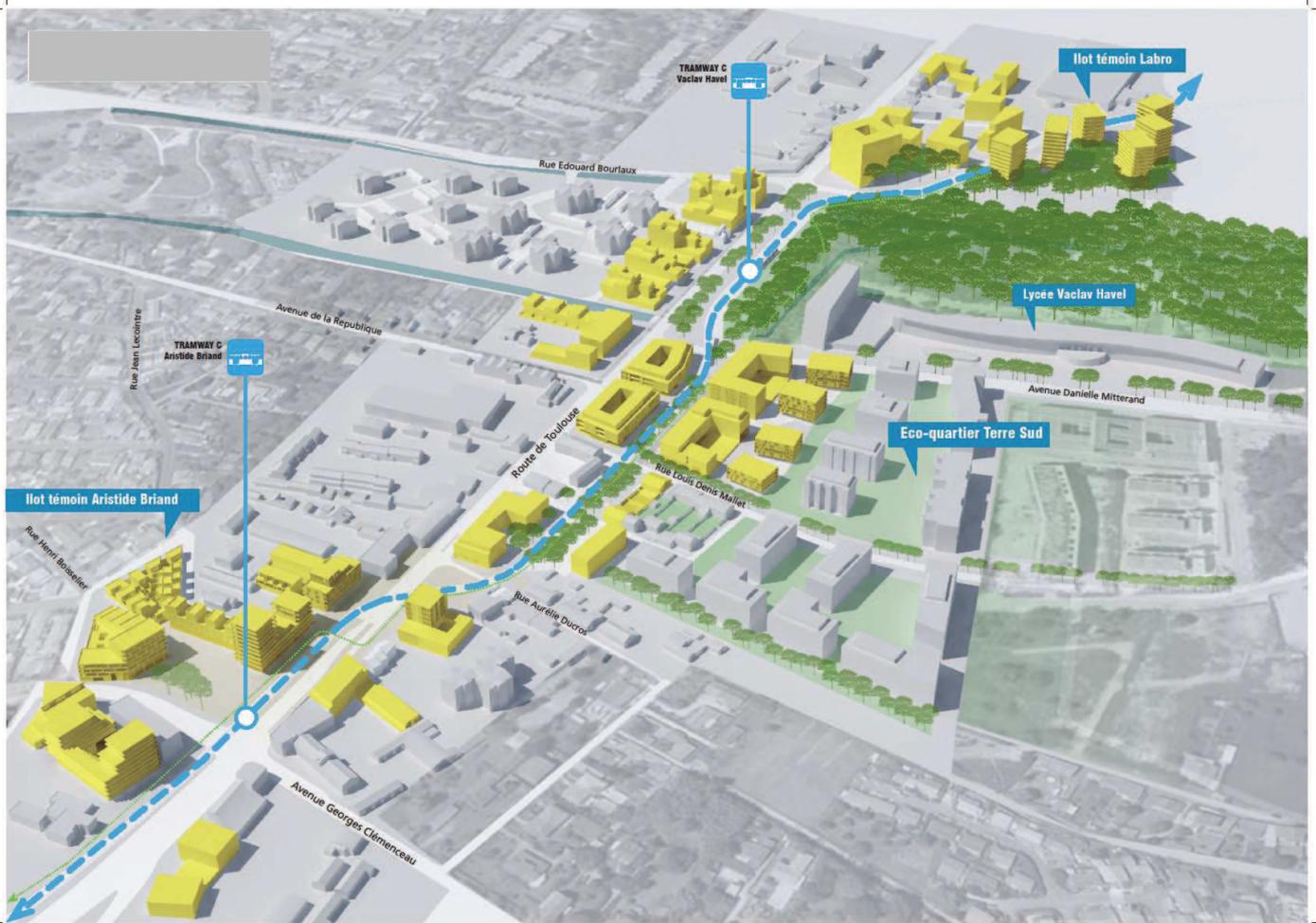
# ZAC ROUTE DE TOULOUSE BEGLES/VILLENAVE D'ORNON DOSSIER DE REALISATION



# ZAC ROUTE DE TOULOUSE BEGLES/VILLENAVE D'ORNON

## Dossier de réalisation

### PREAMBULE



Le présent document constitue le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Route de Toulouse sur les communes de Bègles et de Villenave d'Ornon.

Le secteur de projet se situe ainsi sur les communes de Bègles et de Villenave d'Ornon, de part et d'autre de la future extension du tramway, sur le segment de cet axe se développant entre le secteur Labro Simply Market et le secteur Pont de la Maye.

La future desserte de cet axe par l'extension de ligne C du tramway, de la station Terre Sud jusqu'au terminus au sud de la rocade, constitue l'opportunité d'une mutation urbaine profonde.

Les objectifs publics poursuivis dans le cadre de la réalisation du projet d'aménagement urbain sont les suivants :

- une densification de l'axe de la Route de Toulouse pour évoluer vers une condition plus urbaine, avec une priorité au développement de la fonction logement, en phase avec le développement d'un transport public, conformément aux objectifs de la démarche 50 000 logements,
- la production diversifiée de logements et d'une offre attractive visant à répondre aux objectifs du programme local de l'habitat décliné sur chacune des deux communes,
- le développement d'une stratégie d'accompagnement des mutations commerciales et de renforcement de l'offre commerciale, en lien avec la question du stationnement,
- la création d'espaces publics attractifs de qualité, permettant la création de lieux d'intensité urbaine, en lien avec les nouvelles stations de tramway,
- la mise en réseau des espaces publics avec les grands espaces de nature du secteur, la préservation des éléments naturels du territoire, avec le confortement des trames naturelles est-ouest permettant de créer des séquences à l'échelle de l'axe de la route de Toulouse,
- la mise en œuvre du schéma de déplacements tous modes : tramway et réseau bus, modes actifs et automobile.

Ces objectifs seront mis en œuvre et financés 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 dossier de création de la ZAC du Route de Toulouse a été approuvé par le Conseil de Bordeaux Métropole en date du 25 septembre 2015.

Il convient de préciser, qu'en l'absence d'évolution majeure du projet depuis l'approbation du dossier de création, la réalisation d'un complément de l'étude d'impact n'a pas été rendu nécessaire en vue de l'approbation du dossier de réalisation.

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

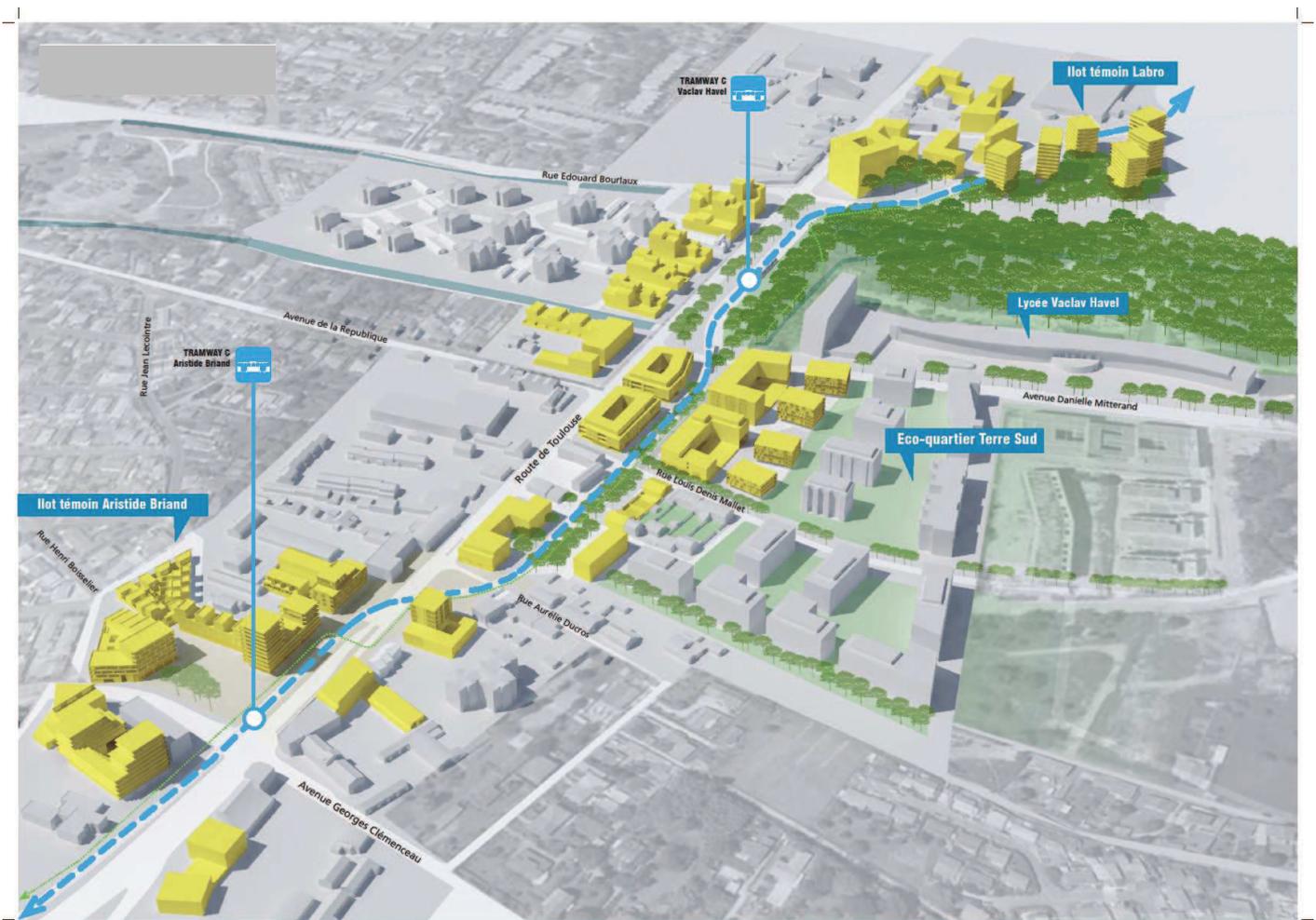
- le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps
- la délibération des communes

Pour une meilleure compréhension du dossier de réalisation, a été également incluse une pièce relative au phasage prévisionnel des réalisations.

# ZAC ROUTE DE TOULOUSE BEGLES/VILLENAVE D'ORNON

## Dossier de réalisation

### I. PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS



# 1. Les équipements publics d'infrastructure

## 1.1. Les principes d'aménagement des espaces publics

La stratégie urbaine et paysagère sous-tendant le développement des espaces publics a pour ambition :

- de contextualiser plus intensément la Route de Toulouse en s'appuyant notamment sur les structures majeures du paysage du nord au sud,
- de créer des polarités au niveau de chaque station de tramway, structurées par des places publiques, une offre commerciale renforcée et une offre de logements nouvelle,
- d'épaissir la Route de Toulouse en s'appuyant sur l'existant (paysage, parcellaire, contexte faubourien...).

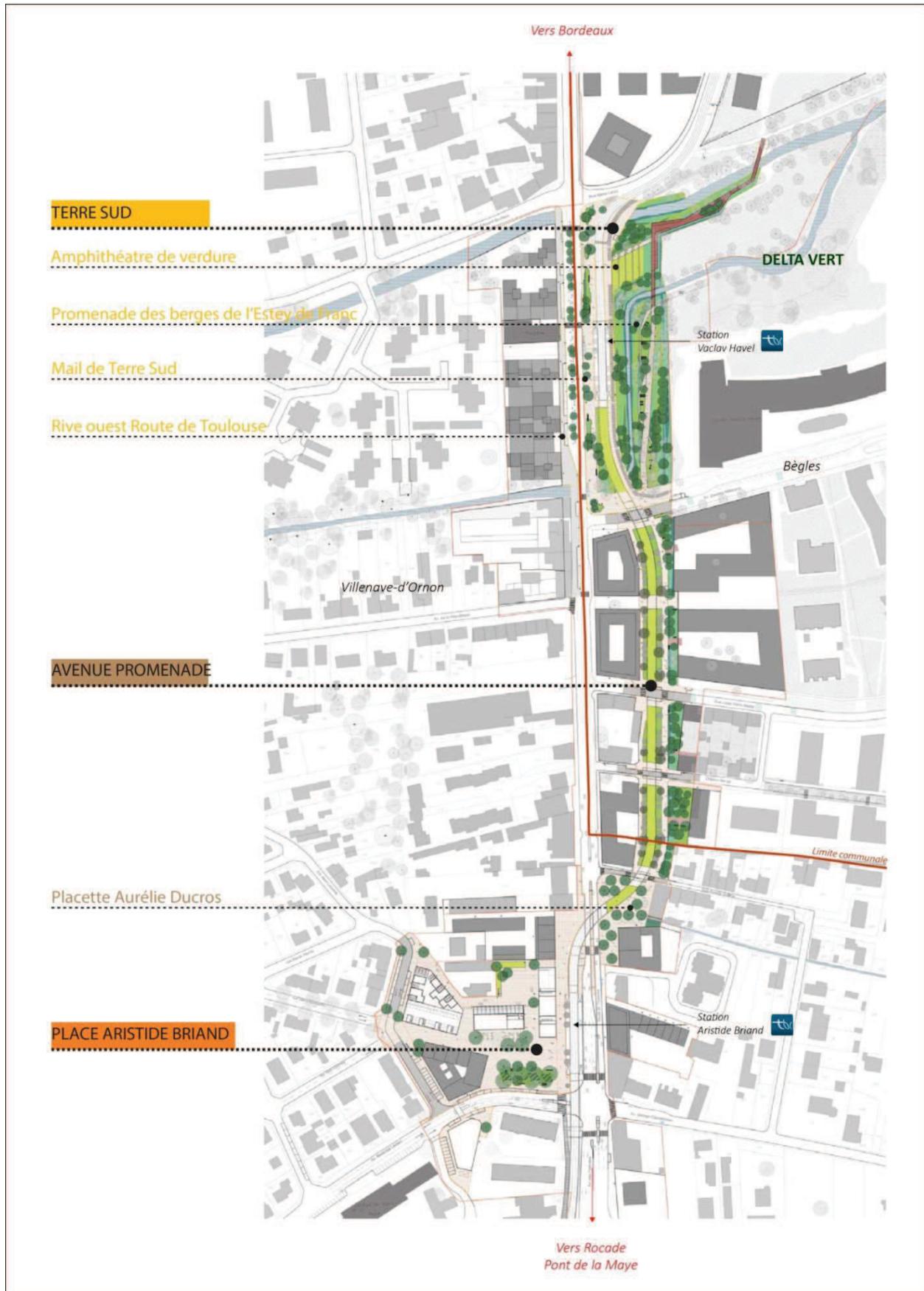
Le projet d'espaces publics s'insère également dans un schéma de déplacement métropolitain :

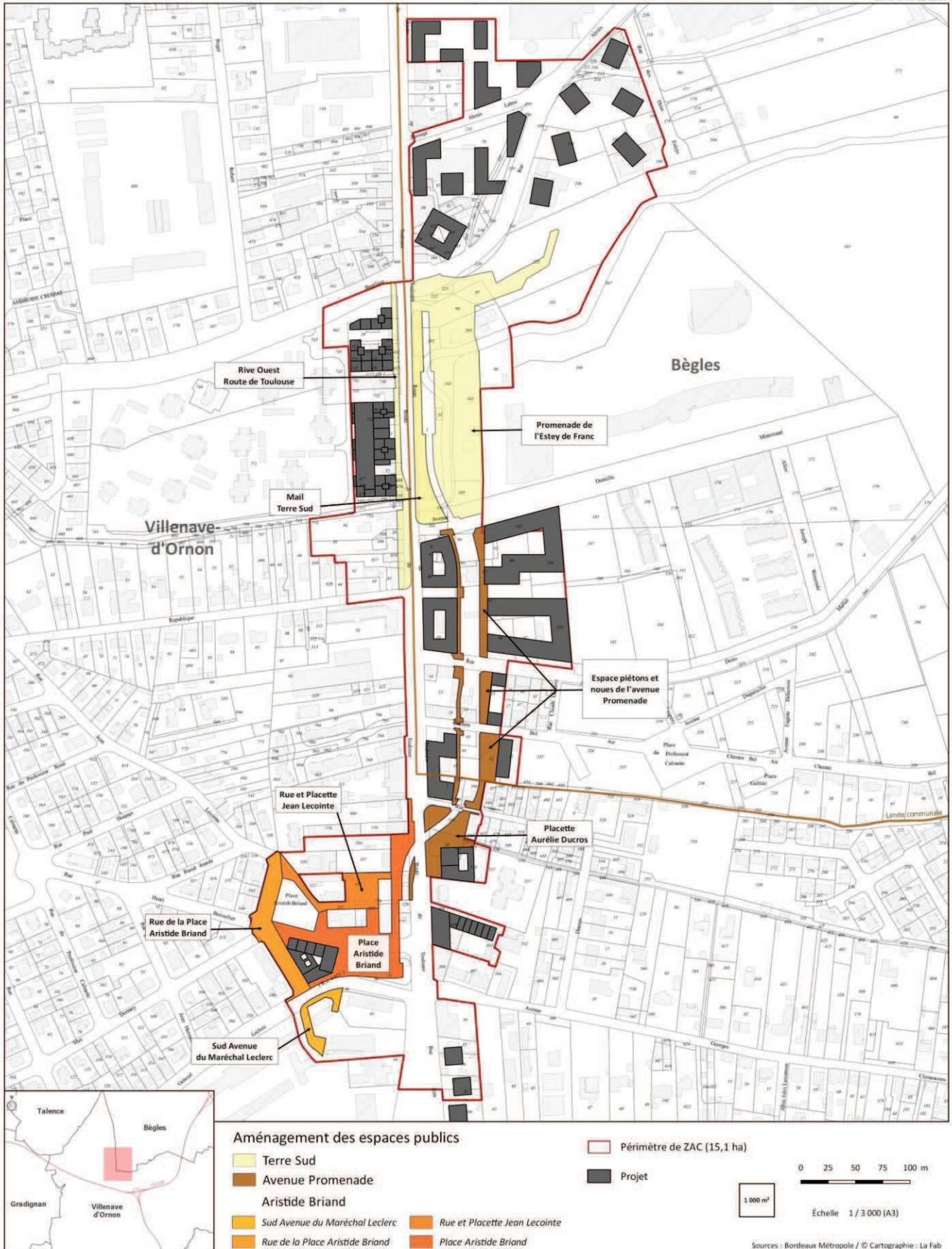
- le secteur se connecte à la boucle verte qui débute sur le parc de Mussonville sur la limite Nord Est de la ZAC, offrant ainsi des liens piétons et cycles entre le secteur de projet et les aires réaménagées des berges de la Garonne,
- il crée une continuité mixte piéton cycle qui traverse divers espaces piétonniers, s'appuie sur la voie verte pour se connecter au nord vers le centre-ville de Bordeaux et vers le territoire au sud de la rocade.

Ainsi, le projet d'espaces publics s'appuie sur 3 séquences différentes, du Nord au Sud, de Bègles à Villenave d'Ornon:

- l'espace public Terre Sud, de part et d'autre de la Route de Toulouse, nouvelle polarité au niveau de la station de tramway Vaclav Havel, tournée vers le parc de Mussonville et le delta vert,
- l'avenue promenade, initialement nommée « contre-allée », espace urbain linéaire dédié aux circulations douces et au tramway, prolongeant le paysage du delta vert vers le sud, vers la place Aristide Briand,
- la place Aristide Briand, place de centre-ville, tournée vers la Route de Toulouse et la nouvelle station de tramway.

## 1.2. Le programme détaillé des espaces publics





L'aménagement de la ZAC Route de Toulouse nécessitera la réalisation échelonnée dans le temps du programme des équipements publics.

Le programme des équipements publics d'infrastructure se compose de trois séquences d'espaces publics principaux :

- L'espace public Terre Sud, de part et d'autre de la Route de Toulouse, sur les communes de Bègles et de Villenave d'Ornon,
- L'avenue promenade, sur les communes de Bègles et de Villenave d'Ornon,
- La place Aristide Briand, sur la commune de Villenave d'Ornon.

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

Désignation des équipements publics	Nature des travaux	Coût total* (€ HT)
<b>Espace public Terre Sud</b>		
Mail Terre Sud	Requalification	2 081 874
La promenade de l'estey de franc	Création	
Rive Ouest de la Route de Toulouse	Requalification	552 522
<b>Promenade Avenue</b>		
Espaces piétons et noue de l'avenue promenade	Création	934 718
Placette Aurélie Ducros		
<b>Place Aristide Briand</b>		
Rue et placette Jean Lecointe	Création	3 463 024
Place centrale piétonne	Création	
Rue de la place Aristide Briand	Requalification	
Sud de l'avenue du Maréchal Leclerc	Création	
<b>Total</b>		<b>7 032 138</b>

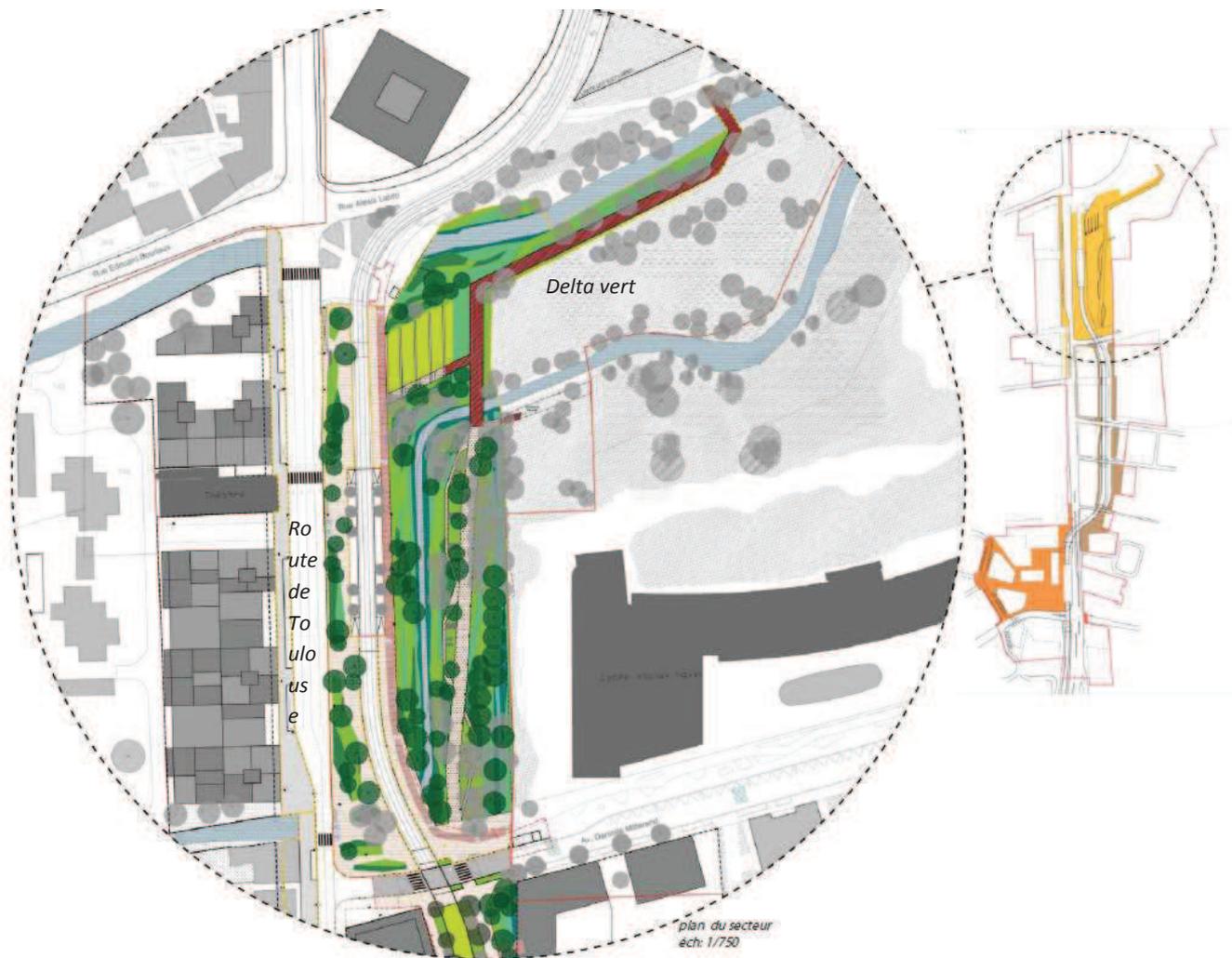
\* Il s'agit des frais d'aménagement comprenant le coût des travaux, la maîtrise d'œuvre et les aléas.

Le tableau suivant détermine quelle personne publique, Bordeaux Métropole ou chaque commune, assurera pour chaque équipement la gestion future et quelle en sera la domanialité.

Désignation des équipements publics	Nature des travaux	Maîtrise d'ouvrage	Domanialité	Gestionnaire futur
Mail Terre Sud	Requalification	Aménageur	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/Ville de Bègles
La promenade de l'estey de franc	Création		Ville de Bègles	Ville de Bègles
Rive Ouest de la Route de Toulouse	Requalification		Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/Ville de Villenave d'Ornon
Espaces piétons et noues* de l'avenue promenade	Création	Aménageur	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/Ville de Bègles et de Villenave d'Ornon
Placette Aurélie Ducros		Aménageur		Bordeaux Métropole/Ville de Villenave d'Ornon
Rue et placette Jean Lecoite	Création	Aménageur	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/Ville de Villenave d'Ornon
Place centrale piétonne	Création			
Rue de la place Aristide Briand	Requalification			
Sud de l'avenue du Maréchal Leclerc	Création			

\*Il convient de préciser que les noues sur l'avenue promenade feront l'objet d'une double gestion : les ouvrages hydrauliques seront gérés par Bordeaux Métropole et les espaces verts par les villes.

### 1.2.1. Espace public Terre Sud



L'espace public Terre Sud, situé de part et d'autre de la Route de Toulouse, s'articulant avec la station de tramway Vaclav Havel, a vocation à constituer une nouvelle polarité urbaine et commerciale ainsi qu'une entrée sur un espace naturel majeur, le Delta Vert.

Il se compose des espaces publics suivants :

#### a) Le mail Terre Sud

Situé de part et d'autre de l'arrêt de tramway, sur la rive Est de la Route de Toulouse, c'est un espace public exclusivement piéton, qui revêtira un caractère très passant, notamment du fait des flux entre la station de tramway et le lycée Vaclav Havel.

D'une superficie d'environ 4660 m<sup>2</sup>, il s'agit d'un espace public à dominante minérale présentant une lisière plantée et des poches de plantation. Il présentera un statut d'aire piétonne.

L'aménageur s'inscrira dans l'emprise des aménagements du projet tramway, situés entre la Route de Toulouse et l'estey. Ainsi, sur cette emprise, hors plateforme du tramway, les aménagements de revêtement définitif seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur ainsi que les plantations des massifs (strate basse). Quant au projet tramway, seront livrés de manière définitive la piste cyclable ainsi que les plantations d'arbres.

Au nord du mail Terre Sud, celui-ci se prolonge par un amphithéâtre de verdure, d'une superficie de 650 m<sup>2</sup>, en gradins offrant des lieux d'assise tournés vers la presqu'île du parc de Mussonville.

b) La promenade de l'estey de Franc

Espace public piéton dédié aux circulations douces, situé en contrebas du mail Terre Sud, il offre une entrée et une transition, depuis le tramway, vers le parc de Mussonville.

D'une superficie d'environ 8 075 m<sup>2</sup>, il s'agit d'un espace vert se décomposant comme suit :

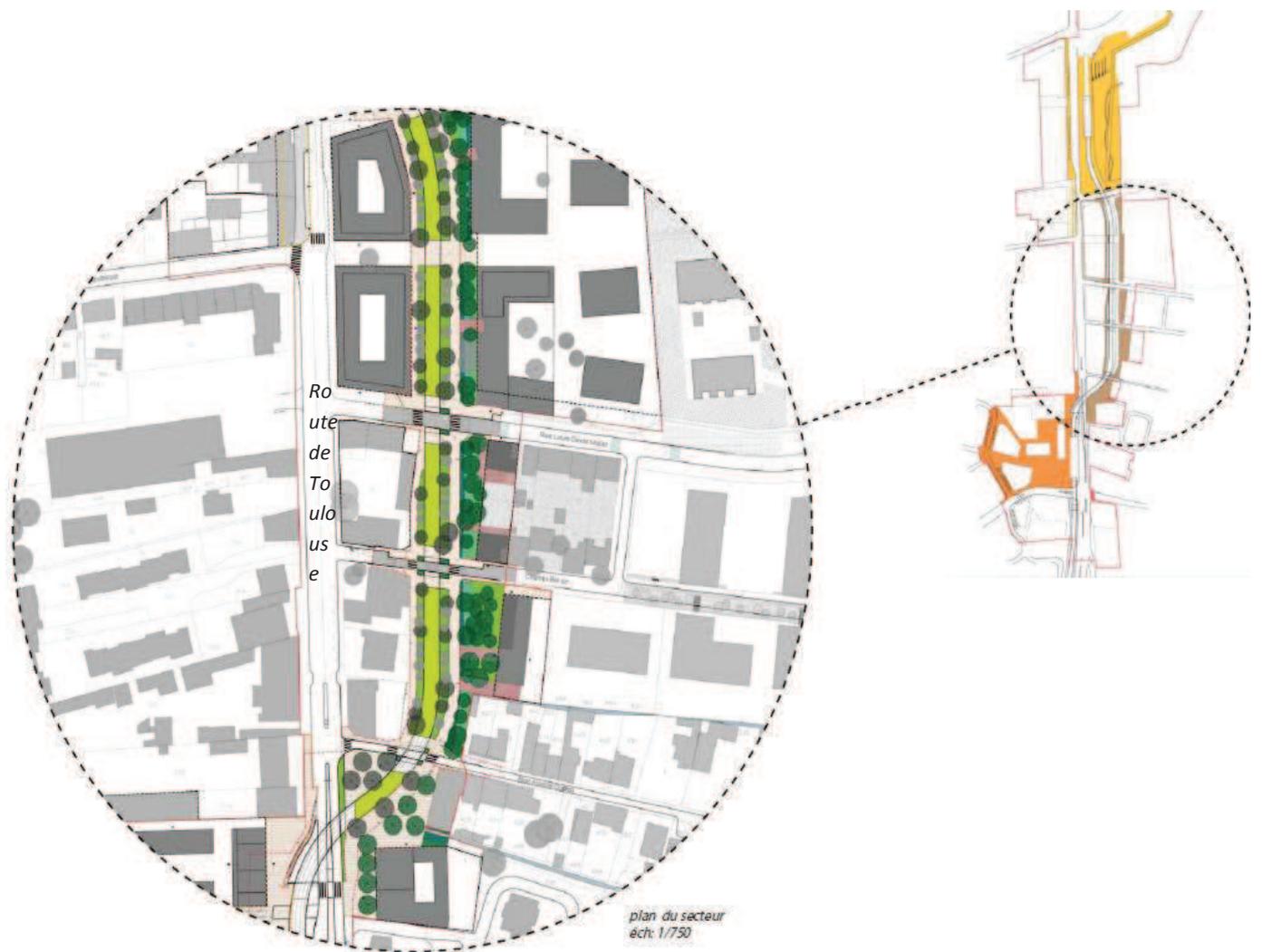
- une promenade sur les berges de l'estey offrant une continuité piétonne nord sud mais également des lieux de pause (assises et mobilier urbain spécifique) ainsi qu'une entrée directe vers le parc de Mussonville,
- une passerelle piétonne assurant la continuité piétonne des berges vers le nord, longeant la ramification de l'estey nord pour rejoindre le chemin de halage du parc de Mussonville.

c) La rive Ouest de la Route de Toulouse au niveau de l'îlot Bourlaux Méliès

Situé sur la rive Ouest de la route de Toulouse, sur la commune de Villenave d'Ornon, cet espace public sera généré par la réalisation de l'îlot Bourlaux Méliès, qui présentera un nouvel alignement sur la Route de Toulouse, lié au respect des emprises de servitude de l'aqueduc de Budos.

Présentant une superficie d'environ 1095 m<sup>2</sup>, cet espace minéral sera constitué d'un trottoir ainsi que d'un espace disponible dédié à la circulation ainsi qu'au stationnement.

### 1.2.2. L'avenue promenade



L'avenue promenade est un espace urbain linéaire dédié aux circulations douces et au tramway, prolongeant le paysage du delta vert vers le sud, lien entre la polarité Labro/Simply/place Terre Sud et la place Aristide Briand. De part et d'autre de ce nouvel espace public, situé en parallèle de la Route de Toulouse, se développeront les îlots de cette séquence urbaine.

Cet espace public sera réalisé en coordination étroite avec le projet de tramway réalisé sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole.

#### a) L'avenue promenade

Situé en parallèle à la Route de Toulouse, sur sa rive Est, sur les communes de Bègles et de Villenave d'Ornon, cet espace public de type « contre-allée » sera dédié au tramway ainsi qu'aux circulations douces.

Présentant un caractère urbain par l'encadrement des façades des bâtiments qui le délimitent, il s'agit d'un espace public à dominante minérale mais offrant également des espaces verts en

continuité avec le parc de Mussonville et la promenade de l'estey de Franc. Sa superficie représente environ 3131 m<sup>2</sup>.

Les aménagements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur seront les suivants :

- revêtement définitif de la circulation piétonne Ouest de l'avenue promenade,
- noues situées sur la rive Ouest de l'espace public,
- espaces verts situés devant les îlots CA3 et CA3'.

Seront livrés en définitif dans le cadre du projet tramway, la voie verte dédiée aux piétons et aux cycles à l'Ouest de la plateforme ainsi que les espaces verts réalisés de part et d'autre de la plateforme du tramway.

b) La placette « Aurélie Ducros »

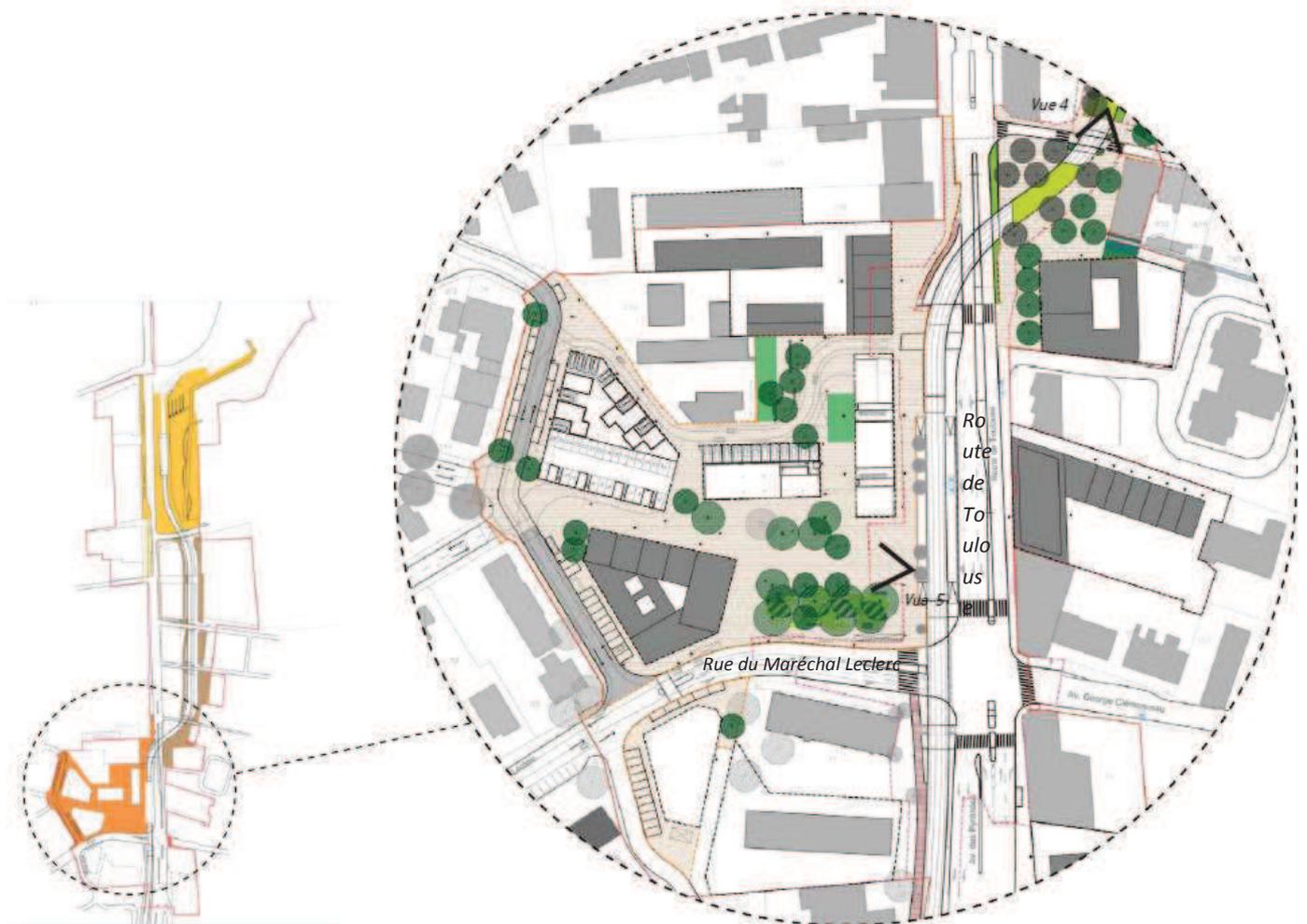
Située au débouché de l'avenue promenade, sur la commune de Villenave d'Ornon, cette placette constitue une transition entre l'avenue promenade et la place Aristide Briand.

Espace dédié aux piétons, vélos et tramway, à dominante minérale, elle présentera un traitement similaire à celui de la place Aristide Briand. Sa superficie représente environ 1877 m<sup>2</sup> et son statut sera celui d'une aire piétonne.

Cet espace sera réalisé en partie sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole dans le cadre du projet tramway : seront réalisés outre la plateforme tramway, des revêtements de manière provisoire ainsi que les plantations définitives situées entre la plateforme et la Route de Toulouse.

L'aménageur réalisera le revêtement définitif de l'ensemble de cet espace public, dont l'emprise aménagée excède celle du projet tramway, et le reste des plantations définitives.

### 1.2.3. La place Aristide Briand



La place Aristide Briand, sur la commune de Villenave d'Ornon, est située sur le secteur Pont de la Maye, en articulation avec une future station de tramway, sur la rive Ouest de la Route de Toulouse. L'objectif est de requalifier un espace public existant, constitué essentiellement de voiries et de places de stationnement, en vue de le restructurer en une place de centre-ville.

L'espace public aménagé représente une superficie totale d'environ 9 564 m<sup>2</sup>.

#### a) La place centrale

L'aire piétonne sera délimitée par la rue de la place Aristide Briand, l'avenue du Maréchal Leclerc, la station de tramway et les trottoirs au nord de la place jusqu'au niveau de l'îlot L1. Cet espace public, place de centre-ville, sera traité de manière homogène et en vue d'être adaptable pour des événements de rassemblement ponctuels. A prédominance minérale, elle accueillera toutefois des plantations ainsi qu'un « salon » végétal sur sa lisière sud, le long de l'avenue du Maréchal Leclerc.

L'aménageur réalisera l'ensemble des aménagements publics tandis que Bordeaux Métropole réalisera la plateforme ainsi que la station de tramway, le long de la Route de Toulouse et de la future place publique.

b) La rue Jean Lecointe et la placette

Cet espace, situé au nord de la place, sur les façades nord des futures constructions, a vocation à accueillir des circulations automobiles en double sens, résidentielles, liées aux livraisons et à la collecte des déchets ménagers.

Cet espace public sera minéral avec des plantations réalisées sur la placette.

c) La rue de la place Aristide Briand

La voie existante, située à l'Ouest de la place Aristide Briand, sera requalifiée par l'aménagement d'un plateau de transition vers la rue Henri Boisselier, la reprise des trottoirs, l'aménagement de places de stationnement.

d) Le sud de la place Aristide Briand

En continuité avec l'aménagement de la place, les trottoirs situés au sud de l'avenue du Maréchal Leclerc, seront requalifiés, en accompagnement de la réalisation de constructions nouvelles. Des places de stationnement seront également réalisées.

## 1.3. Réseaux

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

### 1.3.1. Assainissement Eaux usées/Eaux pluviales

Les réseaux projetés seront gravitaires, le choix et la pose des canalisations seront conformes au périmètre sanitaire avec l'Aqueduc de Budos.

#### Eaux pluviales

Les aménagements de la place Terre Sud concernent uniquement une réfection des revêtements existants ; le nivellement et le principe de collecte des eaux pluviales seront donc préservés. Des espaces verts seront créés et amélioreront le coefficient de ruissellement actuel.

Les solutions compensatoires sur la Promenade seront obtenues par le biais de noues de rétentions. Une solution compensatoire sera mise en œuvre par la mise en place d'ouvrages cadre en béton enterrés sur les espaces publics de Terre Sud rive Ouest, la placette Aurélie Ducros et la place Aristide Briand.

#### Eaux usées

Les canalisations d'assainissement seront posées sous les chaussées futures, en tranchée commune avec les eaux pluviales.

### **1.3.2. Adduction d'eau**

Pour l'adduction en eau potable, la place Aristide Briand sera le seul endroit où des travaux d'adduction d'eau seront menés par l'aménageur.

La défense incendie sur la ZAC est assurée par les poteaux et bouches d'incendie existantes, l'ensemble des entrées d'immeuble des îlots se trouvant tous à moins de 100 m d'un hydrant. Seule la place Aristide Briand a été reprise, des hydrants existants ont été déplacés pour répondre à la distance minimum réglementaire, et un hydrant sera créé dans le cadre des travaux d'aménagement sur la placette de la rue Jean Lecointe.

### **1.3.3. Réseau d'électricité**

Cinq postes de distribution publiques seront réalisés dans le cadre de l'alimentation en énergie des futures opérations de la ZAC.

Les postes de transformation seront situés dans les îlots suivants : Bourlaux/Méliès, CA 1, CA1', place Aristide Briand (îlot D et L1).

Dans le cadre des travaux d'aménagement de la ZAC seuls les îlots présents sur la place Aristide Briand feront l'objet d'un raccordement en Basse tension par l'aménageur.

### **1.3.4. Gaz**

Dans le cadre des travaux d'adduction en gaz de la ZAC l'aménageur réalisera uniquement les travaux de dévoiement et d'adduction de canalisation principale sous la place Aristide Briand.

### **1.3.5. Réseau de télécommunication**

Les travaux d'adduction en réseaux de télécommunication pris en charge par l'aménageur dans le cadre des aménagements de la ZAC concernent les travaux d'adduction de la place Aristide Briand pour les réseaux primaires.

Les raccordements télécom des îlots CA2, CA3 et CA3' sur le chemin de Bel-Air feront eux aussi l'objet de travaux dans le cadre de l'aménagement de la ZAC

Un local opérateur de 7m<sup>2</sup> sera réalisé dans l'îlot CA1 Sud, au rez-de-chaussée du bâtiment, avec un accès sur la rue Louis Denis Mallet.

### **1.3.5. Eclairage public**

L'éclairage des futurs espaces extérieurs de la ZAC, et plus précisément des secteurs Bourlaux/Méliès Terre Sud et Aristide Briand sera alimenté depuis des armoires d'éclairage placées à proximité des postes de transformation électrique publique.

Les travaux d'éclairage comprennent : pose et dépose de candélabres adaptés à chaque typologie d'espace public, réalisation des massifs de fondation, réalisation du réseau souterrain.

## 2. Les équipements publics de superstructure

Désignation des équipements publics	Maîtrise d'ouvrage	Coût d'objectif HT	Financement BM	Financement Ville	Gestionnaire futur	Domanialité	Phasage
<b>Bègles</b>							
Création d'un groupe scolaire	Bordeaux Métropole	1 500 000	1 200 000	300 000	Ville	BM	2021
Equipement petite enfance	Ville	172 000	172 000		Ville	Ville	2021
<b>Villenave d'Ornon</b>							
Extension du groupe scolaire La Cascade avec 1 classe	Bordeaux Métropole	300 000	300 000		Ville	BM	2024

### 2.1. Ville de Bègles

#### Création d'un groupe scolaire

Les besoins de création de classe estimés afin de répondre aux futurs besoins des habitants de la ZAC Route de Toulouse, sur la ville de Bègles, sont d'**1 classe maternelle et de 2 classes élémentaires**.

Les besoins globaux estimés sur le secteur élargi pour la ville sont estimés à 8 classes (3 maternelles et 5 élémentaires).

Ces classes seront réalisées, hors périmètre de la ZAC:

- soit dans le cadre de la création d'un nouveau groupe scolaire sur le site de l'école maternelle Jacques Prévert,
- soit dans le cadre de la création d'un nouveau groupe scolaire sur un site au sein du projet mitoyen Terre Sud.

Le coût des 3 classes sera pris en charge par Bordeaux Métropole jusqu'à un montant plafonné à 500 000 euros HT par classe, représentant 80% du coût total. La ville de Bègles financera 20% du coût de l'équipement public.

Le coût d'objectif de chaque classe est fixé à 500 000 euros HT par classe, soit un montant total de **1 500 000 euros HT**.

Bordeaux Métropole assure la maîtrise d'ouvrage des groupes scolaires réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain puis en confie la gestion par convention à la ville. Dans le cas d'espèce, la maîtrise d'ouvrage des 3 classes pourra être déléguée à la Ville de Bègles par convention.

#### Equipement petite enfance

Les besoins estimés afin de répondre aux futurs besoins des habitants de la ZAC Route de Toulouse sont de **15 places de crèche**, sur un total de 30 à 35 places pour l'ensemble du secteur élargi.

La participation de l'aménageur est estimée à **172 000 euros HT, soit 43% du coût d'investissement total estimé**.

## 2.2. Ville de Villenave d'Ornon

### **Extension du groupe scolaire La Cascade**

Les besoins de création de classe estimés afin de répondre aux futurs besoins des habitants de la ZAC Route de Toulouse, sur la commune de Villenave d'Ornon, sont d'**une classe maternelle**.

Cette extension sera réalisée sur le groupe scolaire La Cascade, hors périmètre de ZAC, qui dispose d'une capacité foncière suffisante pour ce faire.

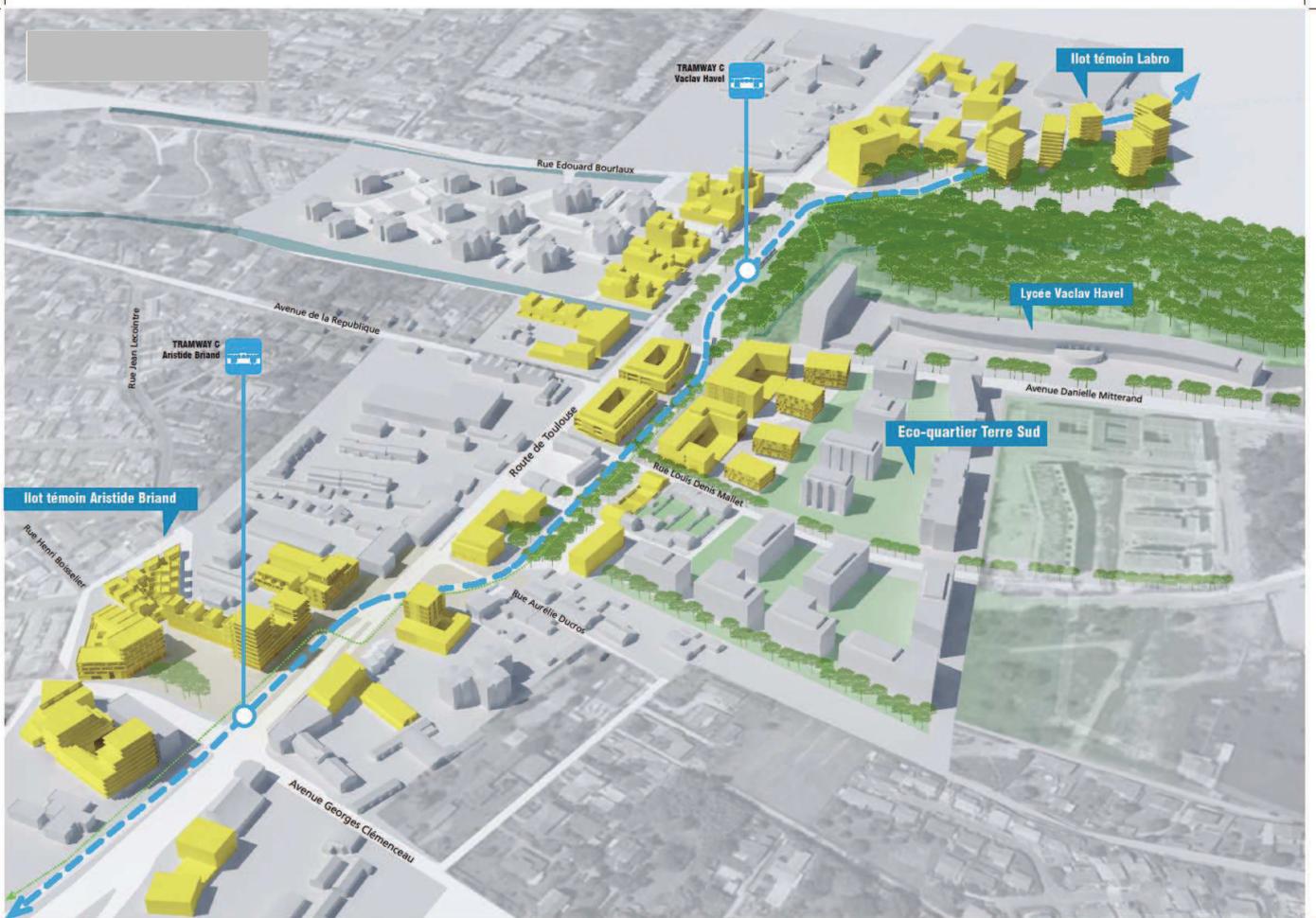
Au titre de l'aménagement de la ZAC, Bordeaux Métropole versera une **participation de 300 000 euros HT pour cette classe**.

Bordeaux Métropole assure la maîtrise d'ouvrage des extensions de groupe scolaire réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain puis en confie la gestion par convention à la ville. Dans le cas d'espèce, sa maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de l'extension du groupe scolaire pourra être déléguée à la Ville de Villenave d'Ornon par convention.

# ZAC ROUTE DE TOULOUSE BEGLES/VILLENAVE D'ORNON

## Dossier de réalisation

### II. PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS



## 1. Détail du programme prévisionnel de construction

Le programme global prévisionnel de construction représente environ 100 630 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP), suite à l'actualisation du projet urbain et se décompose comme suit :

- environ 92 900 m<sup>2</sup> de logements soit environ 1300 logements,
- environ 7 730 m<sup>2</sup> de commerces et activités.

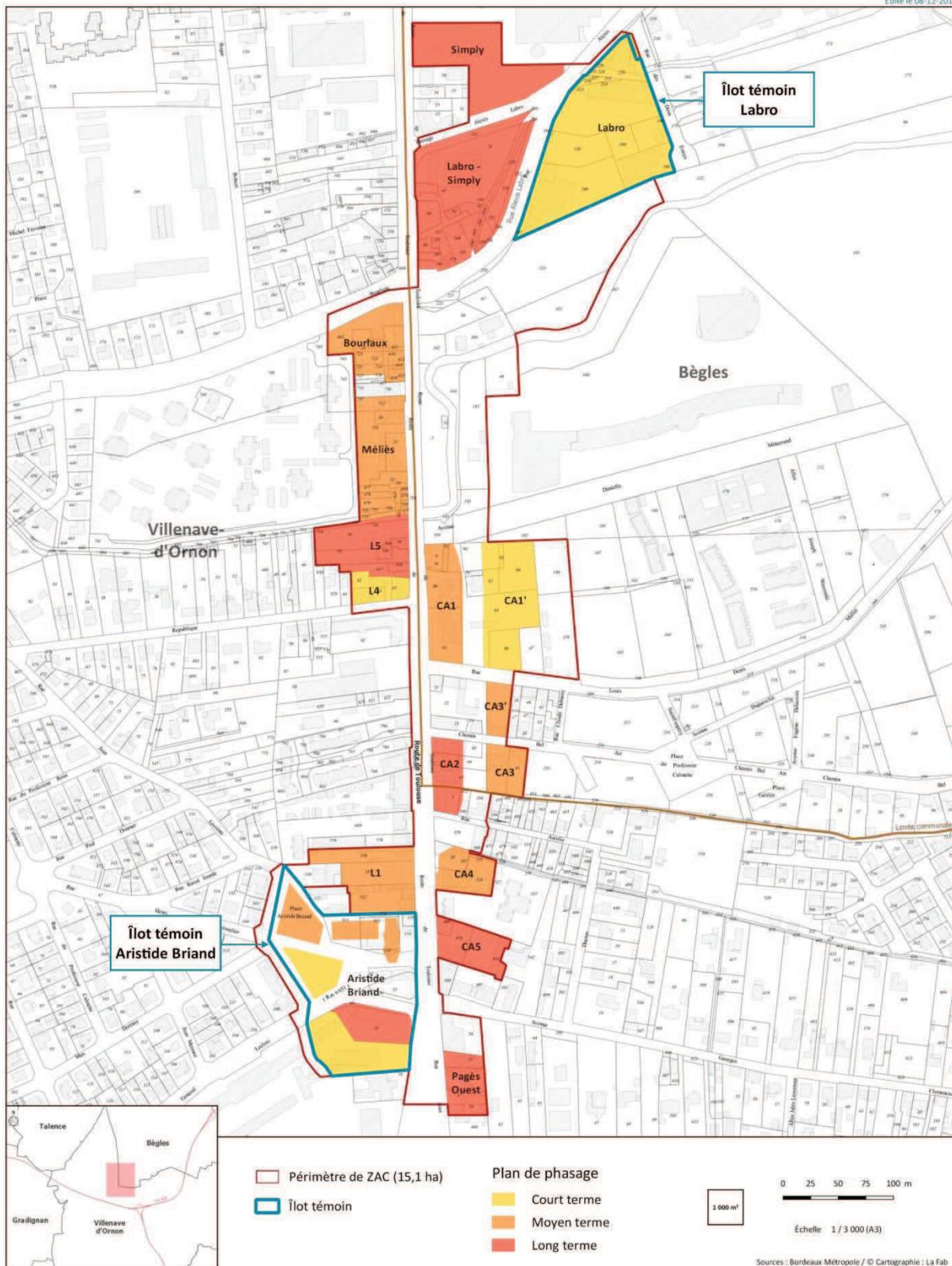
Les équipements publics de superstructure ne sont pas intégrés au programme de construction dès lors qu'ils seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage des villes hors du périmètre de la ZAC.

Ilot	Ville	Surface terrain m <sup>2</sup>	Programmation Logements		Programmation commerces et activités m <sup>2</sup> SP
			m <sup>2</sup> SP	Nombre de logements	
<b>Séquence Labro Simply</b>					
Labro	Bègles	13 500	<b>13 489</b>	<b>192</b>	
Labro Simply	Bègles	11 350	<b>18270</b>	<b>260</b>	<b>800</b>
Simply	Bègles	9 866	<b>8 535</b>	<b>110</b>	
<b>Séquence Bourlaux Méliès</b>					
Bourlaux	VO	3 400	<b>2 090</b>	<b>31</b>	<b>315</b>
Méliès	VO	4 720	<b>5 039</b>	<b>76</b>	<b>1430</b>
<b>Séquence Contre allée/Avenue Promenade</b>					
CA1	Bègles	2 925	<b>5 666</b>	<b>79</b>	<b>912</b>
CA1'	Bègles	9 439	<b>14 532</b>	<b>200</b>	<b>355</b>
CA2	Bègles/VO	1 427	<b>2 359</b>	<b>31</b>	<b>594</b>
CA3	Bègles	816	<b>1 238</b>	<b>17</b>	
CA3'	Bègles	623	<b>458</b>	<b>4</b>	
CA4	VO	1 300	<b>1 482</b>	<b>21</b>	<b>415</b>
<b>Séquence Aristide Briand</b>					
Aristide Briand	VO	16 650	<b>10 500</b>	<b>150</b>	<b>1800</b>
CA5	VO	2 375	<b>1 852</b>	<b>23</b>	<b>414</b>
Pagès Ouest	VO	3 006	<b>1 648</b>	<b>24</b>	
<b>Séquence Lanières</b>					
L1	VO	2 692	<b>2 219</b>	<b>32</b>	<b>176</b>
L4/L5	VO	4 395	<b>3 513</b>	<b>50</b>	<b>518</b>
<b>Total</b>			<b>92 891</b>	<b>1300</b>	<b>7729</b>

Communes de Bègles et de Villenave-d'Ornon  
ZAC Route de Toulouse - Plan de phasage



Édité le 08-12-2015



La répartition de la programmation logements sera la suivante :

<b>Logements en locatif social</b>		<b>35 %</b>
<b>Logements en accession sociale</b>	Prix de vente entre 2100 et 2400 €/m <sup>2</sup> TTC parking compris	<b>9 à 10 %</b>
<b>Logements en accession abordable</b>	Prix de vente de 2500 €/m <sup>2</sup> TTC parking compris	<b>9 à 10 %</b>
<b>Logements libres</b>		<b>46 %</b>

La répartition prévisionnelle par typologie de logements est la suivante :

T1	5 %
T2	35 %
T3	40%
T4	15%
T5/T6	5 %

Il convient également de préciser qu'il sera développé, à l'échelle de chaque îlot, une mixité de produits et de typologies de logements.

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

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

En effet, la ZAC Route de Toulouse 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.

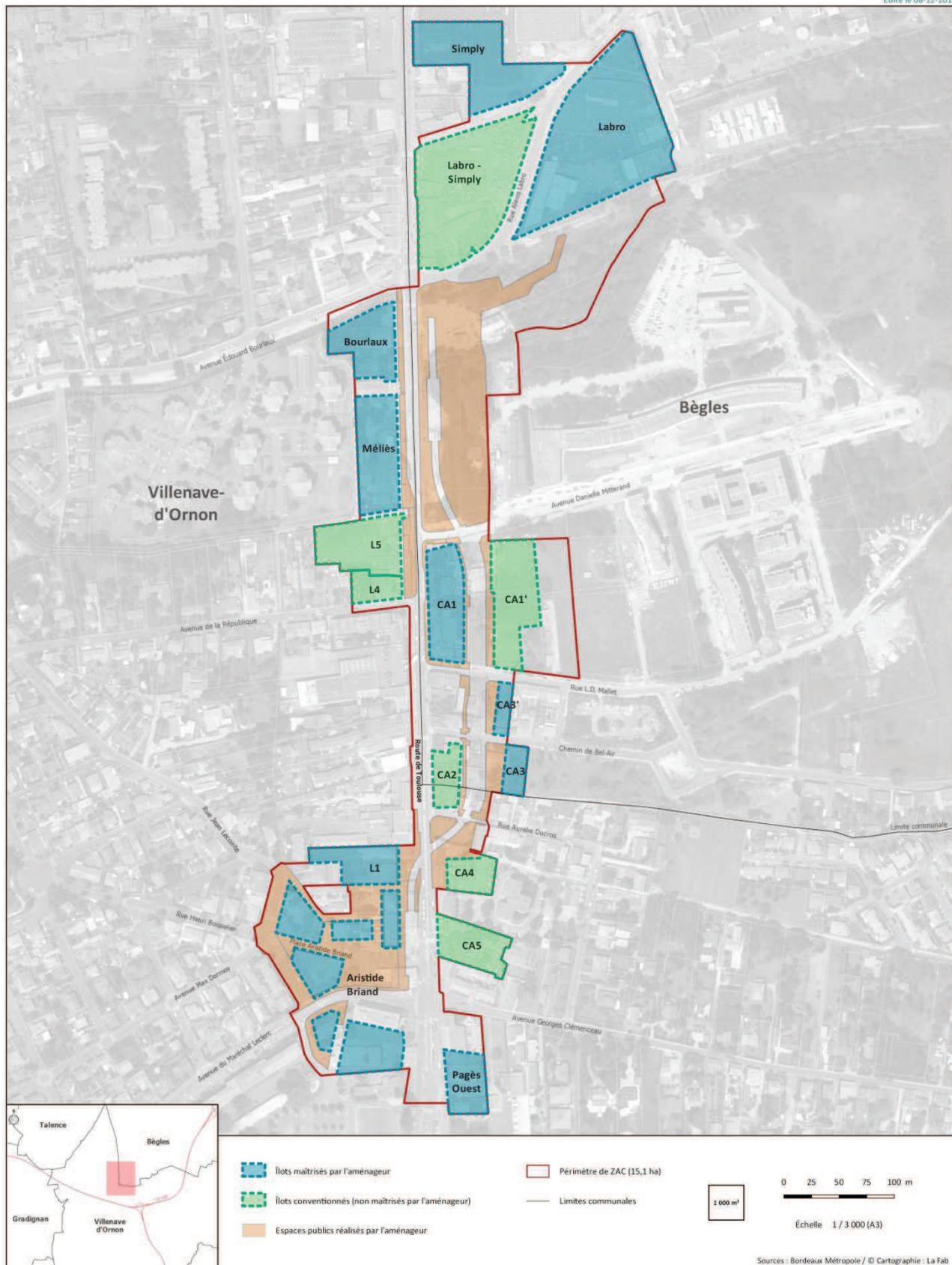
Les îlots conventionnés seront réalisés à l'initiative des opérateurs privés/publics et seront assujettis au versement d'une participation constructeur.

Les îlots à céder par l'aménageur représentent au total environ 43 500 m<sup>2</sup> de foncier à maîtriser.

Les îlots conventionnés réalisés par des opérateurs immobiliers représentent une superficie de 25 000 m<sup>2</sup> de foncier. Au-delà de ce programme prévisionnel, tout autre projet de construction développé dans la ZAC sera assujetti à participation constructeur.

# Communes de Bègles et de Villenave-d'Ornon

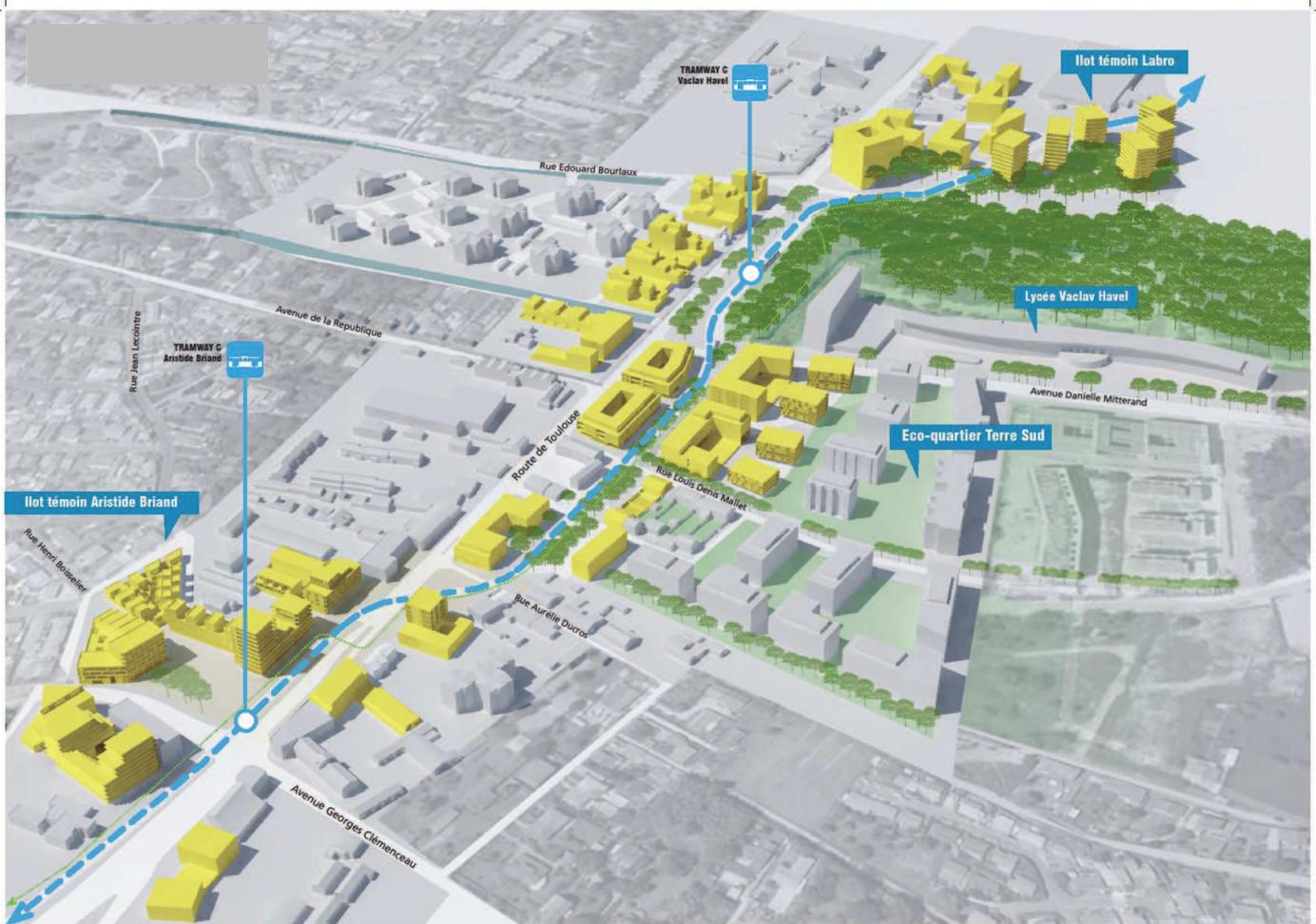
## Îlots maîtrisés par l'aménageur et îlots conventionnés



# ZAC ROUTE DE TOULOUSE BEGLES/VILLENAVE D'ORNON

## Dossier de réalisation

### III. PHASAGE PREVISIONNEL DES REALISATIONS



## 1. Durée de réalisation de la ZAC

La durée de réalisation de la ZAC Route de Toulouse est définie pour une durée de 10 ans.

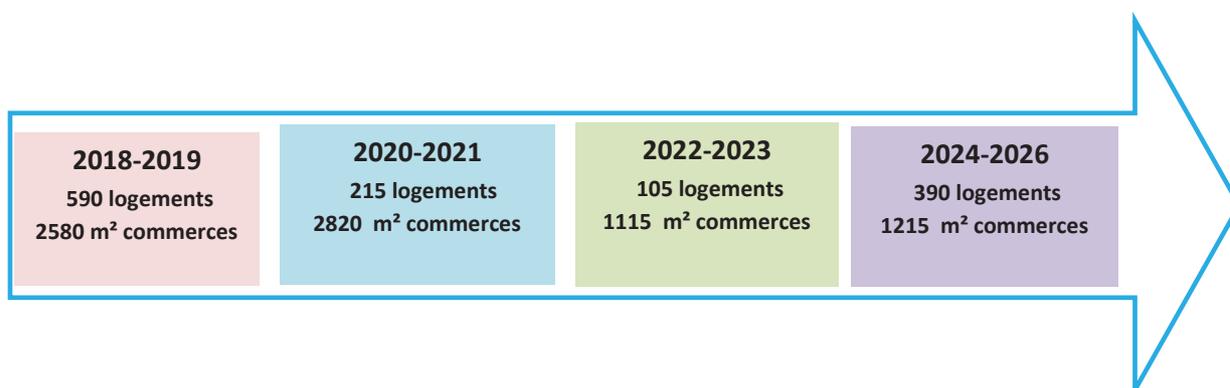
Ce délai permettra non seulement de réaliser l'intégralité des équipements publics de l'opération d'aménagement mais également l'ensemble du programme de construction, qu'il s'agisse des îlots à maîtriser par l'aménageur ou des îlots qui seront réalisés dans le cadre d'initiatives privées.

Pour mémoire, l'extension de la ligne C du tramway sera mise en service fin 2018.

## 2. Phasage indicatif du programme de construction

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

<b>Ilot</b>	<b>Ville</b>	<b>Livraison de l'îlot</b>
Labro (L)	Bègles	2018
Labro Simply (LS)	Bègles	2024
Simply (S)	Bègles	2024
Bourlaux (B)	VO	2020
Méliès (M)	VO	2021
CA1	Bègles	2019
CA1'	Bègles	2018
CA2	Bègles/VO	2022
CA3	Bègles	2019
CA3'	Bègles	2019
CA4	VO	2019
Ilot témoin AB	VO	Phase 1 2018/2019 Phase 2 2020
CA5	VO	2024
Pagès Ouest (PO)	VO	2023
L1	VO	2020
L4/L5	VO	2023



### 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 livraison
<b>Séquence Terre Sud</b>			
Mail Terre Sud	Requalification	Aménageur	2018
La promenade de l'estey de franc	Création		2018
Rive Ouest de la Route de Toulouse	Requalification		2021
<b>Séquence Avenue Promenade</b>			
Espaces piétons et noue de l'avenue promenade	Création	Aménageur	2020
Placette Aurélie Ducros		Aménageur	2019
<b>Séquence Aristide Briand</b>			
Rue et placette Jean Lecoite	Création	Aménageur	2020
Place centrale piétonne	Création		Phase 1 2018 Phase 2 2020
Rue de la place Aristide Briand	Requalification		2020
Sud de l'avenue du Maréchal Leclerc	Création		2018

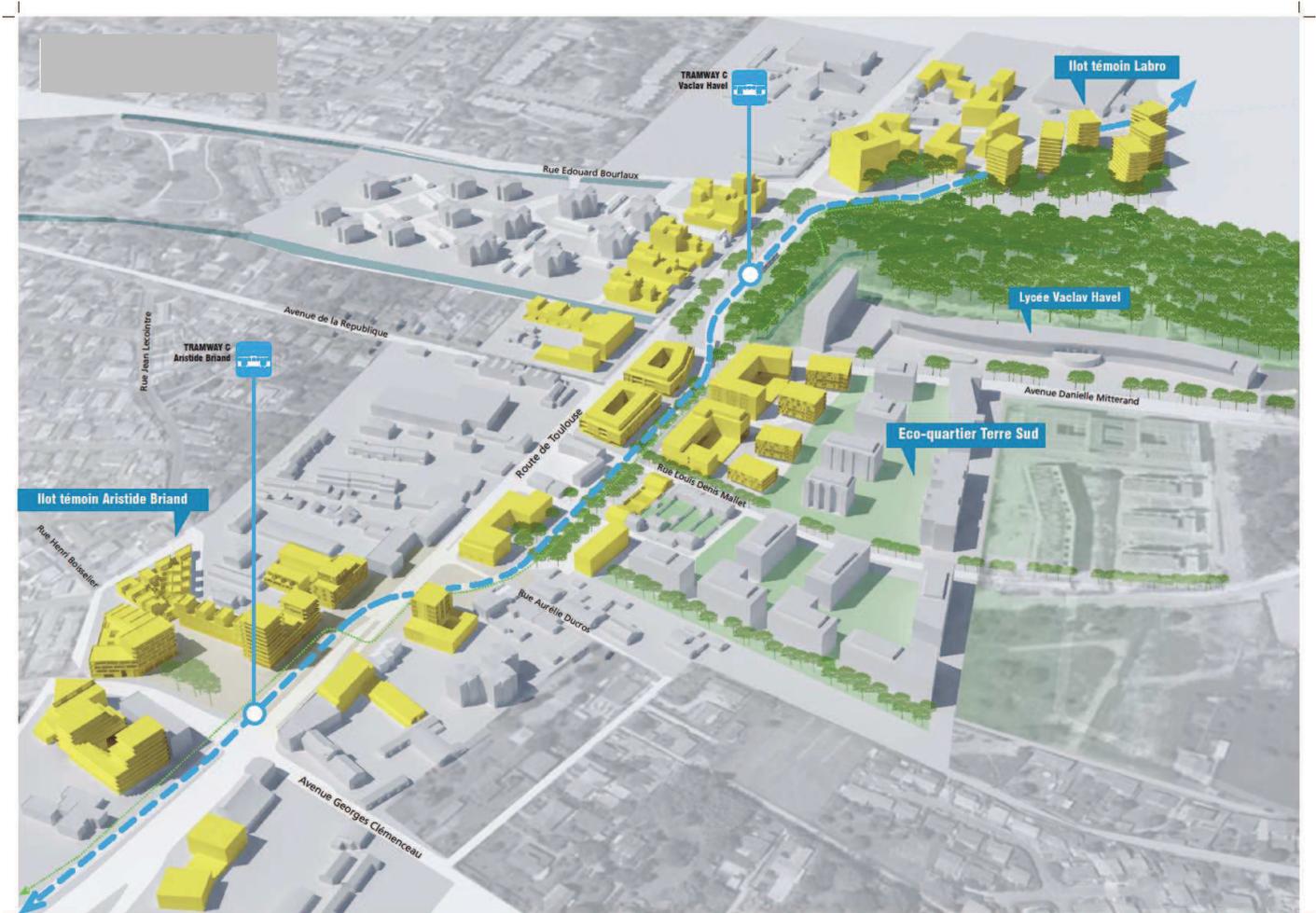
Le programme des équipements publics de superstructure se réalisera suivant le phasage prévisionnel indicatif ci-dessous.

Désignation des équipements publics	Maîtrise d'ouvrage	Calendrier de livraison
<b>Ville de Bègles</b>		
Création d'un groupe scolaire	Ville	2021
Équipement petite enfance	Ville	2021
<b>Villes de Villenave d'Ornon</b>		
Extension du groupe scolaire La Cascade avec 1 classe	Ville	2024

# ZAC ROUTE DE TOULOUSE BEGLES/VILLENAVE D'ORNON

## Dossier de réalisation

### IV. LES MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT



## 1. Description du bilan financier

Au préalable, il convient de préciser que la ZAC finance au total 43 % des équipements et frais liés à cette opération et les collectivités en financent 57 %.

### 1.1 Les dépenses d'aménagement

Les dépenses sont ventilées en huit postes : les études, les frais d'acquisition 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 37 012 930 € HT.***

#### **Etudes**

Ce poste regroupe les études dont l'exécution accompagne la réalisation de l'opération, telles qu'une mission d'OPC de coordination inter chantiers, une mission d'AMO sur le volet commercial.

Les études regroupent également la rémunération des prestataires accompagnant la réalisation de l'opération, notamment la mise à jour du projet urbain, le suivi architectural de la mise au point des projets de construction, les études techniques et règlementaires.

***Ce poste s'élève à 800 000 € HT.***

#### **Frais d'acquisition et de libération des sols**

Ce poste comprend les emprises foncières à acquérir pour la réalisation des îlots sous maîtrise foncière aménageur, soit environ 43 500 m<sup>2</sup>, et des équipements publics à réaliser sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, soit environ 4 400 m<sup>2</sup>.

Les fonciers sont acquis :

- auprès de Bordeaux Métropole pour un montant total de 2 800 000 € HT
- auprès de la Ville de Villenave d'Ornon pour un montant de 1 000 000 € HT
- auprès des propriétaires fonciers privés pour un montant de 16 297 157 € HT

Ce poste comprend également les frais notariés et de gestion des terrains, les indemnités d'éviction, les frais des libérations des terrains ainsi qu'un poste aléas.

***Le montant des acquisitions, tous frais compris est donc évalué à 23 667 538 € 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 (équipements propres et d'intérêt général), un poste aléas, la mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics de la ZAC et enfin, les frais ERDF d'alimentation en énergie électrique de l'opération.

***Le montant des travaux d'aménagement en infrastructure représentent 7 332 138 € HT.***

### **Participation aux équipements publics**

Ce poste comprend la participation de l'aménageur à la réalisation des équipements publics de superstructure rendus nécessaires par l'opération, sous maîtrise d'ouvrage des villes.

***Son montant est fixé à 172 000 € 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.

***Ils représentent un montant total de 3 000 000 € HT.***

### **Frais de communication**

Ce poste comprend tous les frais de mise en place d'un plan et d'une stratégie de communication pour cette opération ainsi que les frais liés au marketing, à la communication, à l'information des riverains, aux manifestations et à l'information nécessaires à la réalisation de la ZAC.

***Le montant prévisionnel de ce poste est de 300 000 € HT.***

### **Frais divers**

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

***Ce poste représente un montant de 1 221 155 € HT.***

### **Actualisation**

Pour déterminer un coût à terminaison du projet, l'actualisation est calculée sur la base d'un taux moyen de 2.75% par an, sur l'assiette des dépenses, hors poste acquisitions foncières, frais financiers et honoraires de concession (indice TP01).

***Le montant de l'actualisation représente 520 099 € HT.***

## 1.2. Les recettes de l'opération

Les recettes sont ventilées en quatre postes : les cessions foncières, les participations constructeur, les participations communautaires et communale.

***Les recettes totales de l'opération sont évaluées à 37 012 930 € HT.***

### **Cessions foncières**

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

Leur montant estimé a été défini au regard du programme de construction, du niveau du marché foncier 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 14 394 433€ HT.***

### **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 :

- 20 euros pour le logement social, en accession social 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.
- 45 euros pour les commerces et activités afin de favoriser le développement des commerces, services et activités.
- 50 euros 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.

***Leur montant est estimé à 1 633 194 € HT.***

### **Participation métropolitaine**

Elle comprend les postes suivants :

- participation d'équilibre à hauteur de 8 753 698 € (non soumise à TVA)
- participation au titre de la remise d'ouvrage, soit 11 005 416 € HT.

***Son montant prévisionnel total s'élève à 19 759 114 € HT.***

### **Participations communales**

Elles correspondent à la participation versée en contrepartie de la remise d'équipements ayant vocation à intégrer dans le patrimoine communal et notamment les espaces verts, l'éclairage public et le mobilier urbain.

Pour la Ville de Bègles, son montant est fixé à 921 129 € HT.

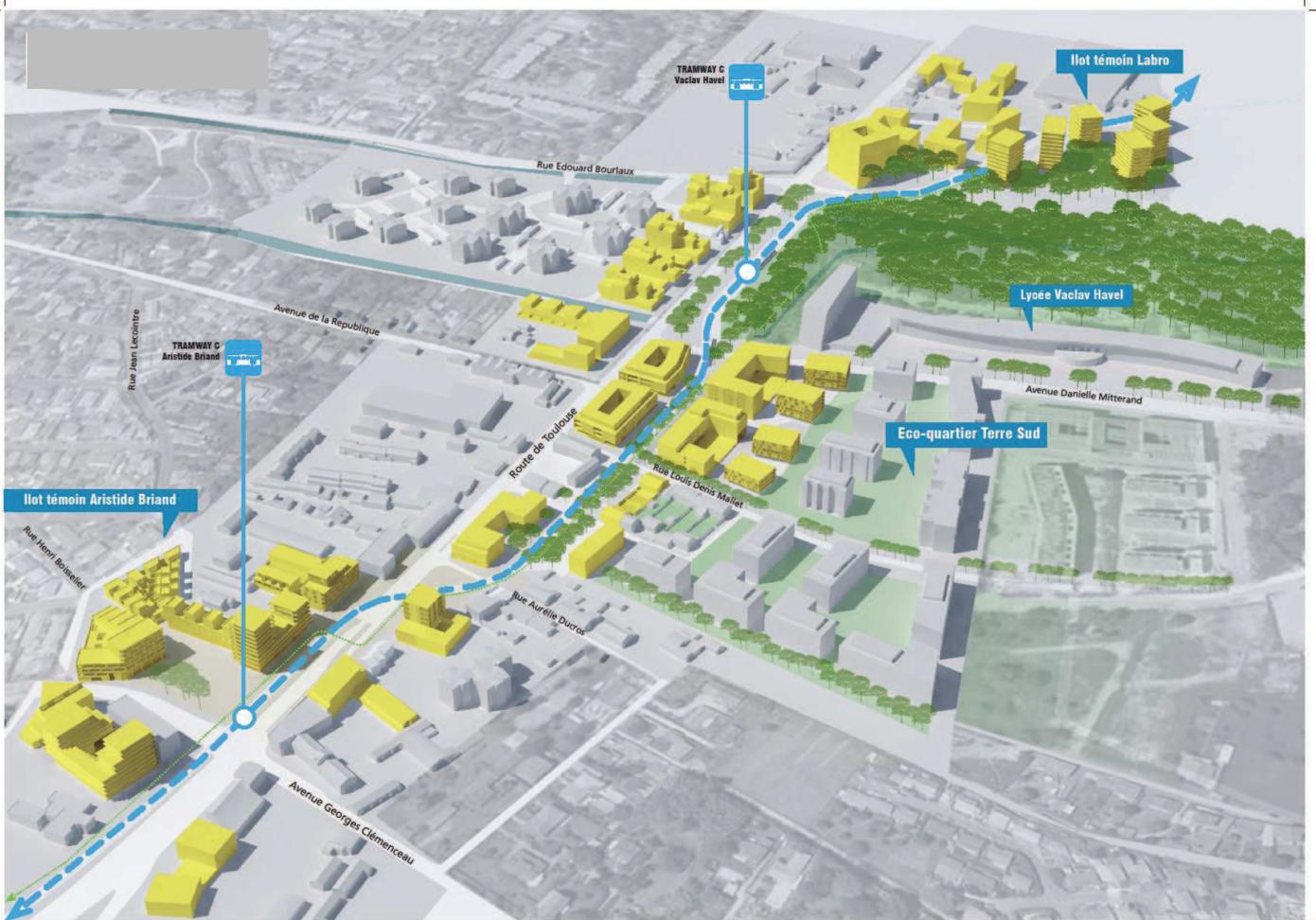
Pour la Ville de Villenave d'Ornon, son montant est fixé à 305 062 € HT.

***Leur montant total est estimé à 1 226 191 € HT.***

# ZAC ROUTE DE TOULOUSE BEGLES/VILLENAVE D'ORNON

## Dossier de réalisation

### V. Délibérations des communes



Pôle Développement Durable



**Délibération n° 2016\_126\_4**  
Extrait du registre  
des délibérations du Conseil municipal

**VILLE de VILLENAVE D'ORNON**

Séance ordinaire du 26 janvier 2016

\*\*\*\*\*

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE ROUTE DE TOULOUSE - PROGRAMME DES  
EQUIPEMENTS PUBLICS - APPROBATION**

L'an 2016 le vingt six janvier , à 18 heures 30,

Le Conseil Municipal, légalement convoqué le 20 janvier 2016, s'est réuni en séance publique sous la présidence de M. Patrick PUJOL, Maire

**ETAIENT PRESENTS :**

M. PUJOL, M. POIGNONEC, Mme CARAVACA, M. GUICHEBAROU, Mme DUPOUY, M. RAYNAUD, Mme KAMMLER, M. VERGE, Mme DULUCQ, M. PUJOL, Mme BOY, M. KLEINHENTZ, Mme BONNEFOY, M. DEBUC, M. BOURHIS, Mme LEMAIRE, Mme CROZE, Mme REYNIER, M. TRUPTIL, M. TIDOUAN, Mme TROTTIER, M. HUET, Mme DAUBA, M. XAVIER, M. HOSY, Mme ARROUAYS, M. GOURD, Mme LABESTE, Mme LEGRIX, M. MICHIELS, Mme ANFRAY, M. DUVERGER, M. BOUILLLOT

Formant la majorité des membres en exercice

**ÉTAIENT REPRESENTÉS :**

- Mme JARDINÉ donne pouvoir à M. DUVERGER
- Mme JEAN-MARIE donne pouvoir à M. MICHIELS

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE :**

M. GOURD

\*\*\*\*\*

Le rapporteur expose :

Le projet d'aménagement intercommunal du secteur de la Route de Toulouse vise à anticiper, accompagner et impulser la mutation urbaine de cet axe d'agglomération et sa future desserte par l'extension de la ligne C du tramway, de la station Vaclav Havel jusqu'au terminus au sud de la rocade.

Les objectifs publics poursuivis dans le cadre de la réalisation du projet d'aménagement urbain sont les suivants :

- une densification de l'axe de la Route de Toulouse pour évoluer vers une condition plus urbaine, avec une priorité au développement de la fonction logement, en phase avec le développement d'un transport public,
- la production diversifiée de logements et d'une offre attractive visant à répondre aux objectifs du programme local de l'habitat décliné sur chacune des deux communes,

- le développement d'une stratégie d'accompagnement des mutations commerciales et de renforcement de l'offre commerciale, en lien avec la question du stationnement, la création d'espaces publics attractifs de qualité, permettant la création de lieux d'intensité urbaine, en lien avec les nouvelles stations du tramway,

- la mise en réseau des espaces publics avec les grands espaces de nature du secteur, la préservation des éléments naturels du territoire, avec le confortement des trames naturelles est-ouest permettant de créer des séquences à l'échelle de l'axe de la route de Toulouse,

- la mise en œuvre du schéma de déplacements tous modes : tramway et réseau bus, modes actifs et automobile.

Par délibération du 25 septembre 2015, Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création de la ZAC Route de Toulouse, conformément à l'article R 311-2 du code de l'Urbanisme,

Bordeaux Métropole, en lien avec La Fab, finalise actuellement le dossier de réalisation de la ZAC Route de Toulouse.

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 est amené à 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 Toulouse relevant de la compétence communale.

Le projet de Programme des Équipements Publics s'établit comme suit :

#### 1) Les Espaces publics sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

Le projet s'appuie sur un programme d'espaces publics visant au développement de polarités urbaines autour de chaque station de tramway, de lieux de vie et d'animation fédérateurs créant des usages inédits sur le secteur, à la mise en relation avec des grandes pièces de nature et à favoriser les déplacements doux.

Le projet d'espaces publics se compose de 3 séquences différentes, du Nord au Sud, de Bègles à Villenave d'Ornon :

- l'espace public Terre Sud, de part et d'autre de la Route de Toulouse, nouvelle polarité au niveau de la station de tramway Vaclav Havel, tournée vers le parc de Mussonville et le delta vert, en façade de deux îlots développant une offre commerciale renforcée et renouvelée,

- l'avenue promenade, espace urbain linéaire dédié aux circulations douces et au tramway, prolongeant le paysage du delta vert vers le sud, vers la place Aristide Briand,

- la place Aristide Briand, place de centre-ville accueillant commerces et services, tournée vers la Route de Toulouse et la nouvelle station de tramway.

Pour la commune de Villenave d'Ornon 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 public du sud de l'avenue promenade et de la place Aristide Briand.

Le montant estimé pour la participation versée par la Ville lors de la remise d'ouvrage de ces équipements d'infrastructure s'élève à 366 074 € TTC

Le versement de ladite participation s'effectuera selon le phasage suivant :

- en 2018 pour la phase 1 de la place Aristide Briand pour un montant de 114 120 € TTC
- en 2020 pour la placette Aurélie Ducros, au sud de l'avenue promenade, pour un montant de 120 209 € TTC
- en 2021 pour la phase 2 de la place Aristide Briand et la phase 2 de l'avenue promenade, pour un montant de 130 746 € TTC

## 2) Un équipement public de super structure

Pour répondre aux besoins des nouveaux habitants, une classe devra être réalisée dans le cadre de l'extension du groupe scolaire La Cascade. Le coût de l'extension sera pris en charge par Bordeaux Métropole jusqu'à un montant plafonné à 300 000 euros HT par classe.

Bordeaux Métropole assure la maîtrise d'ouvrage des groupes scolaires réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain puis en confie la gestion par convention à la ville. Dans le cas d'espèce, la maîtrise d'ouvrage de l'extension du groupe scolaire pourra être déléguée à la ville par convention.

Conformément à la position publique affirmée par la commune de Villenave d'Ornon, il est précisé que la ville ne procédera à la délivrance des permis de construire le long de la route de Toulouse qu'à la condition, régulièrement rappelée, qu'une étude et un plan de circulation et de stationnement soient engagés et validés afin d'éviter la saturation des voiries liées à ce projet, en particulier la route de Toulouse.

Sous réserve que cette proposition recueille son accord, le Conseil Municipal est invité à adopter les termes de la délibération suivante,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.1111-2 et L.2121-29

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment son article R.311-7

Vu la délibération de Bordeaux Métropole en date du 25 septembre 2015, approuvant le dossier de création de la ZAC Route de Toulouse, conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme,

Considérant la nécessité de disposer d'un plan de circulation et de stationnement sur le périmètre du projet et ses voiries adjacentes.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,

DECIDE

### Article 1

D'approuver le programme et les modalités prévisionnelles de financement des équipements publics ayant vocation à intégrer le patrimoine de la Ville

### Article 2

De préciser que le Maire ne délivrera les permis de construire le long de la route de Toulouse qu'à la condition de disposer d'un plan de circulation et de stationnement validé

par la commune.

### Article 3

De charger Monsieur le Maire de prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de cette délibération

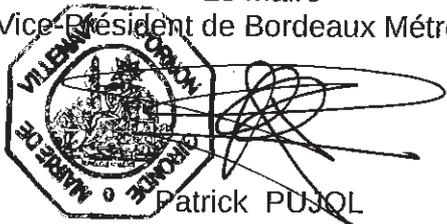
Ainsi fait et délibéré,

Et ont les membres présents et représentés, signé au registre après lecture faite

Ainsi fait et délibéré,

Et ont signé au registre les membres présents et représentés.

VOTES	
Nombre de membres en exercice :	35
Nombre de membres présents :	33
Nombre de procurations :	2
Nombre de suffrages exprimés :	35
Votes :	
<b>Abstention : 0</b>	<b>Contre : 1</b>
<b>Pour : 34</b>	

Le Maire  
Vice-Président de Bordeaux Métropole,  
  
Patrick PUJOL



REPUBLICQUE FRANÇAISE

Département de la Gironde

Ville de Bègles

## Registre des Délibérations du Conseil Municipal

### DE LA VILLE DE BEGLES

### SÉANCE DU 3 FEVRIER 2016

#### DÉLIBÉRATION N° 5

#### OBJET : DOMAINE ET PATRIMOINE

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉE ROUTE DE TOULOUSE –  
REALISATION, GESTION, ENTRETIEN ET FINANCEMENT DES  
EQUIPEMENTS PUBLICS**

L'an deux mille seize et le trois février, le Conseil Municipal de la Ville de Bègles s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances à la Mairie sous la présidence de Monsieur Noël MAMERE, Maire de Bègles, en suite de la convocation adressée le **28 Janvier 2016**.

**Etaient présents** : Mme Isabelle BOUDINEAU, Mme Fabienne FEDOU, Mme Isabelle FORET-POUGNET, M. Patrice VIVANT, M. Jean-Etienne SURLEVE-BAZEILLE, Mme Edwige LUCBERNET, M. Cédric DUBOST, Mme Fabienne CABRERA, M. Aurélien DESBATS, M. Marc CHAUVET, Mme Nadia BENJELLOUN-MACALLI, M. Benoît D'ANCONA, M. Pascal LABADIE, Mme Cathy CAMI, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Myriam MONTAGUT-LOBJOIT, M. Guénolé JAN, Mme Christelle LAHAYE, Mme Zouina HAMMI-OUAHIOUNE, M. Kewar CHEBANT, M. Eric BENAYOUN, M. Mamadou NIANG, Mme Christine TEXIER, Mme Christelle BAUDRAIS, M. Thierry BEER DEMANDER, Mme Françoise MATHA-STEPANI, M. Bruno PALUTEAU, Mme Nathalie LE GUEN.

**S'étaient fait excuser et avaient donné délégation** : M. Franck JOANDET, M. Olivier GOUDICHAUD, Mme Amélie COHEN LANGLAIS, M. Philippe MARTIN, Mme Isabelle TEURLAY-NICOT, Mme Sandra JENSEN,

**Absent** : /

**Secrétaire de la séance** : Mme Zouina HAMMI-OUAHIOUNE

Accusé de réception en préfecture  
033-213300395-20160204-SGCM20160204-  
05-DE  
Date de télétransmission : 04/02/2016  
Date de réception préfecture : 04/02/2016

*Affiché le*

**04 FEV. 2016**

## **RAPPORTEUR : JEAN-ETIENNE SURLEVE BAZEILLE**

Le conseil municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article R.311-7

Considérant que le projet d'aménagement intercommunal du secteur de la Route de Toulouse vise à anticiper, accompagner et impulser la mutation urbaine de cet axe d'agglomération, inhérente à sa future desserte par l'extension de ligne C du tramway, de la station Vaclav Havel jusqu'au terminus au sud de la rocade.

Considérant que les objectifs publics poursuivis dans le cadre de réalisation du projet d'aménagement urbain sont les suivants :

- une densification de l'axe de la Route de Toulouse pour évoluer vers une condition plus urbaine, avec une priorité au développement de la fonction logement, en phase avec le développement d'un transport public,
- la production diversifiée de logements et d'une offre attractive visant à répondre aux objectifs du programme local de l'habitat décliné sur chacune des deux communes,
- le développement d'une stratégie d'accompagnement des mutations commerciales et de renforcement de l'offre commerciale, en lien avec la question du stationnement, la création d'espaces publics attractifs de qualité, permettant la création de lieux d'intensité urbaine, en lien avec les nouvelles stations de tramway,
- la mise en réseau des espaces publics avec les grands espaces de nature du secteur, la préservation des éléments naturels du territoire, avec le confortement des trames naturelles est-ouest permettant de créer des séquences à l'échelle de l'axe de la route de Toulouse,
- la mise en œuvre du schéma de déplacements tous modes : tramway et réseau bus, modes actifs et automobile.

Considérant que par délibération du 25 septembre 2015, Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création de la ZAC Route de Toulouse, conformément à l'article R 311-2 du code de l'Urbanisme.

Considérant que conformément aux dispositions de l'article R 311-7 du Code de l'urbanisme, préalablement à l'approbation par Bordeaux Métropole du dossier de réalisation, le conseil municipal est amené à 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 Toulouse relevant de la compétence communale.

Considérant que le projet de Programme des Equipements publics s'établit comme suit :

### **1)Espaces publics sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur**

Le projet s'appuie sur un programme d'espaces publics visant au développement de polarités urbaines autour de chaque station de tramway, de lieux de vie et d'animation fédérateurs créant des usages inédits sur le secteur, à la mise en relation avec des grandes pièces de nature et à favoriser les déplacements doux.

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

- les espaces publics de la promenade de l'Estey
- l'éclairage public de l'avenue promenade et de l'espace public Terre Sud.

A l'occasion de la remise de ces ouvrages, la participation de la Ville est estimée à **921 129 € HT**.

## **2) Equipements publics de superstructure**

### **Equipement scolaire**

Pour répondre aux besoins des nouveaux habitants, trois classes devront être réalisées.

Le coût des 3 classes sera pris en charge par Bordeaux Métropole jusqu'à un montant plafonné à 500 000 euros HT par classe, représentant 80% du coût total.

Le coût d'objectif de chaque classe est fixé à 500 000 euros HT par classe, soit un montant total de **1 500 000 euros HT**.

La ville de Bègles financera 20% du coût de l'équipement public, **soit un montant prévisionnel de 300 000 euros HT**.

Bordeaux Métropole assure la maîtrise d'ouvrage des groupes scolaires réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain puis en confie la gestion par convention à la ville. Dans le cas d'espèce, la maîtrise d'ouvrage des 3 classes pourra être déléguée à la Ville de Bègles par convention.

### **Equipement petite enfance**

Les besoins estimés afin de répondre aux futurs besoins des habitants de la ZAC Route de Toulouse sont de **15 places de crèche**, sur un total de 30 à 35 places pour l'ensemble du secteur élargi.

La participation de l'opération par l'aménageur est estimée à **172 000 euros HT, soit 43% du coût d'investissement total estimé**.

Le Conseil,

### **Article unique**

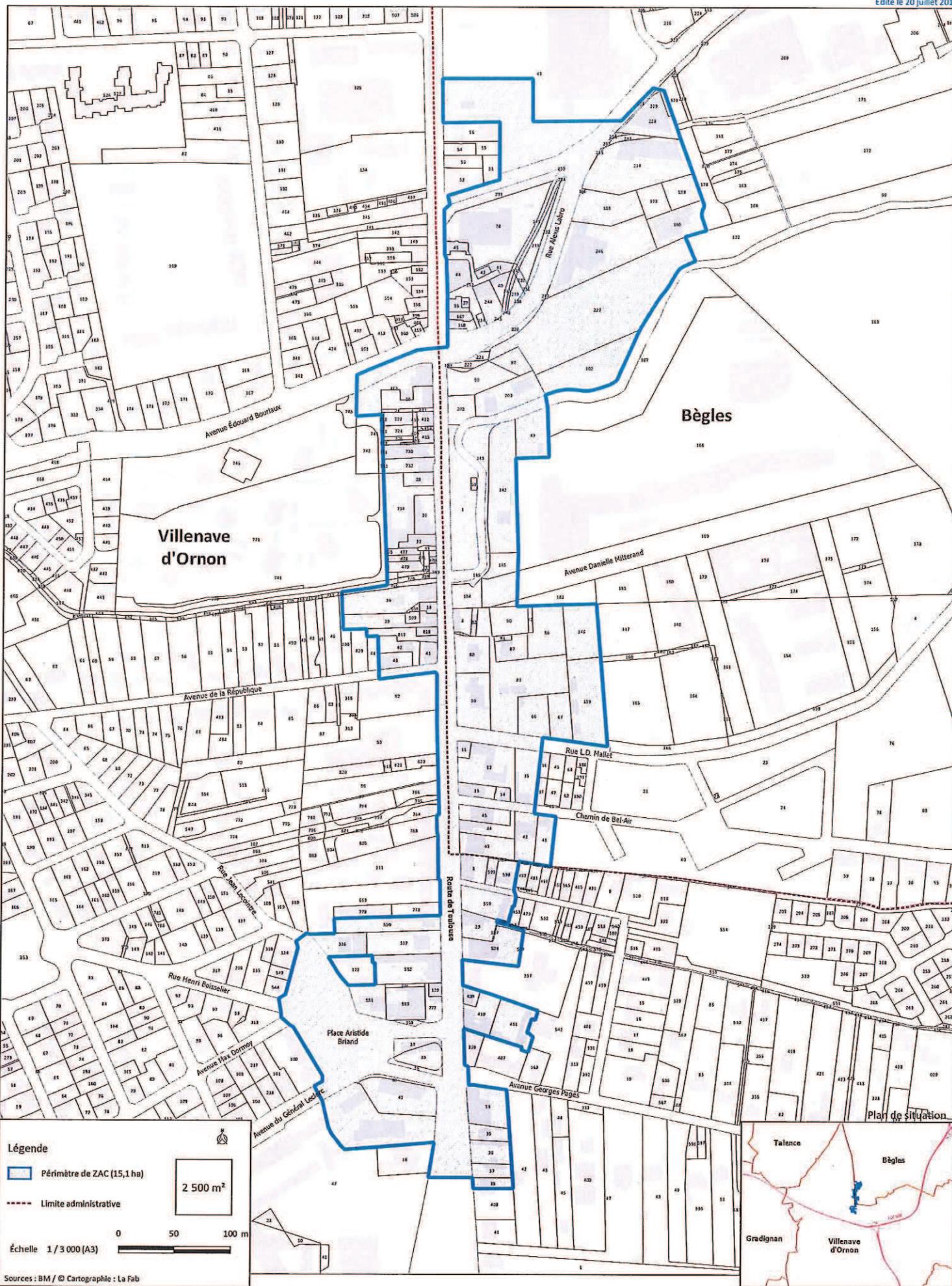
**Décide d'approuver le programme et les modalités prévisionnelles de financement des équipements publics ayant vocation à intégrer le patrimoine de la Ville.**

**VOTANTS : 35**  
**POUR : 35**  
**CONTRE : /**  
**ABSTENTIONS : /**  
**ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

POUR EXTRAIT CONFORME,  
LE MAIRE,





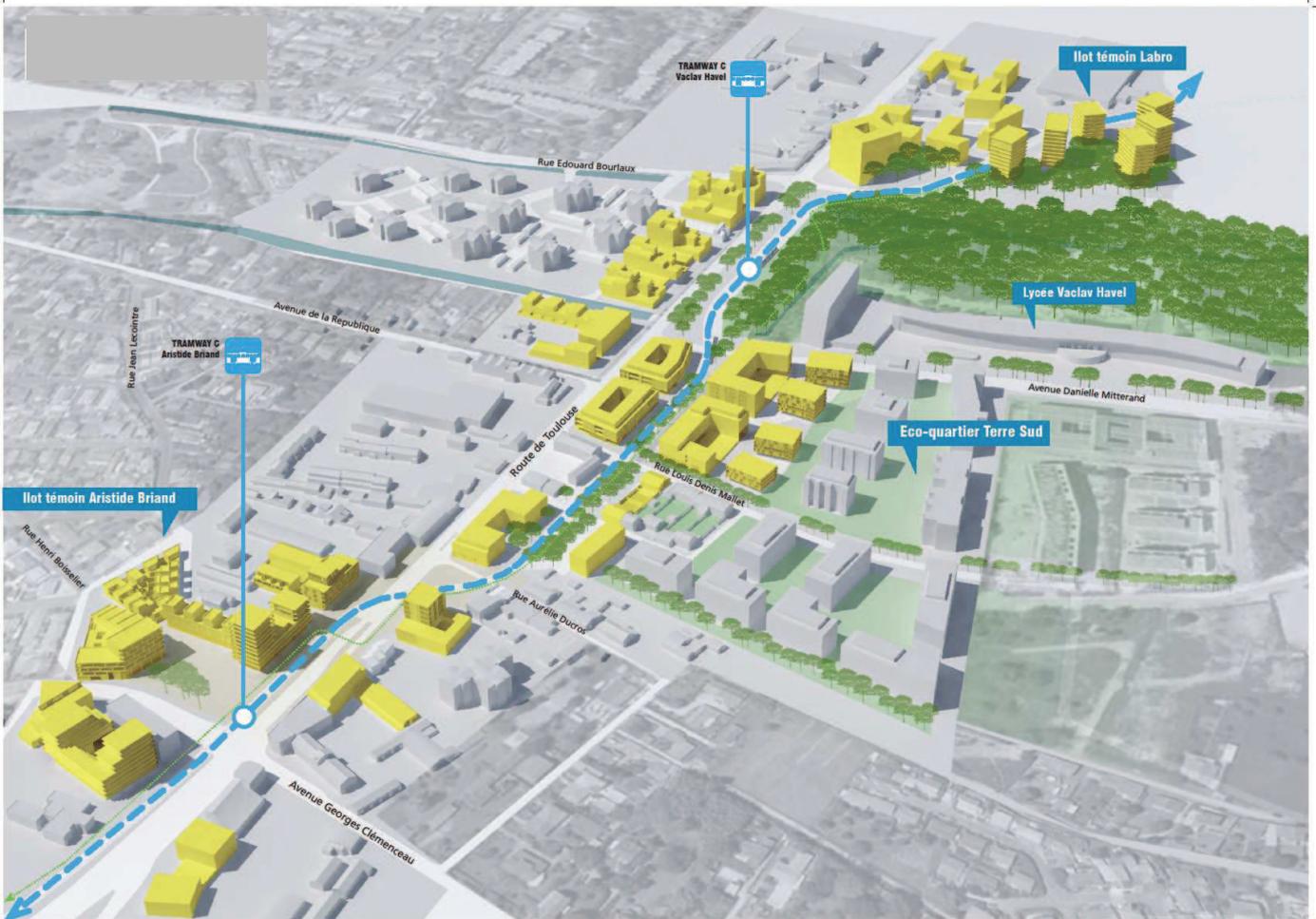




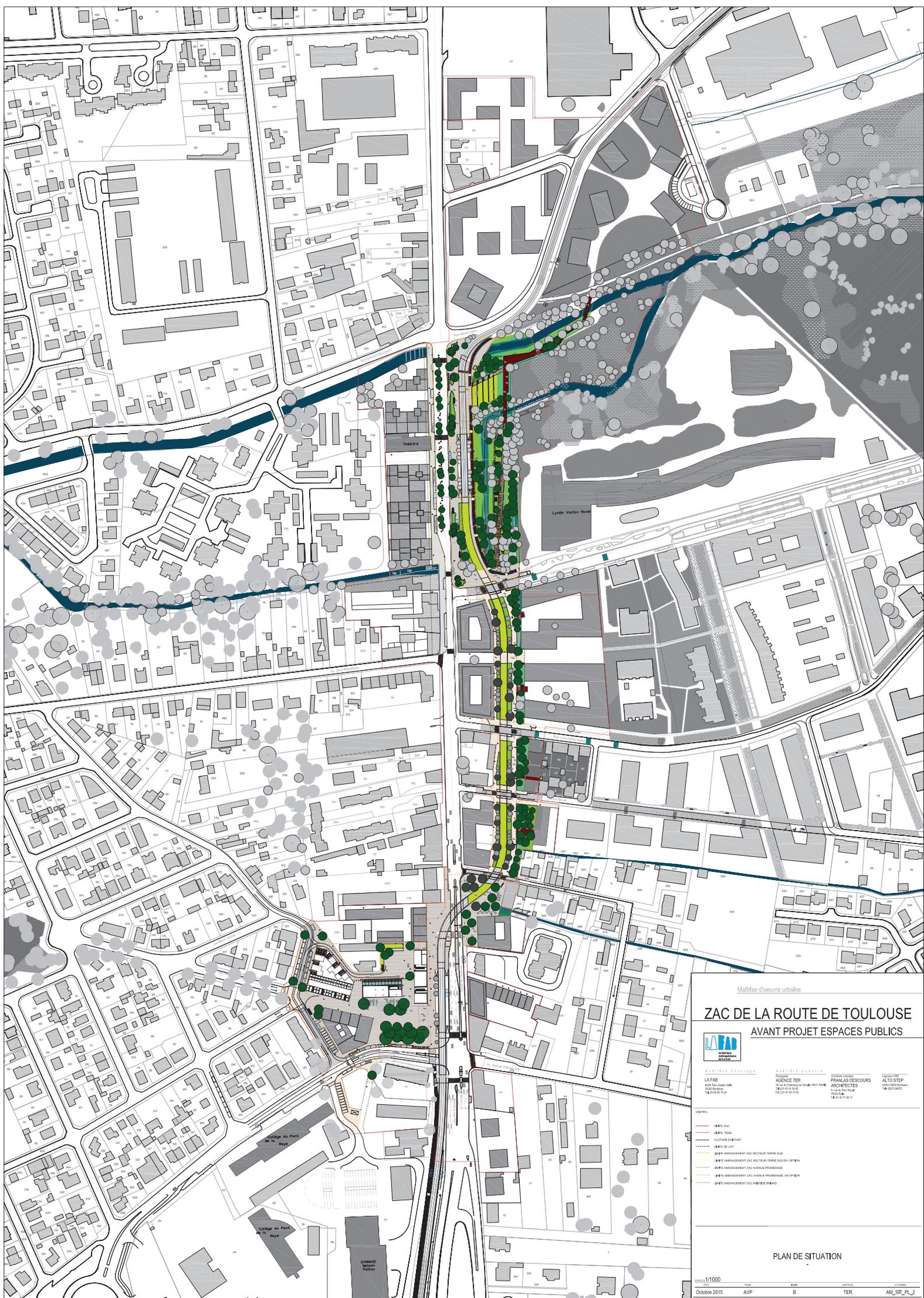
# ZAC ROUTE DE TOULOUSE BEGLES/VILLENAVE D'ORNON

## Dossier de réalisation

### VI. Annexes



1. Plan de composition urbaine et paysagère de la ZAC Route de Toulouse
2. Plan des équipements publics d'infrastructure
3. Tableau récapitulatif des propriétés à acquérir par l'aménageur
4. Bilan statique de l'opération
5. Bilan dynamique de l'opération



Maitrise d'œuvre urbaine

## ZAC DE LA ROUTE DE TOULOUSE

### AVANT PROJET ESPACES PUBLICS



**LA FAB**  
 8000 Rue Jean Jaurès  
 31000 Toulouse  
 Tél. 05 61 00 15 20

**AGENCE TER**  
 20 Rue de la République  
 31000 Toulouse  
 Tél. 05 61 00 15 20

**PRIMALAS DESCOURS ARCHITECTES**  
 100 Rue de la République  
 31000 Toulouse  
 Tél. 05 61 00 15 20

**ALTO STEP**  
 20 Rue de la République  
 31000 Toulouse  
 Tél. 05 61 00 15 20

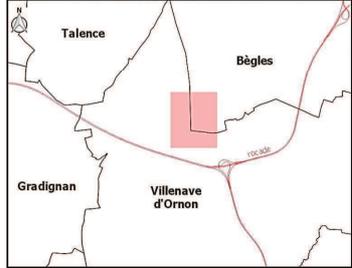
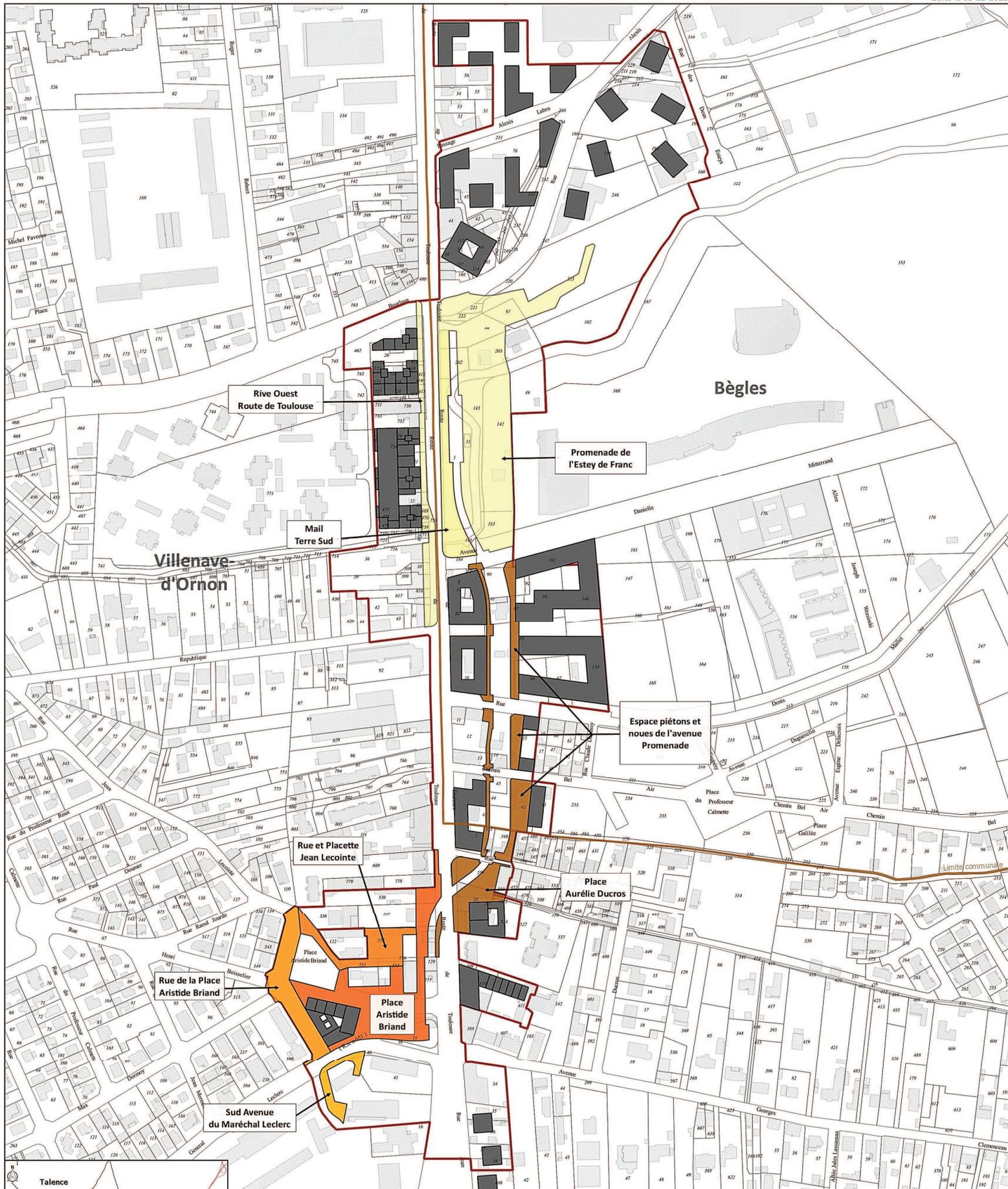
**Legend:**

- LIMITE ZAC
- LIMITE TRAM
- COTURE D'ENJAMB
- LIMITE DE LOT
- LIMITE AMENAGEMENT ZAC SECTORIEL TERRAIN BUD
- LIMITE AMENAGEMENT ZAC SECTORIEL TERRAIN BUD DIV OPTIM
- LIMITE AMENAGEMENT ZAC SECTORIEL PROMOTION
- LIMITE AMENAGEMENT ZAC SECTORIEL PROMOTION EN SYNERG
- LIMITE AMENAGEMENT ZAC SECTORIEL SPATIO

**PLAN DE SITUATION**

Échelle: 1/1000

Octobre 2015    AVP    B    TER    AM\_SIT\_P\_2



### Aménagement des espaces publics

- Terre Sud
- Avenue Promenade
- Aristide Briand
- Sud Avenue du Maréchal Leclerc
- Rue et Placette Jean Lecoite
- Rue de la Place Aristide Briand
- Place Aristide Briand

Périmètre de ZAC (15,1 ha)

Projet

0 25 50 75 100 m

1 000 m<sup>2</sup>

Échelle 1/3 000 (A3)

**Annexe 3 - Liste des parcelles à acquérir par l'aménageur**

Destination / ILOT OP	Identifiant Parcelle	Nature du bien	Occupation
<b>Commune de Bègles</b>			
Simply	039BC49p	Parking de grande surface Simply Market	Station de lavage auto : "Planet Lavage"
Labro	039BC229	Bâtiment à usage de bureau	Agence Pôle Emploi
Labro	039BC228		
Labro	039BC198		
Labro	039BC246	Bâtiment à usage commercial	Vacant
Labro	039BC247	Ancienne concession automobile	
Labro	039BC158		
Labro	039BC199	Terrain non bâti	Vacant
Labro	039BC160	Bâtiment à usage commercial	Magasin de peinture: "La Seigneurie"
Labro	039BC210		
Labro	039BC210	Bâtiment à usage commercial	Vacant
Labro	039BC214	Ancien magasin Lidl	
Labro	039BC212		
EP Terre Sud	039BD143		
EP Terre Sud	039BD49		
EP Terre Sud	039BD1		
EP Terre Sud	039BC202		
EP Terre Sud	039BC98		
EP Terre Sud	039BC223		
EP Terre Sud	039BC222	Espace public partiellement aménagé autour station de tramway	Station de tramway "Lycée Vaclav Havel"
EP Terre Sud	039BC221		
EP Terre Sud	039BC220		
EP Terre Sud	039BC189		
EP Terre Sud	039BC101		
EP Terre Sud	039BC97		
EP Terre Sud	039BD51		
EP Terre Sud	039BD185	Terrain non bâti arboré	
EP Terre Sud	039BD142	Maison d'habitation	
EP Terre Sud	039BC203	Maison d'habitation Bâtiment à usage d'activité	Garage automobile : "Car wash 33"
CA1	039BD8		
CA1	039BD82		
CA1	039BD81	Terrain non bâti à usage de parking	Parking provisoire pour l'arrêt de tramway
CA1	039BD80		
CA1	039BD83		
CA1	039BD10	Bâtiment à usage d'activité	Garage automobile : "Midas" Vendeur de voiture d'occasion
CA3	039BD42	Maison d'habitation	
CA3	039BD41	Maison d'habitation	Vacante
CA3'	039BD15	Maison d'habitation	
<b>Commune de Villenave d'Ornon</b>			
Bourloux	550AM20	Bâtiment mitoyen à usages d'habitation et commercial	Agence immobilière: "Bourse de l'immobilier" Institut de beauté: "secret de beauté" Boucherie: "Y. Oreal"
Bourloux	550AM462		
Bourloux	550AM414		
Bourloux	550AM410		
Bourloux	550AM412		
Bourloux	550AM411	Bâtiment mitoyen à usages d'habitation et commercial	Locaux commerciaux vacants
Bourloux	550AM722	Ancien "bar du dépôt"	
Bourloux	550AM21		
Bourloux	550AM723		
Bourloux	550AM413		
Bourloux	550AM725		
Bourloux	550AM416	Bâtiment mitoyen à usage commercial	Enseigne commerciale : "Bord'O"
Bourloux	550AM409		
Bourloux	550AM415		
Bourloux	550AM724		
Méliès	550AM732	Bâtiment mitoyen à usages d'habitation et commercial	Bar restaurant : "le Dominique"
Méliès	550AM733		
Méliès	550AM32	Bâtiment mitoyen à usage commercial	Pizzeria : "Les Pizzas de Charlotte" Restaurant: "HFC"
Méliès	550AM33		
Méliès	550AM737		
Méliès	550AM736	Maison d'habitation mitoyenne	
Méliès	550AM479		
Méliès	550AM477	Maison d'habitation mitoyenne	
Méliès	550AM473		
Méliès	550AM476		
Méliès	550AM475	Bâtiment mitoyen à usage commercial	Restaurant : "Kim Tao"
Méliès	550AM469		
Méliès	550AM739		
Méliès	550AM738	Bâtiment mitoyen à usage commercial	Restaurant : "Yamato Box"
Méliès	550AM470		
Méliès	550AM29	Bâtiment mitoyen à usages d'habitation et commercial	Local commercial vacant
Méliès	550AM478		
Méliès	550AM472	Maison d'habitation mitoyenne	
Méliès	550AM734		
Méliès	550AM735	Bâtiment mitoyen à usages d'habitation et commercial	Ancien hangar vacant
Méliès	550AM31	Bâtiment mitoyen à usage commercial	Caviste : "la cave de Pascal" Fleuriste : "le jardin des fleurs"
Pagès Ouest	550AO38	Maison d'habitation	
Pagès Ouest	550AO37	Maison d'habitation	Vacante
Pagès Ouest	550AO36	Bâtiment à usage d'activité	Vendeur de voiture : "AF Autos"
Pagès Ouest	550AO35	Maison d'habitation	Vacante
Hors Ilot	550AO129	Bâtiment communal à usage service public	Police nationale
Hors Ilot	550AO777		
Place AB	550CS35	Terrain non bâti	
Place AB	550CS37	Ancienne station service Shell	
AB : Ilot A	Non cadastré	Parking et square public	
AB : Ilot B et C	550AM551	Bâtiment à usages d'habitation et commercial	Banque : "BNP Paribas" Cabinet de pédiatrie
AB : Ilot B et C	550AM776	Terrain non bâti	
AB : Ilot B et C	550AM552	Bâtiment à usages d'habitation et commercial	Boucherie : "Daudin" Tatoueur : "Histoire d'encre" Opticien : "10 Strict"
AB : Ilot B et C	550AM553	Bâtiment à usage commercial	La Poste : activités postale, de tri et de banque
AB : Ilot D	Non cadastré	Parking et square public	
AB : Ilot E	550CS40	Bâtiment à usage d'activité	Centre technique de télécommunication
AB : Ilot E	550CS41		
AB : Ilot E	550CS47p	Bâtiments communaux	Crèche, locaux associatifs
L1	550AM337	Bâtiment à usage commercial	Banque : "Crédit commercial du Sud Ouest"
L1	550AM550	Bâtiment mitoyen à usages d'habitation et commercial	Local commercial vacant Cabinet d'avocat



## Bègles Villenave d'Ornon/ Route de Toulouse

### BILAN CONCESSION AMENAGEUR

#### PROGRAMME DES EQUIPEMENTS

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
<b>Études de définition et de suivi de l'opération</b>	<b>800 000</b>	<b>160 000</b>	<b>960 000</b>
Accompagnement projets immobiliers	300 000	60 000	360 000
Autres études	500 000	100 000	600 000
<b>Frais d'acquisition et de libération des sols</b>	<b>23 667 538</b>	<b>780 000</b>	<b>24 447 538</b>
<b>Acquisitions foncières</b>	<b>20 097 157</b>	<b>560 000</b>	<b>20 657 157</b>
- détail acquisitions			
dt Fonciers Bordeaux Métropole	2 800 000	560 000	3 360 000
dt Fonciers Communes - Villenave d'Ornon	1 000 000		1 000 000
dt Fonciers privés	16 297 157		16 297 157
<b>Frais (notariés 2% et frais de gestion des terrains)</b>	<b>427 123</b>		<b>427 123</b>
<b>Indemnités d'éviction</b>	<b>1 259 000</b>		<b>1 259 000</b>
<b>Libération des terrains</b>	<b>1 100 000</b>	<b>220 000</b>	<b>1 320 000</b>
Aléas	784 258		784 258
<b>Frais d'aménagement (*)</b>	<b>7 332 138</b>	<b>1 466 428</b>	<b>8 798 566</b>
<b>Travaux Equipements publics</b>	<b>7 032 138</b>	<b>1 406 428</b>	<b>8 438 566</b>
Travaux et aléas	6 446 127	1 289 225	7 735 352
Maîtrise d'œuvre (10%)	586 012	117 202	703 214
Autres travaux	300 000	60 000	360 000
<b>Participation Opération aux équipements publics de superstructure</b>	<b>172 000</b>	<b>0</b>	<b>172 000</b>
Crèche	172 000		172 000
<b>Honoraires concession</b>	<b>3 000 000</b>	<b>0</b>	<b>3 000 000</b>
	3 000 000		3 000 000
<b>Frais de communication</b>	<b>300 000</b>	<b>60 000</b>	<b>360 000</b>
<b>Frais divers</b>	<b>1 221 155</b>	<b>2 140 323</b>	<b>3 361 478</b>
Frais financiers	959 036		959 036
Frais divers (Assurance, Taxes...)	262 119	10 000	272 119
TVA encaissée / reversée		2 130 323	2 130 323
<b>Actualisation</b>	<b>520 099</b>	<b>104 020</b>	<b>624 119</b>
	520 099	104 020	624 119
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>37 012 930</b>	<b>4 710 770</b>	<b>41 723 700</b>

(\*) y compris Eclairage public, mobilier urbain et espaces verts

DEPENSES		
<b>VILLENAVE D'ORNON</b>		<b>366 074</b>
<b>Foncier - Valeur historique</b>		
Ilots A et E		PM
<b>Equipements en infrastructure sous MO aménageur</b>		366 074
Equipement superstructure sous MO ville		
Rehabilitation 1 classe		PM
<b>BEGLES</b>		<b>1 465 353</b>
<b>Equipements en infrastructure sous MO aménageur</b>		
Equipement superstructure sous MO ville		1 105 353
Crèche (13 places besoin de ZAC)		PM
Groupe scolaire (3 classes)		360 000
<b>TOTAL DES DEPENSES COMMUNES</b>		<b>1 831 427</b>

DEPENSES		
<b>Foncier</b>		
<b>Participation métropolitaine</b>		<b>23 760 197</b>
Montant participation équilibre (foncier)	8 753 698	8 753 698
Montant participation Remise d'ouvrage	11 005 416	2 201 083
3 classes Bègles	1 200 000	240 000
1 classe Villenave d'Ornon	300 000	60 000
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>		<b>23 760 197</b>

RECETTES	€ HT	€ TVA	€ TTC
<b>Cessions charges foncières</b>	<b>14 394 433</b>	<b>2 264 450</b>	<b>16 658 883</b>
Locatif social (PLUS-PLAI - PLS)	3 214 558	176 801	3 391 359
Accession sociale	1 022 938	56 262	1 079 200
Accession abordable	1 146 164	229 233	1 375 397
Accession libre	390	8 238 923	1 647 785
Commerces et services	167	771 850	154 370
<b>Participation constructeurs</b>	<b>1 633 194</b>	<b>0</b>	<b>1 633 194</b>
Locatif social (PLUS-PLAI)	20	313 362	313 362
Accession sociale	20	71 159	71 159
Accession abordable	20	55 420	55 420
Accession libre	50	1 043 448	1 043 448
Commerces et services	45	149 805	149 805
<b>Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur</b>			
<b>Subventions</b>			
<b>Participation métropolitaine au titre :</b>	<b>19 759 114</b>	<b>2 201 083</b>	<b>21 960 197</b>
Participation Equilibre	8 753 698		8 753 698
Participation "Remise d'ouvrage"	11 005 416	2 201 083	13 206 499
<b>Participations communales</b>	<b>1 226 191</b>	<b>245 237</b>	<b>1 471 427</b>
Participation Commune de Bègles (Eclairage public et espaces verts)	921 129	184 225	1 105 353
Participation Commune Villenave d'Ornon (Eclairage public et espaces verts)	305 062	61 012	366 074
<b>Autres recettes</b>			
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>37 012 930</b>	<b>4 710 770</b>	<b>41 723 700</b>

RECETTES		
<b>VILLENAVE D'ORNON</b>		<b>1 360 000</b>
<b>Vente Aménageur Ilot A et E</b>	1 000 000	1 000 000
Besoins scolaires	Participation Aménageur à la réhabilitation d'1 classe	300 000
		60 000
<b>BEGLES</b>		<b>172 000</b>
Crèche	Participation Aménageur	172 000
<b>TOTAL DES RECETTES COMMUNES</b>		<b>1 532 000</b>

RECETTES		
<b>Foncier</b>		<b>3 360 000</b>
Cession Terrains à l'aménageur	2 800 000	560 000
<b>Autres Recettes</b>		<b>360 000</b>
Groupe scolaire Bègles Part Commune	300 000	60 000
<b>TOTAL DES RECETTES</b>		<b>3 720 000</b>

BILAN AMENAGEUR

BILANS COMMUNES

BILAN BM

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Études de définition et de suivi de l'opération</b>	800 000	160 000	960 000	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000	192 000	192 000	50 000	30 000	16 000
Accompagnement projets immobiliers	300 000	60 000	360 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	72 000	72 000	20 000	10 000	6 000
Autres études	500 000	100 000	600 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	120 000	120 000	30 000	20 000	10 000
<b>Frais d'acquisition et de libération des sols</b>	23 667 538	780 000	24 447 538	10 564 244	8 065 408	2 755 878	845 565	0	2 216 443	0	0	0	0
Acquisitions Foncières	20 097 157	560 000	20 657 157	9 003 454	6 579 982	2 250 174	736 198	0	2 087 348	0	0	0	0
Frais (notariés 2% et frais de gestion des terrains)	427 123	0	427 123	163 202	140 317	71 020	10 837	0	41 747	0	0	0	0
Indemnités d'éviction	1 259 000	0	1 259 000	360 520	738 880	119 700	39 900	0	0	0	0	0	0
Libération des sols	1 100 000	220 000	1 320 000	737 348	348 536	184 708	38 727	0	10 680	0	0	0	0
Aléas	784 258	0	784 258	299 720	257 692	130 276	19 902	0	76 668	0	0	0	0
<b>Frais d'aménagement</b>	7 332 138	1 466 427	8 798 563	781 928	1 210 276	3 063 157	1 711 638	1 427 481	604 082	0	0	0	0
<b>Travaux Equipements publics</b>	7 032 138	1 406 427	8 438 566	781 928	1 090 276	2 943 157	1 591 638	1 427 481	604 082	0	0	0	0
Travaux et aléas	6 446 127	1 289 225	7 735 352	360 000	949 633	2 802 514	1 591 638	1 427 481	604 082	0	0	0	0
Maîtrise d'œuvre (10%)	586 012	117 202	703 214	421 928	140 643	140 643	0	0	0	0	0	0	0
Autres travaux	300 000	60 000	360 000	0	120 000	120 000	120 000	0	0	0	0	0	0
<b>Participation Opération aux équipements publics de superstructure</b>	172 000	0	172 000	0	0	0	0	0	172 000	0	0	0	0
Crèche	172 000	0	172 000	0	0	0	0	0	172 000	0	0	0	0
<b>Honoraires concession</b>	3 000 000	0	3 000 000	390 000	390 000	360 000	360 000	270 000	270 000	270 000	240 000	240 000	210 000
<b>Frais de communication</b>	300 000	60 000	360 000	54 000	54 000	54 000	54 000	36 000	36 000	36 000	20 000	10 000	6 000
<b>Frais Divers</b>	1 221 155	2 140 323	3 361 478	450 135	-261 201	355 242	992 406	988 205	307 852	184 492	110 449	115 449	118 449
Frais financiers	959 036	0	959 036	95 904	95 904	95 904	95 904	95 904	95 904	95 904	95 904	95 904	95 904
Frais divers (Assurance, Taxes...)	262 119	10 000	272 119	27 212	27 212	5 000	49 424	27 212	27 212	27 212	27 212	27 212	27 212
TVA encaissée / reversée	0	2 130 323	2 130 323	327 020	-384 316	254 339	847 079	865 090	184 736	61 377	-12 667	-7 667	-4 667
<b>Actualisation</b>	520 099	104 020	624 119	0	42 867	181 089	148 413	163 620	88 130	0	0	0	0
	520 099	104 020	624 119	0	42 867	181 089	148 413	163 620	88 130	0	0	0	0
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>37 012 930</b>	<b>4 710 770</b>	<b>41 723 700</b>	<b>12 336 308</b>	<b>9 597 350</b>	<b>6 865 366</b>	<b>4 208 022</b>	<b>2 981 307</b>	<b>3 886 508</b>	<b>682 492</b>	<b>420 449</b>	<b>395 449</b>	<b>350 449</b>

RECETTES	€ HT	€ TVA	€ TTC	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Cession charges foncières</b>	Prix unit/m <sup>2</sup>	14 394 433	2 264 450	16 658 883	5 906 631	1 696 110	3 894 074	1 959 931	0	2 438 743	763 393	0	0
Locatif social	180	3 214 558	176 801	3 391 359	909 354	447 320	956 461	382 762	0	536 623	158 838	0	0
Accession sociale	200	1 022 938	56 262	1 079 200	292 687	116 050	262 357	106 323	0	226 146	75 637	0	0
Abordable	200	1 146 164	229 233	1 375 397	778 997	108 000	283 560	0	147 485	57 355	0	0	0
Libre	390	8 238 923	1 647 785	9 886 708	3 800 194	841 200	2 152 536	1 179 126	0	1 466 281	447 371	0	0
Commerces / Activites	167	771 850	154 370	926 220	125 400	183 540	239 160	291 720	0	62 208	24 192	0	0
<b>Participations constructeurs</b>	Prix unit/m <sup>2</sup>	1 633 194	0	1 633 194	536 225	0	82 857	0	0	791 023	223 089	0	0
Locatif social	20	313 362	0	313 362	119 000	0	11 823	0	0	149 905	32 634	0	0
Accession sociale	20	71 159	0	71 159	29 000	0	1 689	0	0	40 470	0	0	0
Abordable	20	55 420	0	55 420	14 500	0	0	0	0	38 110	2 810	0	0
Libre	50	1 043 448	0	1 043 448	348 750	0	50 670	0	0	499 538	144 490	0	0
Commerces / Activites	45	149 805	0	149 805	24 975	0	18 675	0	0	63 000	43 155	0	0
<b>Total Participation métropolitaine</b>		19 759 115	2 201 083	21 960 197	0	0	2 000 000	10 942 134	9 018 063	0	0	0	0
Participation Equilibre		8 753 698	0	8 753 698	0	0	0	6 534 068	2 219 630	0	0	0	0
Participation "Remise d'ouvrage"		11 005 416	2 201 083	13 206 499	0	0	2 000 000	4 408 066	6 798 433	0	0	0	0
<b>Total Participation collectivités</b>		1 226 190	245 237	1 471 427	0	0	114 120	1 105 353	121 209	130 746	0	0	0
Participation commune Bègles		921 129	184 225	1 105 353	0	0	0	1 105 353	0	0	0	0	0
Participation commune Villenave d'Ornon		305 062	61 012	366 074	0	0	114 120	0	121 209	130 746	0	0	0
<b>Recettes diverses (dont subventions ou produits divers)</b>													
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>37 012 930</b>	<b>4 710 770</b>	<b>41 723 700</b>	<b>6 442 856</b>	<b>1 696 110</b>	<b>6 091 051</b>	<b>14 007 419</b>	<b>9 139 272</b>	<b>2 569 489</b>	<b>1 554 415</b>	<b>223 090</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Total dépenses</b>	<b>37 012 930</b>	<b>4 710 770</b>	<b>41 723 700</b>	<b>12 336 308</b>	<b>9 597 350</b>	<b>6 865 366</b>	<b>4 208 022</b>	<b>2 981 307</b>	<b>3 886 508</b>	<b>682 492</b>	<b>420 449</b>	<b>395 449</b>	<b>350 449</b>
<b>Total recettes</b>	<b>37 012 930</b>	<b>4 710 770</b>	<b>41 723 700</b>	<b>6 442 856</b>	<b>1 696 110</b>	<b>6 091 051</b>	<b>14 007 419</b>	<b>9 139 272</b>	<b>2 569 489</b>	<b>1 554 415</b>	<b>223 090</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Avance Bordeaux Métropole ou Emprunts</b>			<b>15 000 000</b>	<b>6 100 000</b>	<b>7 800 000</b>	<b>1 100 000</b>							
<b>Remboursement Avance BM ou Emprunts</b>			<b>15 000 000</b>				<b>10 200 000</b>	<b>4 800 000</b>					
<b>Solde trésorerie/année</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>206 549</b>	<b>-101 240</b>	<b>325 685</b>	<b>-400 603</b>	<b>1 357 965</b>	<b>-1 317 019</b>	<b>871 923</b>	<b>-197 359</b>	<b>-395 449</b>	<b>-350 449</b>
<b>SOLDE TRESORERIE CUMULEE</b>				<b>206 545</b>	<b>105 304</b>	<b>430 989</b>	<b>30 386</b>	<b>1 388 351</b>	<b>71 332</b>	<b>943 255</b>	<b>745 897</b>	<b>350 448</b>	<b>0</b>

**Opération d'aménagement**

**Bègles Villenave d'Ornon – Route de Toulouse**

**Concession d'aménagement pour la réalisation  
de la ZAC Route de Toulouse**

**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, domiciliée Esplanade Charles de Gaulle, 33076 Bordeaux cedex.

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

<b>Partie I : Modalités générales d'exécution de la concession d'aménagement</b> .....	<b>6</b>
ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION.....	7
ARTICLE 2 - MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE .....	7
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT .....	9
ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT .....	9
<b>Partie II : Modalités opérationnelles d'exécution de la concession d'aménagement</b> .....	<b>11</b>
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.....	12
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.....	16
ARTICLE 13 - REMISE DES OUVRAGES .....	16
ARTICLE 14 - ENTRETIEN DES OUVRAGES .....	17
<b>Partie III : Modalités financières d'exécution de la concession d'aménagement</b> .....	<b>18</b>
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
<b>Partie IV : Modalités d'expiration de la concession d'aménagement</b> .....	<b>24</b>
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> .....	27
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> .....	28
23.4 Modalités de règlement.....	28
23.5 Sort du "boni d'opération" .....	28
<b>Partie V : Dispositions diverses</b> .....	<b>29</b>
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 .....	33
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 les communes de Bègles et de Villenave d'Ornon 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 Route de Toulouse compte parmi ces secteurs.

### **L'opération Route de Toulouse**

1. Le site de la route de Toulouse et ses abords, principal axe d'accès à Bordeaux depuis le sud de l'agglomération, sur les communes de Villenave d'Ornon et de Bègles, est marquée par une absence d'homogénéité et des situations urbaines disparates, entrée de ville présentant une faible qualité urbaine.

Le projet d'aménagement intercommunal du secteur de la Route de Toulouse vise à anticiper accompagner et impulser la mutation urbaine de cet axe d'agglomération, inhérente à sa future desserte par l'extension de ligne C du tramway, de la station Vaclav Havel jusqu'au terminus au sud de la rocade.

Les objectifs publics poursuivis dans le cadre du projet urbain, tels qu'énoncés dans le dossier de création de ZAC, se déclinent ainsi:

- une densification de l'axe de la Route de Toulouse pour évoluer vers une condition plus urbaine, avec une priorité au développement de la fonction logement, en phase avec le développement d'un transport public,
- la production diversifiée de logements et d'une offre attractive visant à répondre aux objectifs du programme local de l'habitat décliné sur chacune des deux communes,
- le développement d'une stratégie d'accompagnement des mutations commerciales et de renforcement de l'offre commerciale, en lien avec la question du stationnement,- la création d'espaces publics attractifs de qualité, permettant la création de lieux d'intensité urbaine, en lien avec les nouvelles stations de tramway,
- la mise en réseau des espaces publics avec les grands espaces de nature du secteur, la préservation des éléments naturels du territoire, avec le confortement des trames naturelles est-ouest permettant de créer des séquences à l'échelle de l'axe de la route de Toulouse,
- la mise en œuvre du schéma de déplacements tous modes : tramway et réseau bus, modes actifs et automobile.

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 en date du 27 septembre 2013 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 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 », 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 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 25 mars 2016, d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC, conformément aux dispositions de l'article R311-7 du code de l'urbanisme.
- par délibération en date du 25 mars 2016, de désigner la SPL La fabrique 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 5 février 2016, le conseil municipal de la commune de Bègles, 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.

De même, par délibération en date du 26 janvier 2016, le conseil municipal de la Ville de Villenave d'Ornon, 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 «Route de Toulouse» dont le dossier de création a été approuvé par délibération en date du 25 septembre 2015 et le dossier de réalisation approuvé le 25 mars 2016.

1.2. Son aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions comprenant environ 100 630 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale, se décomposant comme suit : environ 92 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements, soit environ 1300 logements et environ 7 730 m<sup>2</sup> 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.

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 10 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 2 a) 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<sup>er</sup> 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, aux communes, 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 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<sup>er</sup> 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 les Villes 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, les Villes 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, les Villes de Bègles et de Villenave d'Ornon prendront 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 aux Villes s'effectuera selon des modalités qui leur sont propres. Le concessionnaire devra donc se rapprocher des services concernés des Villes 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 des communes

Les Villes verseront 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 19 759 114 € HT (TVA éventuellement due en sus), dont 11 005 416 € Hors taxe (HT) au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine du concédant, et 8 753 698 € au titre d'une participation d'équilibre à l'opération.

#### *15.4.1 Les modalités de versement de cette participation*

- 19 759 114 € HT 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'article 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'article 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 leurs obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

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

## Article 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 3 000 000 euros.

- un montant égal à 390 000 € par an de 2016 à 2017
- un montant égal à 360 000 € par an de 2018 à 2019
- un montant égal à 270 000 € par an de 2020 à 2022
- un montant égal à 240 000 € par an de 2023 à 2024
- un montant égal à 210 000 € en 2025

**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'acquérir des biens ne figurant pas sur la liste des biens à acquérir par le concessionnaire dans le cadre du droit de délaissement ou de la procédure de déclaration d'utilité publique
- Non agrément d'un acquéreur 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

## Bègles-Villenave d'Ornon – ZAC Route de Toulouse

### CONVENTION D'AVANCE DE TRESORERIE ENTRE BORDEAUX METROPOLE ET LA SPL LA FAB

Entre :

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

d' une part,

et

d' autre part,  
La Fabrique de Bordeaux Métropole 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 .....

- le dossier de réalisation de la ZAC Route de Toulouse sur les communes de Bègles et de Villenave d'Ornon,
- 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 la Collectivité concédante d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales. » Dans le plan de trésorerie prévisionnel annexé au traité de concession, l'aménageur a d'ores et déjà fait apparaître un besoin global de trésorerie de 15 000 000 €.

#### **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 Bègles Villenave d'Ornon – Route de

Toulouse.

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 15 000 000 € à verser selon les modalités suivantes.

## ARTICLE 3 - MODALITES DE VERSEMENT DE L'AVANCE

L'avance sera versée selon l'échéancier suivant :

- 6 100 000 € en 2016 (à la notification de la concession à l'aménageur),
- 7 800 000 € en 2017,
- 1 100 000 € en 2018.

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 12 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 :

- 10 200 000 € en 2019,
- 4 800 000 € en 2020.

B/Remboursement anticipé

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

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

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

## ARTICLE 6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

## ARTICLE 7 – MODIFICATIONS

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

## ARTICLE 8 – RESILIATION

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

## ARTICLE 9 - REGLEMENT DES LITIGES

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

A Bordeaux le

Pour la Fabrique de Bordeaux Métropole

Jérôme Goze  
Directeur Général Délégué

Pour Bordeaux Métropole

Alain Juppé  
Président

## ZAC route de toulouse/ Détail du calcul de la part mobilisable sur le FIC

version éclairage public reste compétence ville 100%

Pour mémoire répartition prise en charge des équipements publics (validation en copro. du 02/2015)

		ZAC	Intérêt général
Bègles	Avenue promenade	100%	
V.O.	Trottoirs Bourleaux / Méliès	100%	
V.O.	A. Briand	30%	70%
Bègles	Terre sud: mail + amphithéâtre	30%	70%

*Promenade de l'estey*      *compétence ville*  
*Eclairage espaces publics*      *compétence ville*

montants exprimés en ht			Montant travaux	Montant travaux d'intérêt général	Taux financement FIC	Calcul montant FIC	Part mobilisable sur FIC
Villenave d'Ornon	Place A. Briand	Cout total travaux, hors mobilier et plantation	2 895 552	2 026 886	20%	405 377	<b>668 334</b>
		Mobilier + plantation	375 652	262 956	100%	262 956	
Bègles	Terre sud = mail + amphithéâtre	Cout total travaux, hors mobilier et plantation	883 232	618 262	20%	123 652	<b>271 987</b>
		Mobilier + plantation	211 906	148 334	100%	148 334	

Pour Bègles, la part mobilisable sur le FIC représente 326 384 €TTC

Pour Villenave d'Ornon, la part mobilisable sur le FIC représente 802 000€TTC