

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 29 septembre 2017	N° 2017-584

Convocation du 22 septembre 2017

Aujourd'hui vendredi 29 septembre 2017 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain JUPPE, Mme Dominique IRIART, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Patrick BOBET, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, Mme Andréa KISS, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, Mme Josiane ZAMBON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, 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. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Alain ANZIANI à M. Thierry TRIJOLET
M. Michel LABARDIN à M. Daniel HICKEL
M. Michel HERITIE à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Jean TOUZEAU
M. Jean-Pierre TURON à Mme Josiane ZAMBON
M. Michel VERNEJOUL à Mme Andréa KISS
Mme Emmanuelle AJON à Mme Michèle FAORO
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas FLORIAN
Mme Michèle DELAUNAY à M. Vincent FELTESSE
Mme Magali FRONZES à M. Yohan DAVID
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à M. Nicolas BRUGERE
Mme Martine JARDINE à M. Arnaud DELLU
M. Bernard LE ROUX à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA
M. Alain SILVESTRE à M. Benoît RAUTUREAU

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jacques MANGON à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 12h30
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Anne-Lise JACQUET jusqu'à 10h25
Mme Anne WALRYCK à M. Michel DUCHENE à partir de 10h20
M. Alain TURBY à M. Kévin SUBRENAT jusqu'à 10h20
M. Erick AOUIZERATE à Mme Chantal CHABBAT à partir de 11h05
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à M. Jean-François EGRON à partir de 12h20
Mme Solène CHAZAL à Mme Elizabeth TOUTON jusqu'à 11h15
Mme Brigitte COLLET à M. Jean-Jacques BONNIN à partir de 12h20
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Brigitte COLLET jusqu'à 10h40
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Dominique IRIART à partir de 12h20
M. Stéphan DELAUX à Mme Marie-Hélène VILLANOVE jusqu'à 11h50
Mme Laurence DESSERTINE à M. Stéphan DELAUX à partir de 12h15
M. Marik FETOUH à Mme Solène CHAZAL à partir de 12h25
M. Nicolas FLORIAN à Mme Cécile BARRIERE à partir de 12h20
Mme Florence FORZY-RAFFARD à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 11h45
M. Philippe FRAILE MARTIN à M. Didier CAZABONNE à partir de 11h50
Mme Conchita LACUEY à M. Gérard DUBOS à partir de 12h00
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET à partir de 12h20
Mme Marie RECALDE à Mme Véronique FERREIRA de 10h20 à 10h40 et de 11h30 à 12h15
M. Fabien ROBERT à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 12h20

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Anne-Marie CAZALET à partir de 12h20

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 29 septembre 2017	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages	N° 2017-584

Bruges - Îlot témoin "50 000 logements" "Petit Bruges" - Modalités techniques et financières de réalisation d'ouvrages de compétence communale par Bordeaux Métropole - Participation financière - Désignation de l'aménageur - Convention - Décision - Autorisation de signature

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1/ Contexte général du projet, qualification de l'intérêt métropolitain de l'opération

Périmètre du projet urbain

Le projet urbain « Petit Bruges » à Bruges fait suite à l'appel à projets « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » initié en 2010 par la Communauté urbaine de Bordeaux (La Cub) devenue Bordeaux Métropole en janvier 2015.

La commune de Bruges a souhaité s'inscrire dans cette démarche et a proposé de mobiliser l'une des équipes de concepteurs autour des enjeux du site du « Petit Bruges », le long des allées de Boutaut au pied de la ligne C du tramway et face à ce qui allait devenir par la suite l'arrêt « Cracovie » l'extension du tramway C en direction de Blanquefort.

Par la suite, 18 « îlots témoins » ont été identifiés au sein de l'agglomération pour réaliser les premières opérations issues de la politique « 50 000 logements ». Le projet dit « Petit Bruges » à Bruges compte parmi ces îlots. Le territoire considéré s'étend sur une superficie d'environ 3,9 hectares, le long des allées de Boutaut bordé par les rues Durin et Prévost.

Par délibération 2015/0308 en date du 29 mai 2015, le Conseil de Bordeaux Métropole a ouvert la concertation portant sur le projet d'aménagement de l'îlot « Petit Bruges ». La concertation a été close le 3 février 2016.

Le bilan de la concertation a été approuvé par la délibération n° 2016-160 du 25 mars 2016.

L'îlot témoin « Petit Bruges » revêt les critères définissant une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme par son objet notamment de mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat, ou encore de mise en valeur du patrimoine non bâti et espaces naturels. De plus, en regard de la délibération métropolitaine en date du 27 novembre 2015 portant sur la définition de l'intérêt métropolitain, cet îlot témoin se voit qualifié d'opération d'intérêt métropolitain du fait de son inscription dans le programme « 50 000 logements autour des axes transports collectifs », prioritaire pour Bordeaux Métropole.

Ainsi, l'ensemble des études menées et des réflexions a conclu à l'intérêt de la mise en place d'une concession d'aménagement, objet de la présente délibération, garantissant la mise en œuvre du projet urbain dans son ensemble dans les conditions de qualités urbaine et paysagère souhaitées par la ville de Bruges et Bordeaux Métropole.

Les enjeux du projet urbain « Petit Bruges »

En synthèse, l'appel à projets « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » vise à inventer une nouvelle fabrique de la ville, engager une politique pionnière de transformation du territoire par le logement et par l'appropriation des infrastructures de transports comme leviers de développement urbain, dans le respect des objectifs de programmation de logements issus du Programme local de l'habitat (PLH). Issu de cette démarche, l'opération « Petit Bruges » intègre ces mêmes enjeux.

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

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

Le projet d'aménagement « Petit Bruges » dans son ensemble a pour enjeux particuliers :

- de viser une échelle métropolitaine en regard de l'arrivée du tramway ainsi qu'une mise en relation étroite entre le site très urbain des allées de Boutaut et le secteur très résidentiel de Petit Bruges,
- de développer des espaces verts répondant aux usages d'un espace public métropolitain en offrant des espaces publics pratiques et fonctionnels pour les habitants et riverains tout en préservant l'intimité des îlots privatifs,
- de préserver et s'inspirer des qualités du milieu naturel existant : exploiter les richesses environnementales du site actuel, en préservant autant que possible ses fonctions écologiques,
- de développer le rôle hydraulique majeur dans ce projet : ossature hydraulique comme appui du réseau d'espaces publics,
- de s'appuyer sur la trame paysagère existante pour la structurer, la densifier.

Le programme global prévisionnel de constructions de l'opération

Le projet initial développait 18 500 m² environ de surfaces de plancher constituées de :

- 200 logements environ composés d'environ 60 logements locatifs sociaux, 50 logements en accession sociale, 30 logements en accession abordable et 60 logements en accession libre,
- 3 000 m² environ de bureaux,
- 1 300 m² environ de surfaces commerciales.

Au vu de la mutabilité des fonciers connexes à l'opération notamment, le programme de l'opération s'est précisé et une seconde phase est aujourd'hui envisagée. En conséquence, le projet global développe 22 200 m² environ de surfaces de plancher composées de :

- 260 logements environ composés d'environ 78 logements locatifs sociaux (30%), 66 logements en accession sociale (25%), 39 logements en accession abordable (15%) et 77 logements en accession libre,
- 3 000 m² environ de bureaux,
- 1 090 m² environ de surfaces commerciales.

En termes de stationnement, 350 places privées sont envisagées, pour partie intégrées aux bâtis ou en silo, pour partie réalisées en aérien.

Le programme prévisionnel des équipements publics de l'opération

Le programme prévisionnel des équipements publics de l'opération comprend des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération. Fondé sur les objectifs urbains de l'opération énoncés ci-dessus, il se compose de :

- une allée forestière, innervant l'îlot « Petit Bruges » du nord au sud,
- un espace public paysager et de rétention des eaux de pluies,
- un parvis, directement situé en pied de station tramway sur les allées de Boutaut.

2/ Désignation de l'aménageur de l'opération « Petit Bruges » et délégation du droit de préemption urbain

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 en 2015 a décidé la création de la Société publique locale (SPL) « La Fabrique métropolitaine de la Communauté urbaine de Bordeaux », devenue La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab). Elle accompagne Bordeaux Métropole et les communes actionnaires - dont la commune de Bruges - 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.

Considérant les enjeux et objectifs poursuivis dans le cadre de ce projet d'aménagement global « Petit Bruges », sa mise en œuvre est envisagée par le biais d'une concession d'aménagement garantissant la réalisation du projet urbain dans son ensemble dans les conditions de qualités urbaine et paysagère souhaitées par la ville de Bruges et Bordeaux Métropole.

Dans ce cadre, il est proposé la désignation de la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole en qualité de concessionnaire 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 L. 1531-1 du Code général des collectivités territoriales.

À cette fin, il vous est soumis pour avis le projet de traité de concession entre Bordeaux Métropole et La Fab.

Conformément aux articles L. 213-3 et R. 213-1 à R. 213-3 du Code de l'urbanisme, il est précisé à l'article 5 de la partie II du traité de concession ci-annexé que le droit de préemption urbain sera délégué au concessionnaire sur le périmètre de l'opération dès que la concession d'aménagement sera exécutoire.

3/ Maîtrise d'ouvrage de l'opération et financements des collectivités

Nécessité d'une maîtrise d'ouvrage unique

Ce programme d'équipements publics comprend la réalisation d'ouvrages de compétence communale tels que l'éclairage public des espaces et la création d'espaces verts inscrits dans son périmètre. L'exécution simultanée de ces travaux de compétence communale avec ceux de compétence métropolitaine de l'opération se justifie par un souci d'obtention à terme d'une unité de conception et un traitement des espaces homogène en termes technique et qualitatif.

Conformément à l'article 2 de la loi relative à la maîtrise d'ouvrage publique du 12 juillet 1985 modifié par l'ordonnance du 17 juin 2004, Bordeaux Métropole et la ville de Bruges ont convenu de la mise en place d'une maîtrise d'ouvrage unique pour la réalisation de ce programme d'équipements publics. Cela se traduit par un transfert de maîtrise d'ouvrage de la ville de Bruges vers Bordeaux Métropole impliquant la mise en place d'un financement par la ville de Bruges.

L'objet de la délégation de maîtrise d'ouvrage

La convention de délégation de maîtrise d'ouvrage confèrera à Bordeaux Métropole la qualité de maître d'ouvrage unique de l'ensemble du projet d'aménagement d'équipements publics : elle décrit les travaux à mettre en œuvre ainsi que les modalités techniques, financières et de réalisation des ouvrages de compétence communale concernant l'aménagement des espaces publics du projet.

Le programme d'équipements publics de compétence communale comprend :

L'éclairage public :

- la fourniture et installation des gaines, câbles, branchements, chambres de tirages et armoires électriques,
- la fourniture et installation des massifs de fondation et mobiliers d'éclairage (mâts, candélabres, bornes, projecteurs, spots.).

- L'aménagement du parc (hors travaux relatifs aux bassins d'eaux pluviales),
- la fourniture et mise en place de la terre végétale,
 - la fourniture et plantation (avec garantie de reprise et entretien 1 an) de végétaux (arbres, arbustes, massifs, haies, gazons.),
 - la fourniture et mise en place d'un arrosage automatique, le cas échéant,
 - l'aménagement des cheminements piétons dans le parc,
 - la fourniture et la mise en place du mobilier (bancs, jeux, corbeilles,...) dans le parc.

Au regard de la quote-part affectable par l'opération au financement de ces équipements publics, l'évaluation du montant restant à charge au titre de la remise d'ouvrages s'élève à 1 003 938 € TTC (836 615 € HT), dont 773 811 € TTC au titre des équipements de compétences métropolitaines et 230 127 € TTC au titre des équipements de compétences communales – détail estimatif joint en annexe. Aussi, la commune de Bruges sera-t-elle redevable envers Bordeaux Métropole de cette somme, montant plafonné.

Ce montant pourra varier à la baisse du fait du coût réel des travaux ainsi que du montant des subventions qui pourraient être perçues par Bordeaux Métropole au titre de l'opération d'aménagement « Petit Bruges ».

La ville de Bruges versera au bénéfice de Bordeaux Métropole le montant, tel que défini ci-dessus, à la remise de l'ensemble des ouvrages, sur présentation de l'état des travaux exécutés et d'un récapitulatif des dépenses et recettes exposées.

Le bilan financier prévisionnel de l'opération d'aménagement

Le bilan financier de l'opération « Petit Bruges » s'établit selon les recettes et dépenses prévisionnelles suivantes :



Bruges, Petit Bruges

BILAN PREVISIONNEL

annexe 5 à la concession d'aménagement

BILAN AMENAGEUR	DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
	Etudes de définition et de suivi de l'opération	140 000	28 000	168 000
	Accompagnement projets immobiliers	80 000	16 000	96 000
	Autres études (géomètre, géotech)	60 000	12 000	72 000
	Frais d'acquisition et de libération des sols	3 138 600	627 720	3 766 320
	Acquisitions foncières			
	Foncier BM (prix d'acquisition + portage)	2 630 000	526 000	3 156 000
	Foncier autre	300 000	60 000	360 000
	Frais (notariés 2% et frais de gestion des terrains)	58 600	11 720	70 320
	Libération des terrains (démolition, dépollution)	150 000	30 000	180 000
	Frais d'aménagement	3 101 885	620 373	3 722 258
	Maîtrise d'œuvre	332 343	66 469	398 811
	Travaux et aléas	2 769 522	553 904	3 323 426
	Honoraires concession	370 000		370 000
		370 000		370 000
	Frais de communication			
	Frais divers	53 170	-277 866	-224 696
	Frais financiers	23 170		23 170
	Frais divers (Assurance, Taxes...)	30 000		30 000
	TVA encaissée / reversée		-277 866	-277 866
	Actualisation	123 680	24 736	148 416
	Travaux et Hono - IND TP (TP01: augmentation moyenne 2,5% par an) hors foncier, Rem et F.Fi	123 680	24 736	148 416
	TOTAL DES DEPENSES	6 927 315	1 022 963	7 950 278

RECETTES		€ HT	€ TVA	€ TTC
Cessions foncières	Prix : m² SP	6 090 700	855 640	6 946 340
Locatif social (PLUS-PLAI - PLS)	250	1 375 000	75 625	1 450 625
Accession sociale	250	1 125 000	61 875	1 186 875
Accession abordable	220	597 300	119 460	716 760
Accession libre	360	1 985 400	397 080	2 382 480
Commerces et services	252	1 008 000	201 600	1 209 600
Autres : 30 logements m² supplémentaires : + 30 logements				
Participation constructeurs				
Locatif social (PLUS-PLAI)				
Locatif intermédiaire (PLS)				
Accession aidée				
Accession libre				
Commerces et services				
Participation concédant		836 615	167 323	1 003 938
Participation "Remise d'ouvrage"		836 615	167 323	1 003 938
Autres recettes				
TOTAL DES RECETTES		6 927 315	1 022 963	7 950 278

La participation financière de Bordeaux Métropole

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation de Bordeaux Métropole au titre de la remise des ouvrages est fixé à 1 003 938 € TTC, montant au sein duquel est incluse la somme figurant à l'alinéa suivant.

Conformément à la délibération n°2014/0796 en date du 19 décembre 2014, le Fonds de proximité d'intérêt communal (FIC) de la commune de Bruges sera sollicité à hauteur de 154 762 € (soit 20 % du montant TTC de participation correspondant aux équipements de compétences métropolitaines).

4/ Avance de trésorerie à l'aménageur

Parmi les modalités de financement de l'opération d'aménagement selon le plan de trésorerie ci-annexé, il est proposé de mettre en place le versement d'une avance de trésorerie remboursable à l'aménageur d'un montant global de 3 300 000 €.

Au vu du plan prévisionnel de trésorerie de l'opération, cette avance sera versée à l'aménageur en 2018. L'annexe 5 de la concession détaille le bilan financier et le plan de trésorerie prévisionnel.

Le remboursement à Bordeaux Métropole de l'avance de trésorerie est échelonné sur 2020, 2021 et 2022.

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

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU l'article 2 II de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la Maîtrise d'ouvrage publique (MOP) et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, modifiée par l'ordonnance n° 2004/566 du 17 juin 2004,

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

VU les dispositions du Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L. 5215-26,

VU les dispositions du Code de l'urbanisme, notamment ses articles L300-1, L300-4, L300-5 et L300-5-2,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE le projet d'aménagement de l'opération « Petit Bruges » revêt les critères d'une opération d'aménagement d'intérêt métropolitain et relève de ce fait de la compétence de Bordeaux Métropole,

CONSIDERANT QU'il appartient au Conseil métropolitain de décider de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement « Petit Bruges » selon les enjeux et objectifs précités,

CONSIDERANT QUE le programme des travaux d'équipements publics de l'opération nécessite la réalisation simultanée d'ouvrages de la compétence de la commune de Bruges dans un souci de cohérence et de traitement homogène des espaces publics,

CONSIDERANT QU'il est pertinent de coordonner la réalisation desdits programmes d'équipements publics en désignant Bordeaux Métropole comme maître d'ouvrage unique de l'ensemble de ces équipements publics,

CONSIDERANT QU'il appartient au Conseil métropolitain de désigner la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole en qualité de concessionnaire afin de lui concéder la réalisation de cette opération dans le cadre d'une concession d'aménagement,

DECIDE

Article 1 : d'arrêter l'opération d'intérêt métropolitain « Petit Bruges », selon les objectifs, les enjeux d'aménagement, le périmètre, les programmes et bilan financier tels que définis ci-avant,

Article 2 : de valider la réalisation de l'opération d'aménagement « Petit Bruges » par concession d'aménagement concédée à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole,

Article 3 : d'approuver les termes du traité de concession de l'opération « Petit Bruges », ci-annexé, avec la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole pour la réalisation de l'opération,

Article 4 : de valider le dispositif d'avance de trésorerie sur 2018 et remboursé sur 2020, 2021 et 2022 pour un montant de 3 300 000 € TTC, au chapitre 27, article 2764, fonction 515,

Article 5 : d'autoriser Monsieur le Président est autorisé à signer le traité de concession ci-annexé.

Article 6 : d'approuver le principe d'une maîtrise d'ouvrage unique assurée par Bordeaux Métropole concernant le projet d'aménagement des équipements publics de l'opération « Petit Bruges »,

Article 7 : de fixer la participation métropolitaine prévisionnelle au titre de la remise des ouvrages (hors foncier) est fixée à 836 615 € HT, soit 1 003 938 € TTC, et de l'imputer sur les exercices 2021 et 2022 au chapitre 23 article 23151, fonction 518, dédié à cette opération pour la part des équipements métropolitains - soit 773 811 € TTC - et chapitre 4581 dédié à cette opération pour la part des équipements de compétences communales - soit 230 127 € TTC maximum.

L'inscription en crédits des sommes dues par la commune au titre des dépenses réalisées pour son compte – soit 230 127 € TTC maximum - sera imputée sur le budget principal au chapitre 4582 correspondant.

Article 8 : d'approuver les termes de la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage, ci-annexée, avec la ville de Bruges pour la réalisation de l'ensemble des travaux de compétence communale de l'opération,

Article 9 : d'autoriser Monsieur le Président à signer ladite convention de transfert de maîtrise d'ouvrage ci annexée,

Article 10 : de déléguer le droit de préemption urbain renforcé au concessionnaire sur le périmètre de l'opération d'aménagement,

Article 11 : d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention d'avance de trésorerie ci-annexée nécessaire au bon déroulement de l'opération d'aménagement,

Article 12 : d'autoriser Monsieur le Président à prendre toutes mesures nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 29 septembre 2017

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 13 OCTOBRE 2017 PUBLIÉ LE : 13 OCTOBRE 2017	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Michel DUCHENE
--	--

BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE DE BRUGES

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Part équipements publics de compétence communale	191 772	38 354	230 127				
Reste à charge commune			230 127				

Pour mémoire: 20% de la participation métropolitaine aux équipements publics sera imputée sur le FIC (fonds de proximité d'intérêt communal)

= (1 003 938 - 230 127) x 20% = 154 762 € à imputer sur le FIC

BILAN CONSOLIDE POUR BORDEAUX METROPOLE

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Acquisition et portage du foncier (prix de revient)	2 630 000		2 630 000	Cession foncière à l'aménageur	2 630 000	526 000	3 156 000
Participation BM à la concession d'aménagement	836 615	167 323	1 003 938	Participation communale au titre des équipements publics de compétence communale	191 772	38 354	230 127
TOTAL DEPENSES	3 466 615	167 323	3 633 938	TOTAL RECETTES	2 821 772	564 354	3 386 127
Reste à charge Bordeaux Métropole			247 811				

Pour mémoire: 20% de la participation métropolitaine aux équipements publics sera imputée sur le FIC (fonds de proximité d'intérêt communal)

= (1 003 938 - 230 127) x 20% = 154 762 € à imputer sur le FIC

OPERATION D'AMENAGEMENT BRUGES PETIT BRUGES

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

Entre :

Bordeaux Métropole,
représentée par son Président, M Alain JUPPE, dûment habilité aux fins des présentes en vertu
d'une délibération du Conseil n°..... 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 et désignée ci-après la
société,

Il est tout d'abord rappelé ce qui suit :

Bordeaux Métropole a décidé, par délibération en date du

- la mise en œuvre du projet urbain 'Petit Bruges' à Bruges, lequel conformément à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme présente les caractéristiques d'une opération d'aménagement,
- et la désignation de la Société publique locale (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 Bordeaux Métropole est fixé à l'article 15.3 du traité de concession.

Bordeaux Métropole percevra pour sa part la participation communale à la réalisation des équipements publics communaux.

Conformément à l'article 15.4 du traité de concession, « lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur pourra solliciter le versement par la Collectivité concédante d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales. »

Dans le plan de trésorerie prévisionnel annexé au traité de concession, l'aménageur a d'ores et déjà fait apparaître un besoin global de trésorerie de 3 300 000 €.

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 Bruges, Petit Bruges. Cette avance doit permettre à la SPL d'engager les acquisitions foncières et les frais d'études 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 3 300 000 € à verser en 2018.

ARTICLE 3 - MODALITES DE VERSEMENT DE L'AVANCE

L'avance sera versée en une seule fois.

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

ARTICLE 4 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prendra effet à compter de sa date de notification pour une durée de 5 années.

ARTICLE 5 - REMBOURSEMENT DE L'AVANCE

A/Clause générale

L'avance de trésorerie fera l'objet de plusieurs remboursements au fur et à mesure de l'avancement de l'opération, selon l'échéancier prévisionnel suivant :

1 000 000 euros en 2020

1 500 000 euros en 2021

800 000 euros en 2022

B/Remboursement anticipé

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

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

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

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

ARTICLE 7 – MODIFICATIONS

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

ARTICLE 8 – RESILIATION

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

ARTICLE 9 - REGLEMENT DES LITIGES

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

Fait à Bordeaux le
En deux exemplaires originaux

Pour la Fabrique de Bordeaux Métropole

Jérôme Goze
Directeur Général Délégué

Pour Bordeaux Métropole

Alain Juppé
Président

**MODALITES TECHNIQUES ET FINANCIERES
DE REALISATION D'OUVRAGES DE COMPETENCE COMMUNALE
PAR BORDEAUX METROPOLE**

Commune de BRUGES

Aménagement des espaces publics du secteur de PETIT BRUGES

Entre les soussignés :

- La COMMUNE de BRUGES, représentée par Madame Brigitte TERRAZA, Maire, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par délibération du Conseil municipal n°.....en date du 2015

ci-après dénommée « la Commune »

d'une part,

- BORDEAUX METROPOLE, représentée par Monsieur Alain JUPPE, Président agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par délibération du Conseil métropolitain n°2015/..... en date du2015

ci-après dénommée « Bordeaux Métropole »

d'autre part,

PREAMBULE

L'appel à projets « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » lancé en 2010 par la Communauté urbaine de Bordeaux (La Cub), aujourd'hui 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 cette démarche volontariste, Bordeaux Métropole a décidé en mars 2012 la création de la Société publique locale « La Fabrique Métropolitaine de Communauté Urbaine de Bordeaux » (La Fab). Elle accompagne la métropole et les communes actionnaires dans l'animation et la coordination générale de l'ensemble des acteurs mobilisés autour de la démarche « 50 000 logements », et dans la réalisation des programmes de logements.

A la demande de La Cub et des communes concernées, La Fab a identifié 18 « îlots témoins », localisés dans 12 des 28 communes de l'agglomération, pour réaliser les premières opérations et activer rapidement la politique « 50 000 logements ». Le projet d'aménagement « Petit Bruges » à Bruges compte parmi ces îlots témoins.

Ce projet intègre notamment :

- Un programme prévisionnel de construction d'environ 22 200 m² de surface de plancher à destination de logements, bureaux et commerces.
- Un programme prévisionnel d'équipements publics d'environ 15 000 m², comprenant :
 - une nouvelle voie Nord / Sud à sens unique nommée « allée forestière »,
 - un espace public global paysager assurant à la fois la fonction de rétention des eaux pluviales et de parc ouvert au public, , et faisant l'objet de ce fait d'une superposition d'affectations,
 - un parvis à vocation de modes doux et usages apaisés en prolongement des allées de Boutaut.

L'opération « Petit Bruges », au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, revêt les critères définissant une opération d'aménagement, par son objet notamment de mise en œuvre d'un projet urbain.

L'ensemble des études et réflexions menées sur le projet d'aménagement « Petit Bruges » a conclu à l'intérêt de la mise en place d'une concession d'aménagement garantissant la mise en œuvre de l'opération d'aménagement dans son ensemble, de son programme global de constructions et de ses équipements publics en particulier dans les conditions de qualités urbaine et paysagère souhaitées par la ville de Bruges et Bordeaux Métropole. Conformément au cadre légal en vigueur, cette procédure envisagée devra faire l'objet d'une délibération en conseil métropolitain.

Dans ce cadre envisagé, dans un souci de cohérence et dans l'optique de coordonner les interventions des différents acteurs de l'opération d'aménagement ou à proximité directe, optimiser les investissements publics et limiter la gêne des riverains ou des usagers, l'ensemble du projet de programme d'équipements publics de l'opération « Petit Bruges » dont la poursuite a été validée par délibération communautaire en date du sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage d'un futur concessionnaire désigné par Bordeaux Métropole.

Au préalable, et conformément à l'article 2 II de la Loi MOP modifié par l'ordonnance du 17 juin 2004, Bordeaux Métropole compétente en matière de voirie, d'espace public

dédié à tout mode de déplacement et de gestion des eaux pluviales, et la ville de Bruges, ont convenu de la mise en place d'une convention de maîtrise d'ouvrage unique relative à la réalisation du programme d'équipements publics de l'opération 'Petit Bruges', objet de la présente.

CHAPITRE 1 - INTERVENTION TECHNIQUE DE BORDEAUX METROPOLE

ARTICLE 1 – PRINCIPE

Conformément à l'article 2 II de la Loi MOP modifié par l'ordonnance du 17 juin 2004, Bordeaux Métropole et la ville de Bruges conviennent par la présente de la mise en place d'une convention de maîtrise d'ouvrage unique relative à la réalisation du programme d'équipements publics de l'opération « Petit Bruges », et de confier à Bordeaux Métropole la réalisation des ouvrages détaillés à l'article 2 de la présente convention inscrits dans le périmètre joint en annexe 1.

ARTICLE 2 – PROGRAMME ET ESTIMATION PREVISIONNELLE

2-1 –Programme des équipements publics de compétence communale

L'éclairage public :

- la fourniture et installation des gaines, câbles, branchements, chambres de tirages et armoires électriques
- la fourniture et installation des massifs de fondation et mobilier d'éclairage (mats, candélabres, bornes, projecteurs, spots...)

L'aménagement du parc (hors travaux relatifs aux bassins d'eaux pluviales):

- la fourniture et mise en place de la terre végétale
- la fourniture et plantation (avec garantie de reprise et entretien 1 an) de végétaux (arbres, arbustes, massifs, haies, gazons...)
- la fourniture et mise en place d'un arrosage automatique, le cas échéant
- l'aménagement des cheminements piétons dans le parc
- la fourniture et la mise en place du mobilier (bancs, jeux, corbeilles, ...) dans le parc

2-2 –Estimation prévisionnelle des dépenses

L'évaluation du montant restant à la charge de la commune et de Bordeaux Métropole affecté à la remise d'ouvrages de compétences communales et métropolitaines est de 1 003 938 € T.T.C, suivant les tableaux ci-annexés.

ARTICLE 3– CONTENU DE LA MISSION DE BORDEAUX METROPOLE

La mission de Bordeaux Métropole, ou son concessionnaire le cas échéant, porte sur les éléments suivants :

1. définition des conditions administratives et techniques selon lesquelles l'ouvrage sera réalisé ;
2. élaboration des études ;
3. établissement des dossiers avant-projet et projet qui devront être approuvés par la commune ;

4. signature et gestion des marchés de travaux et fournitures, versement de la rémunération des entreprises et fournisseurs ;
 5. notification à la commune du coût prévisionnel des travaux objet de la convention tel qu'il ressort du marché attribué ;
 6. direction, contrôle et réception des travaux ;
 7. gestion financière et comptable de l'opération ;
 8. gestion administrative ;
 9. actions en justice;
- et d'une manière générale, tous actes nécessaires à l'exercice de ces missions.

ARTICLE 4 – REGLES DE PASSATION DES CONTRATS

Pour mémoire, l'ensemble des études et réflexions menées sur le projet d'aménagement « Petit Bruges » ont conclu à l'intérêt de la mise en place d'une concession d'aménagement garantissant la mise en œuvre de l'opération d'aménagement dans son ensemble et de ses équipements publics en particulier dans les conditions de qualités urbaine et paysagère souhaitées par la Ville de Bruges et la Bordeaux Métropole. Dans ce cadre envisagé, la réalisation du projet d'aménagement sera concédée à un concessionnaire, les modalités de passation des marchés seront définies dans le cadre du traité de concession d'aménagement.

La commune ne pourra faire ses observations qu'à Bordeaux Métropole, ou son concessionnaire le cas échéant, et en aucun cas aux titulaires des contrats passés par ceux-ci.

ARTICLE 5 – REMISE DES OUVRAGES

Après réception des travaux notifiée aux entreprises et à condition que Bordeaux Métropole, ou son concessionnaire le cas échéant, ait assuré toutes les obligations qui lui incombent pour permettre une mise en service immédiate des ouvrages (remise des plans après exécution,), ces derniers sont remis à la commune qui les intègre dans son patrimoine.

Cette remise transfère la garde et l'entretien des ouvrages à la commune qui assure seule la responsabilité attachée à tout ouvrage public à l'égard des tiers et des usagers.

Il sera établi un procès-verbal contradictoire de remise en gestion de ces ouvrages. Quitus est alors donné à Bordeaux Métropole de sa mission de maîtrise d'ouvrage.

Une convention de superposition d'affectations précisera ultérieurement les droits et obligations de la commune et de Bordeaux Métropole sur l'emprise globale du parc paysager. L'impact éventuel sur la convention de services communs et le contrat d'engagement liant la ville de Bruges et Bordeaux Métropole notamment concernant les activités de gestion des espaces verts et de l'éclairage public sera également évalué.

CHAPITRE 2 – INTERVENTION FINANCIERE DE BORDEAUX METROPOLE

ARTICLE 1 – FINANCEMENT

Bordeaux Métropole versera l'intégralité de la participation en remise d'ouvrages relative aux équipements publics (communaux et métropolitains) de l'opération d'aménagement « Petit Bruges » évaluée prévisionnellement à **1 003 938 € TTC**, et dont **230 127 € TTC**

relève des équipements publics de compétence communale - détail joint en annexe de la présente convention.

Aussi, la commune sera redevable envers la Bordeaux Métropole de 230 127 € TTC.

Le montant à la charge de la commune pourra varier du fait du coût réel des travaux dont le montant exact sera confirmé lors de l'établissement du décompte général.

La commune aura été informée préalablement du coût prévisionnel de ces travaux conformément au point 5 de l'article 3 chapitre I ci-dessus.

Par ailleurs, le montant à la charge de la commune sera également réduit à due concurrence du montant des subventions de toute nature que Bordeaux Métropole percevra au titre de cette opération.

ARTICLE 2 – REMUNERATION

Etant donné que Bordeaux Métropole envisage de concéder la réalisation de ces travaux dans le cadre d'une concession d'aménagement, il n'est pas prévu de rémunération pour la métropole. La rémunération du futur concessionnaire désigné sera contractualisée dans le cadre la concession d'aménagement.

ARTICLE 3 – REGIME BUDGETAIRE ET COMPTABLE

Lorsqu'une commune confie, par convention, à Bordeaux Métropole la création d'équipements, les équipements ainsi réalisés sont dès l'origine, la propriété de la commune.

En conséquence, conformément aux dispositions prévues au tome II, titre 3, chapitres 3 et 4 de l'instruction M57, Bordeaux Métropole retracera dans ses comptes cette opération pour le compte de tiers au compte 458 qui fera l'objet d'une subdivision appropriée tant en dépenses qu'en recettes.

Bordeaux Métropole est autorisée à inscrire au compte 458 :

- en dépenses :

un crédit correspondant au montant de la participation de Bordeaux Métropole prévue à l'article 2 'Financement' du chapitre 2, soit **1 003 938 € TTC**,

- en recettes :

le montant de la participation de la commune de Bruges prévue à l'article 2 'Financement' du chapitre 2, soit **230 127 € TTC**.

ARTICLE 4 – Fond de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée (FCTVA)

En application des règles relatives au FCTVA, la commune, sous réserve des conditions habituelles d'éligibilité, peut bénéficier d'une attribution du fonds de compensation.

En conséquence, la commune fera son affaire de la récupération du FCTVA pour les travaux réalisés pour son compte.

Bordeaux Métropole, ou le cas échéant le concessionnaire désigné, lui fournira un état des dépenses acquittées pour réaliser l'opération avant la fin de l'année où sera intervenue la remise des biens prévue à l'article 5 du chapitre 1 de la présente convention.

ARTICLE 5 – PAIEMENTS

5-1 Modalités de paiement des travaux réalisés

Le mandatement des travaux sera assuré par Bordeaux Métropole ou son concessionnaire le cas échéant, dans les délais réglementaires.

Tout intérêt moratoire, qui serait dû par Bordeaux Métropole ou son concessionnaire, pour défaut de mandatement dans les délais en vigueur, sera à sa charge.

5-2 Modalités de paiement de la part communale

La Commune sera redevable envers Bordeaux Métropole d'une somme dont le montant sera conforme aux dispositions de l'article 2 du chapitre 2 de la présente convention.

Le versement correspondant sera effectué au nom de Bordeaux Métropole au compte n° 30001- 00215 - H 3350000000 - 50 ouvert au nom de Monsieur le Trésorier Principal de Bordeaux Municipale, Receveur de Bordeaux Métropole de la façon suivante :

La Ville de Bruges versera au bénéfice de Bordeaux Métropole le montant, tel que défini à l'article 2 de la présente convention, à la remise de l'ensemble des ouvrages, sur présentation de l'état des travaux exécutés et d'un récapitulatif des dépenses et recettes exposées.

Les règlements par la Commune devront intervenir dans un délai maximum de 30 jours à compter de la réception de l'avis de mise en recouvrement.

ARTICLE 6 - LITIGES

Les litiges susceptibles de naître à l'occasion de la présente convention seront portés devant le tribunal administratif du lieu d'exécution de l'opération.

Annexe 1 : plan de périmètre

Annexe 2 : coût prévisionnel des équipements publics, participations des maitrises d'ouvrage aux titres des équipements publics de leurs compétences et répartition des participations par maîtrise d'ouvrage

Annexe 3 : détail estimatif du coût des travaux de compétence communale

A Bordeaux, le

Pour la commune de BRUGES,

Le Maire

Madame Brigitte TERRAZA

Pour Bordeaux Métropole,

Le Président

Monsieur Alain JUPPE

PETIT BRUGES VUE AÉRIENNE



Légende

- Limites communales
- Operation Petit Bruges

1:1 000

0 50 100 m

N

30 mars 2014

Source : Plan Cad. CUB 2011
Rég. 2012 Descriptive des Parcelles et des Zones Productives de la CUB
Travaux : La FCB



Annexe 2 à la Convention entre la commune de Bruges et Bordeaux Métropole
Modalités techniques et financières de réalisation d'ouvrages de compétence communale par Bordeaux Métropole

Equipements de compétence communale
allée forestière
espace public paysager de rétention des eaux de pluies
parvis
TOTAL €

Dépenses prévisionnelles			
éclairage *	mobilier *	espaces verts *	TOTAL €
136 675	-	-	136 675
491 610	200 667	924 408	1 616 685
69 035	-	-	69 035
697 319	200 667	924 408	1 822 394

Recettes prévisionnelles		
recettes de charges foncières affectables	commune	TOTAL €
119 416	17 259	136 675
1 412 534	204 151	1 616 685
60 317	8 717	69 035
1 592 267	230 127	1 822 394

* coût = travaux + maîtrise d'œuvre + aléas + frais divers

Annexe 3 à la Convention entre la commune de Bruges et Bordeaux Métropole
Modalités techniques et financières de réalisation d'ouvrages de compétence communale par Bordeaux Métropole

Equipements de compétence communale		Estimations prévisionnelles		
		éclairage *	mobilier *	espaces verts *
allée forestière		136 675	-	-
espace public paysager de rétention des eaux de pluies		491 610	200 667	924 408
parvis		69 035	-	-
TOTAL € TTC		697 319	200 667	924 408
				1 822 394

* coût = travaux + maîtrise d'œuvre + aléas + frais divers

**Opération d'aménagement
Bruges – Petit Bruges**

**Concession d'aménagement pour la réalisation
de l'opération d'aménagement « Petit Bruges »**

**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°..... du

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

D'une part,

Et

La Fabrique de Bordeaux Métropole, Société publique locale au capital de 2 000 000 Euros, dont le siège social est situé au 60-64 rue Joseph Abria 33000 Bordeaux, inscrite au Registre du Commerce de Bordeaux sous le numéro 751 056 326

– Représentée par son Directeur Général Délégué, M. Jérôme Goze, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 13 juin 2014.

Ci-après dénommée « le Concessionnaire »

D'autre part.

Sommaire

Partie I : Modalités générales d'exécution de la concession d'aménagement.....	7
ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION	8
ARTICLE 2 - MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE.....	8
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT	10
ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	11
Partie II : Modalités opérationnelles d'exécution de la concession d'aménagement.....	12
ARTICLE 5 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES.....	12
5.1 Acquisitions amiables.....	12
5.2 Droit de préemption.....	12
5.3 Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains	12
5.4 Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation.....	12
5.5. Déclaration d'utilité publique – Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement.....	13
5.6 Suivi et contrôle des acquisitions foncières.....	13
5.7 Relogement des occupants.....	13
5.8 Entretien et gestion des immeubles.....	13
ARTICLE 6 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS D'EQUIPEMENTS PUBLICS.....	13
ARTICLE 7 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE	14
ARTICLE 8 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION.....	14
ARTICLE 9 - INDEMNITES – SUIVI DES LITIGES.....	15
ARTICLE 10 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES	15
ARTICLE 11 – CONVENTIONS DE PARTENARIAT	16
ARTICLE 12 – SUIVI GENERAL DE L'OPERATION	16
ARTICLE 13 - REMISE DES OUVRAGES.....	17
ARTICLE 14 - ENTRETIEN DES OUVRAGES	18
Partie III : Modalités financières d'exécution de la concession d'aménagement	19
ARTICLE 15 - FINANCEMENT DES OPERATIONS.....	19
ARTICLE 16 - COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS.....	20
ARTICLE 17 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES	21
ARTICLE 18 - GARANTIE DES EMPRUNTS.....	22
ARTICLE 19 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DU CONCESSIONNAIRE	22
Partie IV : Modalités d'expiration de la concession d'aménagement	24
ARTICLE 20 - EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL	24
ARTICLE 21 – RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE	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	24
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 Solde d'exploitation.....	26
23.2.2 Solde des financements.....	26
23.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement :.....	27
23.3.1 En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général	27
23.3.2 En cas de résiliation pour redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou amiable du concessionnaire	27
23.3.3 En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 21.2	27
23.4 Modalités de règlement.....	27
23.5 Sort du "boni d'opération"	28
Partie V : Dispositions diverses.....	29
ARTICLE 24 - INTERETS MORATOIRES	29
ARTICLE 25 - PENALITES	29
ARTICLE 26 – CLAUSE DE RENEGOCIATION DES DISPOSITIONS DU PRESENT TRAITE – AVENANT - REVOYURE.....	29
ARTICLE 27 - ASSURANCES	29
ARTICLE 28 – DROITS DE PROPRIETE INTELLECTUELLE	30
ARTICLE 29 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	32
ARTICLE 30 - DOMICILIATION	33
ARTICLE 31 - INTERPRETATION	33
ARTICLE 32 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT	33
ARTICLE 33 - REGLEMENT DES LITIGES.....	33
PIECES ANNEXEES	34

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 la communauté urbaine de Bordeaux (la Cub) devenue Bordeaux Métropole en janvier 2015 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 cette démarche volontariste, Bordeaux Métropole a créé la Société publique locale (SPL) « La Fabrique Métropolitaine de la Communauté Urbaine de Bordeaux », devenue La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab). Elle accompagne Bordeaux Métropole et les communes actionnaires, dont la commune de Bruges, 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.

Bordeaux Métropole exerce sur la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole un contrôle analogue à celui mis en place pour ses propres services au sens des articles 17 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et 16 de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession. Ce contrôle de Bordeaux Métropole s'exerce notamment:

- au niveau structurel en prenant part au Conseil d'Administration et au Comité d'engagement et de contrôle de la Société,
- au niveau opérationnel en définissant le programme et en décidant des conditions financières, techniques et administratives dans lesquelles l'opération d'aménagement est réalisée.

L'opération de Petit Bruges

A la demande de la métropole et des communes concernées, 18 « îlots témoins » ont été identifiés au sein de l'agglomération pour réaliser les premières opérations issues de la politique « 50 000 logements ». Le projet dit « Petit Bruges » à Bruges compte parmi ces îlots.

En novembre 2012, La Fab a lancé un appel à candidatures auprès de maîtres d'œuvre et de maîtres d'ouvrage pour la réalisation de ces îlots. Cette consultation a fixé comme objectifs prioritaires la qualité des logements, la qualité de leur insertion urbaine, l'adéquation aux attentes des demandeurs, et de l'économie générale du projet.

Au terme de cette consultation, Bordeaux métropole, la commune de Bruges et la Fabrique Métropolitaine ont retenu en février 2014 le projet porté par la société Lamotte promotion et l'agence A+ Samuel Delmas.

Le projet a pour objectifs d'articuler nature et urbanité en développant un programme de constructions mixte à dominante résidentielle, associé à un programme d'espaces publics à dominante végétale au pied de la ligne C du tramway, et face au futur arrêt « Cracovie » du tram-train du Médoc.

Les objectifs urbains de cette opération principaux sont :

- Viser une échelle métropolitaine en regard de l'arrivée du tram-train du Médoc ainsi qu'une mise en relation étroite entre le site très urbain des allées de Boutaut et le secteur très résidentiel de petit Bruges,
- Développer des espaces verts répondant aux usages d'un espace public métropolitain en offrant des espaces publics pratiques et fonctionnels pour les habitants et riverains tout en préservant l'intimité des îlots privatifs,

- Préserver et s'inspirer des qualités du milieu naturel existant. Exploiter les richesses environnementales du site actuel, en préservant autant que possible ses fonctions écologiques,
- S'appuyer sur la trame paysagère existante pour la structurer, la densifier,
- Développer le rôle hydraulique majeur dans ce projet : ossature hydraulique comme appui du réseau d'espaces publics.

En application de l'article R122-3 du code de l'environnement, le projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas par l'autorité environnementale. Après examen, cette dernière a notifié le 27 octobre 2015 que l'opération n'est pas soumise à une étude d'impact.

Conformément aux dispositions de l'article L300-2 du code de l'urbanisme, Bordeaux Métropole, au regard du contenu du projet et au vu de ses objectifs précités, a décidé par délibération en date du 29 mai 2015 d'ouvrir la concertation relative à l'opération « Bruges – Îlot témoin Petit Bruges » à Bruges, d'en définir les objectifs et d'arrêter les modalités de la concertation préalable dans le respect de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme.

Cette concertation a notamment donné lieu à l'organisation de deux réunions publiques les 22 juin 2015 et 11 janvier 2016.

Puis, conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, par délibération en date du 25 mars 2016 , Bordeaux Métropole a arrêté le bilan de la concertation préalable.

Enfin, par délibération en date du, le conseil municipal de la commune de Bruges, a confirmé et validé le programme prévisionnel des équipements publics émanant de sa compétence dans le cadre de l'opération 'Petit Bruges', et a autorisé Madame le Maire à signer une convention de délégation de la maîtrise d'ouvrage à Bordeaux Métropole et de participation financière à la réalisation des équipements relevant de sa compétence.

Considérant, les enjeux et objectifs poursuivis dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet global 'Petit Bruges' et le bilan de la concertation portant sur le projet urbain, Bordeaux Métropole a décidé, par délibération en date du :

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

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

3. Le programme global prévisionnel des équipements et constructions projetés à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement est précisé à l'article 1 et détaillé en annexes 2 et 4 de la présente concession d'aménagement.

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 l'opération d'aménagement dite « Petit Bruges » dont les enjeux et objectifs, les programmes prévisionnels, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été définis et arrêtés par délibération du Conseil en date du.....

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

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

L'aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions d'environ

22 230 m² de surfaces de plancher constituées de :

- environ 260 logements composés d'environ 30% de logements locatifs sociaux, et d'environ 25% de logements en accession sociale, d'environ 15% de logements en accession abordable et 30% de logements en accession libre.

- environ 3 000 m² de bureaux,

- environ 1 000 m² de surfaces commerciales,

et environ 350 places de stationnement.

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

Le programme global des équipements publics à réaliser dans la zone est détaillé en Annexe 4 du présent traité de concession. Il détermine notamment la personne publique ou privée destinataire de l'ouvrage qu'il s'agisse du concédant, d'autres collectivités ou groupements de collectivités, ou de concessionnaires de service public ou d'associations syndicales ou foncières. Y figure l'accord de ces collectivités, groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public sur le principe de la réalisation de ces équipements, sur les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement qui se fera dans les formes prévues au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et à l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

Article 2 - Missions du concessionnaire

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

- 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.

- ♦ 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 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) **Solliciter et obtenir toute autorisation administrative au titre notamment du code de l'urbanisme et du code de l'environnement nécessaire à la réalisation de sa mission ;**
- d) **Démolir** les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- e) **Mettre en état et aménager** les sols ;
- f) De façon générale, **réaliser** sous sa maîtrise d'ouvrage les équipements publics visés en annexe 4, concourant à l'opération globale d'aménagement au sens de l'article L 300-4 du Code de l'Urbanisme ;
- g) **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par le concédant ;
- h) **Rédiger et conclure les conventions de partenariat** avec les propriétaires, le cas échéant, conformément à l'article 11 du présent traité de concession ;
- 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 des procédures administratives nécessaires à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement concédée,
 - 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,
 - 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 dans le respect de la réglementation en vigueur,
- k) **Assurer le suivi** du programme de l'opération d'aménagement 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 transité 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 comptes rendus financiers et d'activités annuels établis par le concessionnaire ;
- e) céder au concessionnaire les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- f) autoriser le concessionnaire à réaliser, le cas échéant sur les terrains du concédant, les travaux d'aménagement préalables à une remise d'ouvrage
- g) réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques à l'opération mentionnés à l'annexe 4 bis, 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 la 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 l'opération d'aménagement est fixée à cinq 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 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.

Par exception, les obligations de l'article 22.5 et des deux derniers alinéas de l'article 14 se prolongent jusqu'à l'expiration de la dernière des garanties décennales couvrant les ouvrages réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du concessionnaire en exécution du présent traité.

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 à l'amiable soit par voie de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2a de la présente concession d'aménagement.

Le plan cadastral en annexe 3 bis relève les terrains et immeubles situés à l'intérieur du périmètre de l'opération qui seront nécessaires à la réalisation de l'opération objet du présent traité.

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 au plan joint en Annexe 1. Le concessionnaire exerce ce droit dans des conditions fixées par le titre 1^{er} du Livre II du code de l'urbanisme, dès que la présente concession d'aménagement est exécutoire, et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

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

5.3 Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains

En cas d'exercice de leur droit de délaissement par les propriétaires, si un tel droit de délaissement est applicable, et dans l'hypothèse où le terrain ou l'immeuble concerné figure sur la liste des parcelles destinées à être acquises par le concessionnaire, le concessionnaire 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 afin de déterminer quelle partie se portera acquéreur. Les éventuelles conséquences financières seront prises en compte dans le cadre des modalités définies à l'article 26.

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

Le concédant s'engage, si le concessionnaire en fait la demande, à soumettre à l'approbation de son organe délibérant la demande de déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice du concessionnaire.

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

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 L241-1 du code de l'expropriation ne figurent pas sur la liste des parcelles destinées à être acquises par le concessionnaire, le concédant en supportera le coût d'acquisition. Il pourra solliciter leur aménagement par le concessionnaire, les parties convenant ainsi 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° 5), 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 et avec l'assistance du concédant, assure le relogement définitif des occupants des immeubles acquis et, au préalable, pourvoit s'il y a lieu, à leur relogement provisoire dans les conditions prévues par les articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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 l'opération d'aménagement.

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 transcrits 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 dont la réalisation incombe au concessionnaire et listés en annexe 4 font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) établi(s) en accord avec les services concernés du concédant et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord du concédant.

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

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

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

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

6.4 Dans l'hypothèse où le concédant imposerait des prescriptions de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du présent contrat, le concédant et le concessionnaire conviennent de se rapprocher selon les modalités définies de 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.

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'elle attribue au titre de la présente concession d'aménagement des clauses d'insertion sociale. Concernant la mise en œuvre de cette clause, cette action sera accompagnée par le concédant via les services en charge de la mise en œuvre et du suivi de la démarche d'insertion.

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

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

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 en annexe 4 du présent traité et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale, et est responsable du suivi général des travaux et du respect des calendriers d'exécution.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages dont il a la charge en qualité 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 publics. 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 L21.25-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

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

Article 9 - Indemnités – Suivi des litiges

Le concessionnaire suit jusqu'à leur terme 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 dans le cadre des contentieux 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 d'une faute du concessionnaire, résultant d'une action ou d'une abstention inexcusable pour un professionnel de l'aménagement, de fraude ou de dol, les indemnités en cause qui ne constituent pas des dépenses utiles pour l'opération d'aménagement concédée sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 25 ci-après.

Après remise des ouvrages, le concessionnaire apportera au concédant son assistance technique au concédant, si le litige porte sur des terrains acquis par le concessionnaire ou sur des travaux dont le concessionnaire assurait la maîtrise d'ouvrage, dans le cadre de la présente convention.

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 et 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 d'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 de 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. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

Ce cahier des charges sera, préalablement aux cessions ou concessions d'usages de terrains à l'intérieur du périmètre de l'opération d'aménagement concédée, adressé au concédant en vue de recueillir son accord.

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 l'opération, 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 de partenariat

Le concessionnaire peut conclure des conventions de partenariat avec les propriétaires n'ayant pas acquis leur terrain du concessionnaire et désirant construire dans le périmètre de l'opération d'aménagement concédée. Ces conventions seront établies par le concessionnaire, comme il est prévu à l'article 2 h).

Ces conventions de partenariat devront comprendre si nécessaire les dispositions du cahier des charges de cession de terrain visé à l'article 10 ci-dessus. Le concessionnaire adresse préalablement à leur signature, pour information, au concédant et à la Ville, chaque convention de partenariat.

Article 12 – Suivi général de l'opération

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

- Comité de projet des opérations d'aménagement (COPRO)

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

- Instances de pilotage réunies par le Concessionnaire

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

Article 13 - Remise des ouvrages

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

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

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

Notamment, la Ville prendra en charge l'entretien et la gestion des ouvrages relevant de ses compétences, conformément au programme d'équipements publics de la concession d'aménagement (annexe 4).

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

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

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, SPS, bureau de contrôle...),

-autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de 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.

Le concessionnaire continuera d'assurer le suivi, jusqu'à leur terme, de l'ensemble des litiges en cours au moment de la remise des ouvrages, sauf décision expresse contraire du concédant.

Pour les contentieux en demande, l'indemnité octroyée par la juridiction ou obtenue par règlement transactionnel sera due à celle des deux parties qui assurera ou aura assuré à ses frais avancés, le paiement des travaux de réparation des ouvrages. De ce fait, le cas échéant, le concessionnaire pourra être amené à rétrocéder ces sommes au concédant.

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 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 (CRFA) sera réservé à la réédition des comptes de subventions versées en application de l'article L 300-5 in fine.

15.3 Participation du concédant au coût de l'opération

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à 836 615 € (TVA due en sus), au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine du concédant ou de la commune de Bruges (conformément à la convention de délégation de maîtrise d'ouvrage entre Bordeaux Métropole et la commune de Bruges)

15.3.1 Les modalités de versement de cette participation

- 836 615 euros (TVA due en sus) 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 de trésorerie prévisionnel ci-joint en annexe 5.

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.

15.3.2 Affectation

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.

Ce montant est affecté à la contrepartie de la remise des ouvrages destinés à rester définitivement dans le patrimoine du concédant ou de la commune de Bruges (conformément à la convention de délégation de maîtrise d'ouvrage entre Bordeaux Métropole et la commune de Bruges) et conformément à l'art 13 ci-dessus.

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

- de participations sur les ouvrages à réaliser, enregistrées comme une créance du concédant sur le concessionnaire
- et de solde définitif de cette créance dès lors que les ouvrages seront remis au concédant, sur la base des fiches d'ouvrage prévues à l'art 13.

15.3.3 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 d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante du concédant, conformément à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme, selon les modalités prévues à l'article 26 ci-après.

15.4 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.

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

15.6 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 15.4,
- 6°/ le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des financements versés par les autres personnes publiques en application de l'article 15.2, 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, notamment vis-à-vis de l'annexe 2 bis du présent traité de concession.

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

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 (annexes n°1, 2 et 4) et du bilan financier prévisionnel joint en annexe (annexe n° 5).

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

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 visés en annexe 4 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 à le 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 à l'article 15 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 15.4 ci-avant.

Article 18 - Garantie des emprunts

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 17, le concédant accordera, par délibération, sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes, notamment à tout actionnaire du concessionnaire.

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

Lorsqu'il résulte de l'état prévisionnel défini à l'article 17 que le concessionnaire n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, le concédant et les autres collectivités garantes inscrivent à leur budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

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

Article 19 - Modalités d'imputation des charges du concessionnaire

19.1 Le concessionnaire est autorisé à imputer ses charges de fonctionnement en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement. Ces imputations de charges sont destinées à couvrir le coût d'intervention du concessionnaire, et sont dites 'rémunérations' au sens de l'article L 1523-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT).

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

Cette imputation forfaitaire fixée à l'article 19.2 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 concession.

- 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, 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 370 000 euros.

- un montant égal à 74 000 € par an pendant 5 ans

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 de protocole de clôture valant avenant final, est calculé selon les modalités de l'article 15.3.3 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 du concessionnaire, résultant d'une action ou d'une abstention inexcusable pour un professionnel de l'aménagement, de fraude ou de dol, par le concédant après mise en demeure restée sans réponse du concessionnaire dans 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 Code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit au concédant des biens apportés gratuitement par ce dernier 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 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 ainsi qu'en cas d'expiration anticipée au terme prévu à l'article 21, 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 leur prix de revient, dûment justifié. 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 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 et sera tenu, le cas échéant, de garantir le concessionnaire des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la concession sur des actions contractuelles sauf dans le cas d'une faute dans l'exécution de sa mission, résultant d'une action ou d'une abstention inexcusable pour un professionnel de l'aménagement, de fraude ou de dol.

Le concédant sera de la même façon tenu de garantir le concessionnaire de toute condamnation qui serait prononcée contre ce dernier après l'expiration de la concession sur des actions non contractuelles, du fait de son activité d'aménageur, sauf faute dans l'exécution de sa mission, résultant d'une action ou d'une abstention inexcusable pour un professionnel de l'aménagement, de fraude ou de dol.

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

Par suite, le concédant sera seul tenu des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession et seule titulaire des créances exigibles à compter de cette date.

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 ces contrats avec le concédant si nécessaire à l'expiration de la concession d'aménagement.

22.4 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 au programme figurant en annexe 4 des présentes.

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.

22.5 Le concessionnaire s'engage à transmettre au concédant l'ensemble des éléments techniques dont il dispose et à apporter son assistance juridique, notamment en cas d'expertise d'assurance ou judiciaire menée postérieurement au transfert de propriété des biens.

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.

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.

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. A ce titre, la couverture d'un sinistre existant à la clôture de l'opération, mais dont le montant n'est pas défini, sera inscrit dans le cadre de cette provision.

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

Compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, le concédant devra au concessionnaire une indemnité spéciale de liquidation, égale à l'équivalent d'une année de la rémunération moyenne dont la SPL se trouve privée du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des rémunérations forfaitaires figurant au bilan de l'opération, jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé, la rémunération de toute année commencée étant en outre due au prorata temporis. Cette indemnité est versée nonobstant l'obligation d'indemnisation par le concédant des préjudices de toutes natures subis par le concessionnaire du fait de cette décision.

Par ailleurs, le concédant aura droit à une indemnité pour manque à gagner d'un montant de 25 000 €. 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 redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou amiable du concessionnaire

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.

Par ailleurs, en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire du concessionnaire, pour permettre l'arrêt des comptes de la concession, le concédant versera au concessionnaire, une indemnité complémentaire. Cette indemnité correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le 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 la valeur des prestations réalisées utiles à l'opération. Toute dépense dûment justifiée est considérée comme utile à l'opération d'aménagement.

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 euros par jour de retard
II. Manquement à toute obligation visée au présent contrat et à ses annexes	100 euros par manquement

Par ailleurs, le concessionnaire supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers, résultant d'une faute dans l'exécution de sa mission, résultant d'une action ou d'une abstention inexcusable pour un professionnel de l'aménagement, de fraude ou de dol, pour la part de l'indemnité qui n'est pas constitutive d'une dépense utile pour l'opération d'aménagement concédée.

Les pénalités prononcées ne présentent pas de caractère libératoire.

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

Les Parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions juridiques, techniques et économiques qui ont présidées à sa passation, et du bilan financier prévisionnel joint en annexe.

A cet effet, les Parties s'engagent à examiner en tant que de besoin 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 CRFA. Ces adaptations feront l'objet d'avenants au présent Contrat.

Les différents éléments de l'opération définis dans la présente concession d'aménagement, en ce comprises les conditions financières de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, pourront faire l'objet de modifications pour tenir compte des évolutions du déroulement de l'opération d'aménagement, de son périmètre, de son programme de l'opération, et des conditions financières en résultant.

Le concédant pourra modifier le montant de la participation prévue à l'article 15 ci-dessus pour tenir compte des évolutions qui affecteraient l'un de ces éléments et ayant des incidences sur l'équilibre économique du contrat tel qu'il a été consenti par les Parties, que ces évolutions aient

leur origine dans une demande spécifique du concédant ou résultent d'une évolution extérieure aux Parties des conditions juridiques, techniques ou économiques.

A cet égard, et dès lors que les conditions de l'équilibre économique de la présente concession d'aménagement seraient susceptibles d'être affectées, le concessionnaire pourra solliciter du concédant une révision des conditions de mise en œuvre du présent Contrat dans les conditions suivantes :

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

La Partie qui sollicite la révision adresse sa demande 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, elle communique au concédant, dans un délai de quinze jours à compter de la notification de la demande de révision, une proposition technique et financière, comportant notamment le calendrier d'exécution de la modification, le montant des travaux éventuellement induits, ainsi que l'incidence de la révision sur le bilan financier de l'opération.

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 métropolitain
- soit de refuser la proposition du concessionnaire,
- soit de refuser la proposition du concessionnaire et d'émettre une contre-proposition.

Dans les deux dernières hypothèses, les Parties identifieront de concert les conditions à mettre en œuvre pour permettre le rétablissement des conditions de l'équilibre économique (modification du programme permettant un rééquilibrage du bilan d'aménagement, révision des conditions de cession des terrains aménagés...). En cas d'impossibilité, ou de refus du concédant, de procéder à ces adaptations, cette analyse conjointe pourra conduire à prévoir l'augmentation de la participation prévue à l'article 15 ci-avant, par voie d'avenant.

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

Article 27 - Assurances

Le concessionnaire, pour l'ensemble de ses missions, s'engage à souscrire toute assurance utile.

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 L121-5 du code des assurances.

Article 28 – Droits de propriété intellectuelle

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 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 telle que notamment définie à l'article 1 et 2, ou avec l'exercice d'une mission de service public.

28.1 Le prix de cette cession est compris dans le montant du présent traité. La présente cession vaut pour le monde entier et pour toute la durée légale des droits d'auteur.

Le concédant bénéficiaire de la cession peut librement rétrocéder ou concéder, notamment à titre commercial, les résultats.

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 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.

Le concédant a le droit de reproduire ou de faire reproduire les résultats, sans limitation de nombre, en tout ou partie, en l'état ou modifiés, par tous procédés et sur tout support y compris pour les supports prévisibles ou inconnus – 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 Dispositions communes

De manière générale, le concessionnaire ne peut opposer ses droits ou titres de propriété intellectuelle ou ses droits de toute autre nature pour l'exploitation des résultats.

En cas de cessation du Traité pour quelque cause que ce soit, le concédant demeure cessionnaire de l'ensemble des droits d'exploitation afférents aux résultats.

28.6 Garanties

Le concessionnaire garantit au concédant, la jouissance paisible et entière, libre de toute servitude, des droits de propriété intellectuelle ou de toute nature relatifs aux résultats qui sont exploités dans le présent traité. À ce titre, il garantit :

- qu'il est titulaire des droits de propriété intellectuelle exploités et cédés, des demandes de titres et des titres qu'il exploite et (con)cède ; le cas échéant, qu'il dispose de l'intégralité de ces droits de propriété intellectuelle pour les avoir acquis auprès de l'(ou des) auteur (s), qu'il s'agisse de leurs salariés ou de leurs sous-traitants,
- qu'il n'a concédé sur les résultats, les titres et les demandes de titres, aucune licence, nantissement, gage ni aucun autre droit au profit d'un tiers ;
- qu'il n'existe aucun litige, en cours ou imminent, et qu'il n'a été informé d'aucun litige susceptible d'être intenté concernant les droits objet de la cession ;
- qu'il indemnise le concédant, en l'absence de faute qui lui serait directement imputable, sans bénéfice de discussion ni de division, contre toute action, réclamation, revendication ou opposition de la part de toute personne invoquant un droit auquel l'exploitation des résultats du concessionnaire aurait porté atteinte.

En exécution de cet engagement de garantie, le concessionnaire s'engage à prendre à sa charge les indemnités de toutes sortes auxquelles le concédant pourrait être condamné y compris les indemnités transactionnelles, les frais de justice et honoraires d'avocats, d'experts, etc., ainsi que les frais et les dépenses dues à la remise en état, à la fabrication et à l'installation des nouveaux résultats venant, le cas échéant, en remplacement de ceux critiqués.

28.7 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 sociétés publiques locales (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 : périmètre de l'opération
- Annexe 2 : programme global prévisionnel de constructions
- Annexe 2 bis : orientations urbaines et programmatiques
- Annexe 3 : liste des parcelles à acquérir
- Annexe 3 bis : plan cadastral
- Annexe 4 : programme des équipements publics à la charge du concessionnaire
- Annexe 4 bis : programme des équipements publics à la charge du concédant
- Annexe 5 : bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel
- Annexe 6 : procédure type de remise des ouvrages de Bordeaux Métropole
- Annexe 7 : délibérations municipale et métropolitaine relatives à la délégation de la maîtrise d'ouvrage des équipements publics relevant de la compétence communale à Bordeaux Métropole.

BRUGES

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



Légende

-  Limites communales
-  Opération Petit Bruges

Sources : Atlas IGN 2010
IGN 2013 Orthophotographie plan à haute
résolution de la IGN
Traitement : La FIB



30 mars 2015

PETIT BRUGES VUE AÉRIENNE



Légende

Limites communales

Opération Petit Bruges

1:1 000

0 100 200 m

N

30 mai 2015

Sources : Plan de la C&B 2014
M&P 2012 Développement des plans 3D avec le résultat de la C&B
Traitement : La Fab

Opération d'aménagement Bruges – Petit Bruges

Annexe 2 à la concession d'aménagement

Programme global prévisionnel de constructions

Le programme prévisionnel de construction d'environ 22 200 m² de surface de plancher se décline comme suit :

- environ 260 logements composés d'environ
 - 30% de logements locatifs sociaux,
 - 25% de logements en accession sociale
 - 15% de logements en accession abordable
 - 30% de logements en accession libre
- 3 000 m² à destination de bureaux
- 1 090 m² à destination de surfaces commerciales
- et 350 places de stationnement privées en silo, intégrés aux maisons individuelles, et en aérien

Opération d'aménagement Bruges – Petit Bruges

Annexe 2 bis à la concession d'aménagement

Orientations urbaines et programmatiques

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

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

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

Le projet d'aménagement « Petit Bruges » dans son ensemble a pour enjeux particuliers d'articuler nature et urbanité en développant un programme de construction mixte à dominante résidentielle, associé à un programme d'espaces publics à dominante végétale au pied de la ligne C du tramway, et face au futur arrêt « Cracovie » du tram-train du Médoc.

L'opération d'aménagement « Petit Bruges » a pour vocation de :

- Viser une échelle métropolitaine en regard de l'arrivée du tram-train du Médoc ainsi qu'une mise en relation étroite entre le site très urbain des allées de Boutaut et le secteur très résidentiel de petit Bruges,
- Développer des espaces verts répondant aux usages d'un espace public métropolitain en offrant des espaces publics pratiques et fonctionnels pour les habitants et riverains tout en préservant l'intimité des îlots privatifs,
- Préserver et s'inspirer des qualités du milieu naturel existant. Exploiter les richesses environnementales du site actuel, en préservant autant que possible ses fonctions écologiques,
- S'appuyer sur la trame paysagère existante pour la structurer, la densifier,
- Développer le rôle hydraulique majeur dans ce projet : ossature hydraulique comme appui du réseau d'espaces publics.

Opération d'aménagement Bruges – Petit Bruges

Annexe 3 à la concession d'aménagement

Liste des parcelles à acquérir

Section	N° parcelle
AO	33
AO	34
AO	35
AO	36
AO	37
AO	38
AO	39
AO	39
AO	63
AO	64
AO	65
AO	66
AO	67
AO	68
AO	69
AO	70
AO	111
AO	174
AO	176
AO	178
AO	180
AO	182
AO	184
AO	186
AO	188
AO	190
AO	192
AO	210
AO	221
AO	223
AO	225

Opération d'aménagement Bruges – Petit Bruges

Annexe 4 à la concession d'aménagement

Programme des équipements à la charge du concessionnaire

Les équipements publics :

L'allée forestière

L'espace public paysager de rétention des eaux de pluies

Le parvis

Destinataire des ouvrages :

Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole

Opération d'aménagement Bruges Petit Bruges

Annexe 4 bis à la concession d'aménagement

Programme des équipements à la charge du concédant

☒ Sans objet

BILAN PREVISIONNEL

annexe 5 à la concession d'aménagement

BILAN AMENAGEUR

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Études de définition et de suivi de l'opération	140 000	28 000	168 000
Accompagnement projets immobiliers	80 000	16 000	96 000
Autres études (géomètre, géotech)	60 000	12 000	72 000
Frais d'acquisition et de libération des sols	3 138 600	627 720	3 766 320
Acquisitions foncières			
* Foncier BM (prix d'acquisition + portage)	2 630 000	526 000	3 156 000
* Foncier autre	300 000	60 000	360 000
Frais (notariés 2% et frais de gestion des terrains)	58 600	11 720	70 320
Libération des terrains (démolition, dépollution)	150 000	30 000	180 000
Frais d'aménagement	3 301 965	620 373	3 922 338
Maîtrise d'œuvre	332 343	66 469	398 811
Travaux et aléas	2 769 522	553 904	3 323 426
Honoraires concession	370 000		370 000
Frais de communication			
Frais divers	53 170	-277 866	-224 696
Frais financiers	23 170		23 170
Frais divers (Assurance, Taxes...)	30 000		30 000
TVA encaissée / reversée		-277 866	-277 866
Actualisation	123 680	24 736	148 416
Travaux et Hono - IND TP (TP01: augmentation moyenne 2,5% par an) hors foncier, Rem et F.Fi	123 680	24 736	148 416
TOTAL DES DEPENSES	6 927 315	1 022 963	7 950 278

RECETTES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Cessions foncières	Prix m² SP		
Locatif social (PLUS-PLAI - PLS)	250	1 375 000	1 450 625
Accession sociale	250	1 125 000	1 186 875
Accession abordable	220	597 300	716 760
Accession libre	360	1 985 400	2 382 480
Commerces et services			
Autres : 30 logements	252	1 008 000	1 209 600
m² supplémentaires : + 30 logements			
Participation constructeurs			
Locatif social (PLUS-PLAI)			
Locatif intermédiaire (PLS)			
Accession aidée			
Accession libre			
Commerces et services			
Participation concédant	836 615	167 323	1 003 938
Participation "Remise d'ouvrage"	836 615	167 323	1 003 938
Autres recettes			
TOTAL DES RECETTES	6 927 315	1 022 963	7 950 278

	€ HT	€ TVA	€ TTC	2018	2019	2020	2021	2022
DEPENSES								
Etudes de conception et de suivi de construction	140 000	28 000	168 000	40 000	51 000	34 000	32 000	
Accompagnement projets immobiliers	80 000	16 000	96 000		32 000	32 000	32 000	
Autres études	60 000	12 000	72 000	40 000	30 000	2 000		
Frais d'acquisition et de libération des sols	3 138 000	627 220	3 765 220	3 505 170	457 200			
Acquisitions foncières								
Foncier BM (prix d'acquisition + portage)	2 630 000	526 000	3 156 000	3 156 000				
Foncier autre	300 000	60 000	360 000		360 000			
Frais (notariés 2% et frais de gestion des terrains)	58 600	11 720	70 320	63 120	7 200			
Libération des terrains (démolition, dépollution)	150 000	30 000	180 000	90 000	90 000			
Frais d'aménagement	3 301 865	660 372	3 962 237	79 762	123 426	806 000	1 344 000	1 270 049
Maîtrise d'œuvre	332 343	66 469	398 811	79 762		96 000	144 000	79 049
Travaux et alés	2 769 522	553 904	3 323 426		123 426	800 000	1 200 000	1 200 000
Honoraires concession	370 000		370 000	74 000	74 000	74 000	74 000	74 000
	370 000		370 000	74 000	74 000	74 000	74 000	74 000
Frais de communication								
Frais divers	19 170	372 866	392 036	554 894	-49 340	653 983	144 272	140 172
Frais financiers	23 170		23 170	11 585	11 585			
Frais divers (Assurance, Taxes...)	30 000		30 000	5 000	5 000	10 000	10 000	
TVA encaissée / reversée		-277 866	-277 866	-571 480	-65 925	653 983	-154 272	-140 172
Acquisition	331 430	66 280	397 710	397 710	116 000	232 210	31 600	43 949
TOTAL DES DEPENSES	6 927 315	1 022 963	7 950 278	2 947 982	676 901	1 691 233	1 357 328	1 276 829
RECETTES								
Revenues foncières								
Locatif social	250	1 375 000	75 625	1 450 625		72 531	1 378 094	
Accession sociale	250	1 125 000	61 875	1 186 875		59 344	1 127 531	
Abordable	220	597 300	119 460	716 760		35 818	680 922	
Libre	360	1 985 400	397 080	2 382 480		119 124	2 263 356	
Commerces et services	252	1 008 000	201 600	1 209 600		60 480	1 149 120	
Autres : 30 logements								
m ² supplémentaires : + 30 logements								
Total Cession Charges foncières	6 090 700	855 640	6 946 340		347 317	6 599 023		
Participation Concédaire								
Participation "Remise d'ouvrage"	836 615	167 323	1 003 938				501 969	501 969
Total Participation concédant	836 615	167 323	1 003 938				501 969	501 969
Recettes diverses (dont subventions ou produits divers)								
TOTAL RECETTES	6 927 315	1 022 963	7 950 278		347 317	6 599 023	501 969	501 969
Total dépenses	6 927 315	1 022 963	7 950 278	2 947 987	676 901	1 691 233	1 357 328	1 276 829
Total recettes	6 927 315	1 022 963	7 950 278		347 317	6 599 023	501 969	501 969
Avance concédant				3 300 000				
Remboursement Avance						1 000 000	1 500 000	800 000
Solde trésorerie/année	0		0	352 013	-329 584	3 907 790	-2 355 359	-1 574 860
SOLDE TRESORERIE CUMULEE				352 013	22 429	1 930 219	1 574 860	0

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

1. Conformité technique : opérations préalables à la remise d'ouvrages (OPRO)

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

2. Remise des ouvrages et/ou équipements

2.1 Remise provisoire des ouvrages et/ou équipements

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

2.2 Remise des réseaux et équipements divers

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

2.3 Ouverture à la circulation publique et générale de la voie

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

2.4 Transfert de propriété menée par l'aménageur au profit de la CUB (quand elle lui incombe) et classement dans le domaine public routier

NB : Travail accompli en temps masqué dès le début de l'opération jusqu'à l'ouverture à la circulation publique et générale

Actions préparatoires au transfert de propriété accomplis avant les OPRO	Aménageur+ CUB (Direction du Foncier)
Actes autorisant le transfert de propriété (arrêté du président ou délibération du conseil communautaire)	CUB (Direction du foncier)
Signature de l'acte de cession à titre gratuit et publication de l'acte	Aménageur + CUB (Direction du Foncier)
Transmission des éléments du transfert de propriété par la Direction du Foncier à la DT	CUB (Direction du foncier)
Classement des ouvrages et/ou équipements dans le domaine public routier de par leur affectation à la voirie	Direction de la Voirie

2.5 Remise définitive

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

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

*** Liste des futurs gestionnaires**

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

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

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

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

Opération d'aménagement Bruges – Petit Bruges

Annexe 7 à la concession d'aménagement

**Projet de délibération municipale relatives à la délégation de la maîtrise
d'ouvrage des équipements publics relevant de la compétence communale à
Bordeaux Métropole**



DIRECTION GENERALE
VALORISATION DU TERRITOIRE
DIRECTION DE L'URBANISME,
DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES

Commune de Bruges
PETIT BRUGES

Périmètre de délégation du droit de préemption

Echelle : 1 / 1000'

Bordeaux, le 12 février 2016

BRUGES - 02 - PETIT BRUGES (2009 - 2016)

Allée de Boutaut

Rue Durin

Rue Prévoist

LEGENDE

Périmètre de délégation du droit
de préemption relative à la Fab
Bordeaux Métropole à La Fab
(concession d'aménagement)

- Limites communales
- Limites parcellaires
- Bâtimens

