

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 22 décembre 2017	N° 2017-768

Convocation du 15 décembre 2017

Aujourd'hui vendredi 22 décembre 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, M. Alain ANZIANI, Mme Dominique IRIART, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, 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, M. Michel DUCHENE, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kevin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, 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-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphane 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. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. Franck JOANDET, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, 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, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

Mme Agnès VERSEPUY à M. Max COLES
Mme Brigitte TERRAZA à M. Michel VERNEJOUL
M. Michel HERITIE à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
Mme Andréa KISS à M. Thierry TRIJOULET
M. Erick AOUIZERATE à Mme Gladys THIEBAULT
M. Jean-Jacques BONNIN à Mme Chantal CHABBAT
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas FLORIAN
M. Yohan DAVID à Mme Nathalie DELATTRE
Mme Magali FRONZES à M. Benoît RAUTUREAU
M. Bernard JUNCA à M. Patrick BOBET
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Bernard LE ROUX à M. Alain ANZIANI
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Guillaume GARRIGUES
M. Thierry MILLET à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Daniel HICKEL
M. Alain SILVESTRE à Mme Cécile BARRIERE

EXCUSE(S) :

Monsieur Fabien ROBERT.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme BOST à M. GUICHOUX jusqu'à 11h00
M. RAYNAL à M. MARTIN jusqu'à 10h30
M. PUJOL à Mme FORZY-RAFFARD à partir de 12h10
Mme JACQUET à M. ALCALA à partir de 11h20
M. DUCHENE à Mme WALRYCK à partir de 12h05
Mme FERREIRA à M. FELTESSE jusqu'à 11h20
M. TURBY à M. SUBRENAT jusqu'à 11h00
M. BOURROUILH-PAREGE à Mme BOUDINEAU à partir de 12h05
M. BRUGERE à Mme CUNY à partir de 12h00
Mme CUNY à Mme COLLET jusqu'à 10h00
M. FELTESSE à Mme FERREIRA à partir de 12h00
Mme JARDINE à M. DELLU à partir de 12h00
Mme LEMAIRE à Mme VILLANOVE à partir de 12h10
Mme PIAZZA à M. FRAILE MARTIN à partir de 12h00
M. POIGNONEC à Mme LOUNICI à partir de 12h10
Mme TOURNEPICHE à M. TOURNERIE à partir de 11h00
Mme TOUTON à Mme CHAZAL à partir de 12h00

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. COLOMBIER part à 11h50

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 22 décembre 2017	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Mission stratégie territoriale et ingénierie	N° 2017-768

Opération d'intérêt métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroparc- commune du Haillan - Opération d'aménagement Cinq Chemins- Traité de concession d'opération d'aménagement - Décision - Autorisation

Madame Virginie CALMELS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Le site des Cinq Chemins d'une superficie d'environ 14 hectares, se situe en entrée nord de l'Opération d'intérêt métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroparc au sein de laquelle s'inscrit cette opération, au carrefour de l'avenue de Magudas, de la rue de Venteille et du boulevard technologique. Cette situation géographique lui confère un intérêt stratégique majeur.

Afin de concrétiser sa stratégie de développement de l'activité et de l'emploi dans la métropole et plus particulièrement au sein de l'OIM Bordeaux Aéroparc, et pour pallier le manque de foncier aménagé disponible sur ce territoire, Bordeaux Métropole souhaite développer une offre foncière et immobilière nouvelle, à destination des entreprises de ce territoire. Seront prioritairement ciblées les entreprises de la filière aéronautique-spatial-défense qui font l'objet d'un accompagnement spécifique par Bordeaux Métropole.

Pour rappel, les objectifs et principes d'aménagement de l'opération Cinq Chemins sont les suivants :

- Un découpage du parcellaire souple permettant de s'adapter aux besoins des entreprises et de développer une diversité de typologies immobilières.
- La desserte du site par l'avenue de Magudas et la rue de Venteille afin de renforcer l'effet vitrine du site et valoriser sa situation d'entrée nord du périmètre de l'OIM «Bordeaux Aéroparc».
- Le respect et la mise en valeur du patrimoine écologique et naturel du site par l'évitement et la réduction des impacts du projet ainsi que la recherche de compensations le cas échéant.
- Le développement d'une qualité urbaine au travers des aménagements.

La surface aménagée cessible prévisionnelle s'élève à environ 100 000 M², organisée en quatre macrolots, qui pourront eux même être divisés en une vingtaine de lots aux superficies variables en fonction des typologies et besoins des entreprises.

Bordeaux Métropole a engagé sur ce site depuis 2014 des études préopérationnelles puis opérationnelles, à l'issue desquelles une demande de permis d'aménager a été déposée le 7 septembre 2017 (PA n°03320017V0003).

Préalablement à la définition fine des caractéristiques du projet, Bordeaux Métropole avait choisi d'organiser une concertation sur le projet de zone d'activité économique «Cinq Chemins» de manière à mieux appréhender les attentes des usagers et entreprises du secteur. Cette concertation a notamment donné lieu à l'organisation d'une réunion publique le 26 avril 2016.

Puis, par délibération en date du 8 juillet 2016, Bordeaux Métropole a arrêté le bilan de la concertation préalable.

Compte tenu de ses dimensions, le projet de lotissement d'activité est concerné par la rubrique 39 de la nomenclature «études d'impact» (annexe à l'article R122-2 du Code de l'environnement) qui le soumet à étude d'impact obligatoire.

Au titre de la nomenclature «Eau» codifiée aux articles R214-1 et suivants du Code de l'environnement, le projet nécessite une demande d'autorisation.

Le dossier est soumis à demande de dérogation vis-à-vis des espèces protégées en application de l'article L411-2 du Code de l'environnement.

Bordeaux Métropole a ainsi élaboré et déposé la demande d'autorisation formulée sous la forme d'une autorisation unique le 15 février 2017, sous l'égide de la législation antérieure à l'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2017-80 du 26 janvier 2017 sur les autorisations environnementales uniques.

Après avoir piloté l'opération en régie jusqu'en phase PRO des aménagements internes au projet de lotissement d'activité et jusqu'au dépôt des autorisations administratives, il vous est proposé de confier la poursuite de l'opération à la Société publique locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole, dont le champ d'intervention a été élargi à des opérations d'aménagement économique par délibération n°2015-781 du 18 décembre 2015.

Ainsi, par la présente délibération, il est proposé d'approuver le traité de concession de l'opération d'aménagement «Cinq Chemins» entre Bordeaux Métropole et la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, et de déléguer au concessionnaire le droit de préemption urbain et l'exercice du droit d'expropriation sur le périmètre de l'opération.

I. Les modalités de mise en œuvre de l'opération d'aménagement : un traité de concession d'aménagement

Bordeaux Métropole a créé la Société Publique Locale «La Fabrique Métropolitaine de la Communauté urbaine de Bordeaux», devenue La Fabrique de Bordeaux Métropole pour mettre en œuvre le programme «50 000 logements autour des axes de transports collectifs». Dans le cadre d'une politique volontariste visant à produire une offre foncière et immobilière diversifiée et bien répartie sur le territoire, de manière à répondre aux besoins de l'ensemble des acteurs et activités économiques nécessaire au développement de l'emploi et à la compétitivité de la Métropole, par délibération n°2015-781 du 18 décembre 2015 a élargi le champ d'intervention de La Fab à des opérations nouvelles en matière d'aménagement économique.

Considérant cet élargissement du champ d'intervention de la Fab, et considérant que la mise en œuvre de cette opération paraît opportunément concédée, il est proposé d'en confier la réalisation à la Fab.

Dans ce cadre, il est proposé la désignation de la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole qui est un organisme « in house » de la Métropole, en qualité de concessionnaire d'aménagement, afin de lui concéder la réalisation de cette opération d'aménagement en application des dispositions des articles L 300-4, L300-5 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.

Il vous est donc proposé la conclusion d'un traité de concession entre Bordeaux Métropole, en qualité de concédant de l'opération d'aménagement, et la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, en qualité de concessionnaire, afin de préciser les obligations et engagements de ces deux parties et d'organiser la mise en œuvre de l'opération d'aménagement pendant toute sa durée.

II. Le programme prévisionnel des travaux

L'aménagement du site des Cinq Chemins nécessite la réalisation de l'ensemble des travaux de voirie et réseaux nécessaires à la desserte des futurs lots du lotissement, d'un bassin de rétention, d'un cheminement piéton, ainsi qu'une placette à destination des futurs usagers de la zone d'activités, comme décrit dans le tableau ci-dessous.

Compte tenu de leurs caractéristiques, ces équipements se révèlent être des équipements propres au lotissement d'activité, qui doivent donc être réalisés par l'aménageur de la zone (dont il est proposé qu'il s'agisse de la SPL La Fab) dans le cadre de la mise en œuvre du permis d'aménager relatif à ce projet.

Désignation des équipements	Nature des travaux	Maitrise d'ouvrage	Cout total (HT)*
Voie A	Réalisation	Aménageur	1.097.175,10 €
Voie B	Réalisation	Aménageur	989.551,51 €
Voie C	Réalisation	Aménageur	447.973,50 €
Voie D	Réalisation	Aménageur	471.622,75 €
Cheminement piéton	Réalisation	Aménageur	357.748,67 €
Bassin de rétention	Réalisation	Aménageur	284.531,64 €
Placette	Réalisation	Aménageur	62.230,68 €
Canalisation eaux pluviales lot 1	Réalisation	Aménageur	168.948,79 €

*il s'agit des frais d'aménagement comprenant le cout des travaux, et les aléas, hors foncier et frais de maitrise d'œuvre.

En complément de ces équipements, l'aménagement du site des Cinq Chemins nécessite la réalisation d'ouvrages liés aux mesures de compensation environnementale au titre de la séquence ERC (Eviter, réduire, compenser) par l'aménageur pour un montant prévisionnel de 263.640 € HT.

III. Le calendrier de l'opération d'aménagement

La durée prévisionnelle de réalisation de l'opération d'aménagement est de six ans, période paraissant suffisante pour réaliser l'intégralité des équipements internes au lotissement d'activité et la commercialisation des lots.

IV. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement

IV.1les dépenses prévisionnelles de l'opération

Les dépenses sont ventilées en sept postes : les études, frais d'acquisition et de libération des sols, les frais d'aménagement, les honoraires de concession, les frais de communication/commercialisation, et les frais divers et l'actualisation.

Les dépenses prévisionnelles totales sont évaluées à 7 715 992€ HT soit 9 302 187€ TTC. Elles comprennent :

- **Les frais d'études** nécessaires à la réalisation de l'opération qui comprennent notamment les frais d'études architecturales, paysagères pour l'accompagnement des projets immobiliers, la réalisation des plans de gestion nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie environnementale de l'opération, **pour un montant prévisionnel de 130 825€ HT soit 156 990€ TTC.**
- **Les frais d'acquisition et de libération des sols** qui comprennent l'acquisition des terrains à aménager auprès de Bordeaux Métropole, les frais de gestion de ces biens ainsi que des terrains nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie environnementale Eviter/réduire/compenser de l'opération, **pour un montant prévisionnel de 1 970 472 HT € soit 2 354 961 € TTC.**
- **Les frais d'aménagement** qui comprennent les travaux d'infrastructures y compris les aléas, la mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics, et les frais de raccordement auprès des concessionnaires, **pour un montant prévisionnel de 4 568 395 € HT soit 5 482 074€ TTC.**
- **Les honoraires de concession**, destinés à couvrir les frais internes de l'aménageur pour la conduite de l'opération pendant toute la durée de réalisation de celle-ci, **pour un montant prévisionnel de 616 000 € TTC.**
- **Les frais de communication et de commercialisation** des terrains, **pour un montant prévisionnel de 50 000€ HT soit 60 000€ TTC.**
- **Les frais divers** qui comprennent les taxes et assurances **pour un montant prévisionnel de 210 300€HT soit 216 300€ TTC.**
- **Un poste actualisation** afin de déterminer un coût à terminaison du projet, **pour un montant prévisionnel de 170 000€ HT soit 204 000€ TTC.**

IV.2les recettes prévisionnelles de l'opération

Les recettes prévisionnelles de l'opération sont constituées des cessions de charges foncières.

Les recettes prévisionnelles totales de l'opération sont évaluées à 7 930 976 € HT soit 9 517 171 € TTC.

Elles correspondent aux **charges foncières** qui représentent les recettes issues de la vente des terrains.

Le solde de l'opération étant positif, l'opération ne génère pas de participation de la part de Bordeaux Métropole qui bénéficiera à l'issue de l'opération d'un **boni de liquidation pour un montant prévisionnel de 214 984€ TTC.**

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Études de définition et de suivi de l'opération	130 825	26 165	156 990
Etudes architecturales, paysagères, coordination et accompagnement projets immobiliers	59 000	11 800	70 800
Plan de gestion et suivi des sites de compensation	41 125	8 225	49 350
Autres études (dont compléments géotech., pollution, etc.)	30 700	6 140	36 840
Frais d'acquisition et de libération des sols	1 970 472	384 489	2 354 961
Acquisitions foncières (actualisation 31/12/2017)	1 667 707	333 541	2 001 249
- détail acquisitions			
* pour les îlots à bâtir	1 393 389	278 678	1 672 067
* pour les futurs espaces publics (voiries)	274 318	54 864	329 181
* pour la zone d'évitement / compensation dans l'emprise du projet			
NB : pas d'acquisition du site de compensation Meycat appartenant à BM			
Frais liés à l'acquisition	45 028		45 028
Frais annexes (géomètre)	76 428	15 286	91 714
Gestion des biens	181 308	35 662	216 970
* dont impôts fonciers	3 000		3 000
* dont gestion terrains future ZAE	66 708	13 342	80 050
* dont loyers terrains compensation, gestion zones de compensation environnementales	111 600	22 320	133 920
Aléas			
Frais d'aménagement (*)	4 568 395	913 679	5 482 074
Maîtrise d'œuvre (hors AVP et PRO)	221 181	44 236	265 417
Travaux et aléas	3 821 423	764 285	4 585 707
dont travaux espaces publics et aléas (17%)	3 557 783	711 557	4 269 339
dont travaux zones de compensation environnementale et aléas (20%)	263 640	52 728	316 368
Autres frais (raccordement concessionnaires)	525 792	105 158	630 950
Participation aux équipements publics			
Honoraires concession	616 000		616 000
	616 000		616 000
Frais de communication / commercialisation	50 000	10 000	60 000
Frais divers	210 300	6 000	216 300
Frais financiers (=0 ; avance Bordeaux Métropole)			
Frais divers (Assurance, Taxes : RAC, PFAC...)	210 300	6 000	216 300
Actualisation	170 000	34 000	204 000
Travaux et Hono - IND TP (TP01: augmentation moyenne 2,75% par an)	170 000	34 000	204 000
hors foncier, Rem et F.FI			
TVA encaissée (-) / reversée (+)		211 862	211 862
TOTAL DES DEPENSES	7 715 992	1 586 195	9 302 187

RECETTES	€ HT	€ TVA	€ TTC
----------	------	-------	-------

IV.3le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole

En raison d'un montage initialement en régie, Bordeaux Métropole a déjà pris à sa charge les dépenses suivantes, avant de proposer de confier l'opération à La Fab :

Charges foncières	Prix €/m ² terrain cessible	7 930 976	1 586 195	9 517 171
Activités PME (PME) comme les pompes à chaleur, activités de maintenance scripturaire, travaux de terrassement		2 314 462	464 892	2 789 355
		2 314 462	464 892	2 789 355

Participation des constructeurs	Etudes pré-opérationnelles et opérationnelles, dossiers d'autorisation réglementaires et contrats de prestation de services Fab	550 893		
---------------------------------	---	---------	--	--

Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (superstructures)	Frais libération du site	18 996		
--	--------------------------	--------	--	--

Subventions	Acquisition terrains pour évitement et compensation (cout actualisé)	484 898		
-------------	--	---------	--	--

Participation métropolitaine au titre de :	Acquisition terrains pour aménagement des lots à bâtir (cout actualisé)	2 001 248		
Participation équipement		-214 984		-214 984
Participation complément d'équipements				
Participation complément prix				
Bonif de liquidation		-214 984		-214 984

Participation communale	SOUS TOTAL DEPENSES BM avant			
Participation équipements				

Autres recettes				

A ces dépenses s'ajoute l'immobilisation du terrain dit Meycat d'une valeur de 1 044 000TTC pour les mesures de compensation environnementale.

A l'issue de la concession d'aménagement, Bordeaux Métropole assurera, à titre dérogatoire et compte tenu d'un montage initialement en régie, la reprise de la gestion des zones de compensation. Le montant estimé est le suivant :

DEPENSES BM après concession d'aménagement	€ TTC
Gestion zones de compensation pendant 24 ans	362 880
Loyer terrains privés pendant 24 ans	172 800
Suivi des plans de gestion pendant 24 ans	19 200
SOUS TOTAL DEPENSES BM après	

concession d'aménagement	554 880
---------------------------------	----------------

Le montant estimé des recettes Bordeaux Métropole est le suivant :

RECETTES BM	€ TTC
Boni d'opération concession aménagement	214 984
Cessions foncières des terrains pour aménagement des lots à bâtir (cout actualisé)	2 001 248
TOTAL RECETTES BM	2 216 232

Le déficit global de l'opération s'élève donc à 1 394 683 euros TTC.

V. La délégation du droit de préemption et d'expropriation

Pour permettre à l'aménageur de procéder aux acquisitions nécessaires à la réalisation des missions qui lui seront confiées dans le traité de concession sus-visé, il est proposé de lui déléguer le droit de préemption urbain au sens des articles L 213-3 et suivants du Code de l'urbanisme sur le périmètre de l'opération d'aménagement, ainsi, si cela s'avère utile, que le droit d'expropriation au sens du code de l'expropriation.

Il convient donc par dérogation au 36° de la délibération 2017-149 du 17 mars 2017 d'abroger dans le périmètre de l'opération d'aménagement Cinq Chemins, la compétence déléguée au Président de Bordeaux Métropole d'exercer le droit de préemption, afin de confier à la SPL La Fabrique Métropolitaine l'exercice du droit de préemption.

Le présent rapport induisant la prise de plusieurs décisions, il vous est proposé de procéder par des votes distincts sur ses différents objets lesquels se rattachent tous à la réalisation de l'opération d'aménagement économique Cinq Chemins :

- l'approbation du mode de réalisation de l'opération d'aménagement par concession d'aménagement concédée à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole.
- la délégation à l'aménageur du droit de préemption et l'exercice du droit d'expropriation dans le périmètre concédé.

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

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

VU les articles L5217-2 et L1531-1 du Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L300-1, L300-4 et suivants, L442-1 et suivants, L213-1 et suivants et L332-15,

VU le Code de l'environnement, notamment ses articles L122-1 et suivants et L214-1 et suivants,

VU L'article 17 de l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 et l'article 16 de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 définissant la quasi-régie,

VU la délibération n°2017-149 du 17 mars 2017,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT QU'il est opportun de poursuivre la mise en œuvre de l'opération d'aménagement économique Cinq Chemins, qui s'inscrit dans la stratégie métropolitaine de développement de l'activité et de l'emploi dans la métropole et plus particulièrement au sein de l'OIM Bordeaux Aéroport, sous la forme d'un lotissement d'activité,

CONSIDERANT l'élargissement du champ d'intervention de la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole à des opérations nouvelles en matière d'aménagement économique,

CONSIDERANT qu'il paraît pertinent de confier à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole la poursuite de l'aménagement du lotissement d'activité «Cinq Chemins» à travers la conclusion d'un traité de concession d'aménagement,

DECIDE

Article 1 : de valider la réalisation de l'opération d'aménagement économique Cinq Chemins et approuver ses caractéristiques.

Article 2 : de confier la réalisation de l'opération d'aménagement Cinq Chemins à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole.

Article 3 : d'approuver les termes du contrat intitulé « traité de concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement Cinq Chemins », ci annexé, à conclure avec la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole pour la réalisation de l'opération.

Article 4 : d'autoriser Monsieur le Président à signer le traité de concession ci annexé, et de désigner celui-ci ou son délégataire comme « Représentant du Concédant » au sens de l'article 32 du traité de concession.

Article 5 : de déléguer l'exercice du droit de préemption à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole dans le périmètre et pour les besoins de l'exécution du traité de concession sus visé à l'article 3, à compter de la prise d'effet de celui-ci.

Article 6 : de déléguer l'exercice du droit d'expropriation à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole dans le périmètre et pour les besoins de l'exécution du traité de concession sus-visé à l'article 3, à compter de la prise d'effet de celui-ci.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 22 décembre 2017

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 15 JANVIER 2018	Pour expédition conforme, la Vice-présidente,
PUBLIÉ LE : 15 JANVIER 2018	 Madame Virginie CALMELS

Opération d'aménagement Le Haillan – Cinq Chemins

Concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement « Cinq Chemins »

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° 2017/... du 2017.

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

D'une part,

Et

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

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

Ci-après dénommée « le concessionnaire »

D'autre part.

SOMMAIRE

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.....	11
ARTICLE 5 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES	11
5.1 Acquisitions amiables.....	11
5.2 Droit de préemption.....	11
5.3 Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains.....	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	12
5.6 Suivi et contrôle des acquisitions foncières	12
5.7 Relogement des occupants.....	12
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 –PROTOCOLE FONCIER EN VUE DE LA MISE EN ŒUVRE DES MESURES COMPENSATOIRES	15
ARTICLE 12 – SUIVI GENERAL DE L'OPERATION	16
ARTICLE 13 - REMISE DES OUVRAGES	16
ARTICLE 14 - ENTRETIEN DES OUVRAGES	18
Partie III : Modalités financières d'exécution de la concession d'aménagement	19
ARTICLE 15 - FINANCEMENT DES OPERATIONS.....	19
15.4.1 Les modalités de versement de cette participation	19
15.4.2 Affectation.....	Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE 16 - COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS.....	20
ARTICLE 17 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES.....	21
ARTICLE 18 - GARANTIE DES EMPRUNTS	21
ARTICLE 19 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DU CONCESSIONNAIRE	21
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"	29
Partie V : Dispositions diverses.....	30
ARTICLE 24 - INTERETS MORATOIRES.....	30
ARTICLE 25 - PENALITES	30
ARTICLE 26 – CLAUSE DE RENEGOCIATION DES DISPOSITIONS DU PRESENT TRAITE – AVENANT - R	
30	
ARTICLE 27 - ASSURANCES	31
ARTICLE 28 – DROITS DE PROPRIETE INTELLECTUELLE	32
ARTICLE 29 - CESSIION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	33
ARTICLE 30 - DOMICILIATION.....	34
ARTICLE 31 - INTERPRETATION	34
ARTICLE 32 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT	34
ARTICLE 33 - REGLEMENT DES LITIGES	34
PIECES ANNEXEES.....	35

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

1. Bordeaux Métropole a créé la Société Publique Locale « La Fabrique Métropolitaine de la Communauté Urbaine de Bordeaux », devenue La Fabrique de Bordeaux Métropole pour mettre en œuvre le programme « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs ». Dans le cadre d'une politique volontariste visant à produire une offre foncière et immobilière diversifiée et bien répartie sur le territoire, de manière à répondre aux besoins de l'ensemble des acteurs et activités économiques nécessaire au développement de l'emploi et à la compétitivité de la Métropole, la délibération n°2015-781 du 18 décembre 2015 a élargi le champ d'intervention de La Fab à des opérations nouvelles en matière d'aménagement économique.

L'un des principaux pôles d'activités et d'emplois métropolitains est l'OIM¹ de Bordeaux Aéroport, qui rassemble d'ores et déjà près de 40.000 emplois sur 2.500 ha, notamment dans le domaine aéronautique spatial et défense. Ce territoire, à destination essentiellement économique, témoigne d'une très forte dynamique de développement.

Afin de concrétiser sa stratégie de développement de l'activité et de l'emploi dans la métropole et plus particulièrement au sein de l'OIM Bordeaux Aéroport, et pour pallier la raréfaction du foncier disponible sur ce secteur, Bordeaux Métropole souhaite répondre aux besoins des entreprises et utilisateurs du territoire, notamment en matière d'offre foncière et immobilière.

C'est dans ce cadre que s'inscrit le projet d'aménagement d'une zone d'activités au lieu-dit « Cinq Chemins » sur la commune du Haillan.

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.

1. L'opération de Cinq Chemins

Le projet « Cinq Chemins » a pour objectif l'aménagement de terrains à vocation économique. Les terrains s'adresseront prioritairement mais non exclusivement aux entreprises de la filière aéronautique/spatial/défense.

Les principaux objectifs urbains de cette opération sont :

- Un découpage du parcellaire souple permettant de s'adapter aux besoins des entreprises et de développer une diversité de typologie immobilière,
- La desserte du site par l'avenue de Magudas et la rue Venteille, ainsi que par un bouclage interne assurant la desserte de l'ensemble des parcelles,
- L'organisation d'un front bâti le long de l'avenue de Magudas et de la rue Venteille afin de renforcer l'effet vitrine du site et de valoriser sa situation d'entrée Nord du périmètre de l'OIM « Bordeaux Aéroport »,
- La réponse aux enjeux environnementaux par la mise en œuvre de la démarche ERC « Eviter-Réduire-Compenser ».

En application de l'article L122-1 du code de l'environnement, le projet est soumis à étude d'impact sur l'environnement et la santé humaine.

¹ OIM : Opération d'Intérêt Métropolitain

Au titre de la nomenclature établie dans le décret n°2006-881 du 17 juillet 2006, le projet nécessite également une demande d'autorisation au titre des articles L214-1 et suivants du Code de l'Environnement (Loi sur l'Eau).

Bordeaux Métropole a élaboré et déposé la demande d'autorisation formulée sous la forme d'une autorisation unique le 15 février 2017.

Après avoir mené les études préliminaires et les études d'avant-projet, Bordeaux Métropole a élaboré et déposé le permis d'aménager le 07 septembre 2017 (PA n°03320017V0003).

En application des articles L 103-2 et L 300-2 du Code de l'urbanisme, Bordeaux Métropole a décidé par délibération n°2016-100 en date du 25 mars 2016 d'ouvrir la concertation relative à l'opération « Cinq Chemins » au Haillan, d'en approuver les objectifs et d'arrêter les modalités de la concertation préalable. Cette concertation a notamment donné lieu à l'organisation d'une réunion publique le 26 avril 2016. Puis, par délibération en date du 8 juillet 2016 Bordeaux Métropole a arrêté le bilan de la concertation préalable.

Considérant,

- les enjeux et objectifs poursuivis dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet global 'Cinq Chemins',
- le bilan de la concertation portant sur le projet d'aménagement,

Bordeaux Métropole a décidé, par délibération en date du

- la mise en œuvre de ce projet d'aménagement économique 'Cinq Chemins', sous forme d'un lotissement, 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 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.

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 propres au lotissement à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement est précisé à l'article 1 et détaillé en annexe 2 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 et le concédant s'engagent, 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 Le Haillan Cinq Chemins 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. Son aménagement doit permettre, au sein du périmètre délimité en annexe (Annexe n°1) la réalisation d'un programme prévisionnel global d'environ 100.000 m² de terrains aménagés cessibles, soit environ 50.000 m² de surfaces de plancher à destination de locaux d'activités. Le programme des équipements propres à l'opération et leurs caractéristiques sont définis en annexe (Annexe 2).

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 usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, tels que prévus dans la demande de permis d'aménager de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

Article 2 - Missions du concessionnaire

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

a) **Acquérir** la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, conclure tout contrat de nature à permettre la maîtrise foncière et immobilière, le cas échéant constitutif de droits réels, 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. L'opération concédée étant à maîtrise foncière partielle, une liste des propriétés à acquérir accompagnée d'un plan parcellaire est annexée (Annexe 3).

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, veiller à assurer la préservation et l'entretien en matière de propreté, de cadre de vie et de sécurité des personnes ;

b) **Procéder à toutes études opérationnelles** nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :

- ♦ le suivi du plan de composition urbaine et paysagère du projet d'aménagement,
- ♦ les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction,
- ♦ toutes les études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes au regard des objectifs de l'opération d'aménagement, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants,
- ♦ par ailleurs, le concessionnaire pourra en tant que de besoin être associé aux études relatives à l'adaptation du Plan local d'urbanisme (PLU) qui pourraient avoir à être menées par le concédant pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.

- c) **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, ou le transfert de bénéfice de celle-ci ;**
- 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 propres à l'opération visés à l'annexe 2, concourant à l'opération globale d'aménagement au sens de l'article L 300-4 du code de l'urbanisme en conformité avec le programme de l'opération d'aménagement ;
- 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 ;
- 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,
 - piloter pour le compte du concédant la cession à un opérateur des terrains appartenant au concédant au sein de l'opération afin d'atteindre les objectifs programmatiques et une valorisation optimisée,
 - contribuer aux 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) **Sans objet ;**
- k) **Mettre en œuvre les mesures de compensation environnementale** pendant la durée de la concession d'aménagement, et notamment :
 - Réaliser ou faire réaliser les travaux liés aux mesures compensatoires validées par les services de l'Etat au titre de la séquence ERC (éviter – réduire – compenser),
 - en assurer l'entretien pour les terrains appartenant au concédant et au concessionnaire, ou veiller au bon entretien par les propriétaires fonciers des terrains faisant l'objet d'une convention ou le cas échéant en assurer la gestion,

- réaliser le suivi environnemental exigé dans le cadre des autorisations environnementales et en assurer la transmission aux services de l'Etat compétents conformément aux articles L122-1-1 et L122-3 du Code de l'Environnement,
 - remettre au concédant les données écologiques récoltées dans le cadre de l'opération,
- 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 d'infrastructure et superstructure, réalisés sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire au fur et à mesure de leur achèvement tel que défini à l'article 13.

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, en particulier :
 - o suite au dépôt du dossier d'autorisation environnementale unique (étude d'impact, dossier loi sur l'eau, dossier CNPN, dossier d'enquête publique), en assurer le suivi en lien avec les services de l'Etat instructeurs, compléter ou modifier les pièces le cas échéant jusqu'à obtention de l'arrêté préfectoral ;
 - o déposer le permis d'aménager, en assurer le suivi en lien avec les services instructeurs et le compléter le cas échéant jusqu'à l'obtention de l'autorisation,
 - o autoriser le transfert de bénéfice des autorisations administratives au titre du concessionnaire et faire toutes démarches nécessaires à ce transfert ;
- c) soumettre à l'approbation de son organe délibérant les comptes rendus annuels financiers et d'activités établis par le concessionnaire ;
- d) céder au concessionnaire, le cas échéant, les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, terrains libres de tout encombrant ;
- e) autoriser le concessionnaire à réaliser, le cas échéant sur les terrains du concédant, les travaux d'aménagement préalables à une remise d'ouvrage ;
- f) rendre possible la mise en œuvre des mesures compensatoires, en participant aux négociations avec les propriétaires fonciers concernés en intégrant les modalités permettant au concessionnaire d'intervenir ;
- g) Sans objet ;
- 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) s'il y a lieu, 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 – Calendrier prévisionnel

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.

Le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération est le suivant : la réalisation de la première phase de travaux permettant la viabilisation des futurs lots interviendra dans un délai de 30 mois à compter de l'obtention de l'autorisation environnementale.

Une fois l'autorisation environnementale obtenue et son contenu connu, le concédant et le concessionnaire conviennent de se rapprocher pour ajuster le cas échéant le calendrier opérationnel.

La durée de la concession d'aménagement correspondant à la durée de réalisation de l'opération d'aménagement est fixée à six années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'achèvement 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.

Partie II : Modalités opérationnelles d'exécution de la concession d'aménagement

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

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

5.1 Acquisitions amiables

5.1.1. 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.

5.1.2. Le concédant cédera directement au concessionnaire les terrains dont il est propriétaire conformément aux conditions financières définies au bilan d'aménagement et détaillées à l'annexe 3.

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 par la délibération créant l'opération d'aménagement. 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

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

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

Conformément à l'article L. 126-1 du code de l'environnement, le concédant se prononce par délibération sur l'intérêt général du projet préalablement à la déclaration d'utilité publique prononcée par le représentant de l'Etat dans le département.

Le concessionnaire assure également le suivi des litiges relatifs à l'opération.

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, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande du concédant, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires dont les éventuelles recettes perçues par le concessionnaire seront transcrites dans le bilan. Dès lors, les dépenses et les recettes sont imputées au bilan de l'opération.

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

Les études préliminaires et les études d'avant-projet (AVP) des équipements de la future zone d'activités économiques prévus en annexe 2 ont été réalisées préalablement à la présente concession sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole et validées par les services de Bordeaux Métropole, et pour les ouvrages et aménagements les concernant, par la commune, et les futurs gestionnaires et concessionnaires de services publics. Elles ont permis à Bordeaux Métropole d'établir la demande de permis d'aménager.

6.1. Compensations environnementales

6.1.1 Dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre liées aux compensations environnementales, les équipements prévus dans la demande d'autorisation environnementale (en annexe 2) font l'objet d'études (plan de gestion et projets de travaux qui en découlent dont DCE) établies en accord avec les services concernés du concédant, les services de l'Etat concernés, et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ces études sont soumises pour accord du concédant.

Le plan de gestion et les projets de travaux qui découleront de l'autorisation environnementale 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 de services publics.

Le plan de gestion et les projets de travaux qui découleront de l'autorisation environnementale devront être présentés selon un échéancier établi en accord avec le concédant et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages.

6.1.2 Le concédant s'engage à transmettre dans un délai maximum de 1 mois l'ensemble des avis nécessaires à la validation du plan de gestion à partir de sa transmission par le concessionnaire. Cette validation sera transmise par écrit à l'issue des éventuels échanges nécessaires.

6.2. Equipements propres à l'opération

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 et faire l'objet de l'ensemble des mesures légales et réglementaires requises (notamment en cas de modification du permis d'aménager) : ils seront 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 de services publics.

6.3 Projet de piste cyclable rue de Venteille

Le concessionnaire tient compte du projet connu de piste cyclable rue de Venteille, transmis au stade étude préliminaire – plan en date du 20/06/2017, en limite de l'opération, dans la conception de son opération.

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. Il en est de même dans l'hypothèse où ces modifications résulteraient d'une autorisation administrative (permis d'aménager, autorisation environnementale, etc.).

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 des clauses d'insertion sociale dans les marchés de travaux qu'il attribue au titre de la présente concession d'aménagement. 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 ou transféré, la personne publique compétente pour en assurer la gestion, pourra 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 nécessaires à l'opération prévus dans la demande de permis d'aménager et des ouvrages liés aux mesures de compensation environnementale au titre de la séquence ERC prévus dans la demande d'autorisation environnementale, figurant en annexe à la présente concession (Annexe n°2) et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus et conformément aux autorisations précitées. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale, et est responsable du suivi général des travaux et du respect des calendriers d'exécution.

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

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

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

8.3 Le concédant autorise par ailleurs le concessionnaire à intervenir sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements. Considérant que l'occupation par le concessionnaire dans le cas de son intervention sur le domaine public participe de sa conservation, aucune redevance d'occupation ne sera due conformément à l'article L.2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

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

Article 9 - Indemnités - 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, 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, que leur délai de réalisation.

Le concessionnaire pourra organiser, pour chaque cession, une consultation d'opérateurs / concepteurs, dont les modalités seront définies en accord avec le concédant.

10.2 Le concessionnaire informe le concédant et la commune au fur et à mesure des prises de contact liées à la commercialisation.

Le concessionnaire notifie au concédant, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, le programme envisagé (dont filière d'activité et nombre d'emplois prévisionnel), 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 à l'article 26.

10.3 Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par le concessionnaire.

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 d'aménagement, 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 –Montage foncier en vue de la mise en œuvre des mesures compensatoires

Le concessionnaire est chargé de mener les négociations avec les propriétaires concernés, afin de permettre la mise en œuvre des mesures compensatoires au titre de la séquence ERC. A cette fin, le concessionnaire et Bordeaux Métropole définiront de concert le processus juridique le mieux adapté (acquisition, bail, convention de servitude, ...) pour répondre à ces prescriptions.

Les conventions conclues prévoiront la reprise des engagements pris par Bordeaux Métropole à l'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque raison que ce soit.

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 des projets de l'OIM Bordeaux Aéroport

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

- Instances de pilotage réunies par le Concessionnaire

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

Le concessionnaire informera le concédant et la commune de la tenue des réunions de chantier afin que leurs représentants puissent y être représentés au besoin.

Article 13 - Remise des ouvrages

Les ouvrages et les réseaux réalisés dans le cadre de l'opération pourront avoir à supporter les trafics et risques de dégradation divers liés aux travaux de construction à venir. Cette situation rend pertinente le report des travaux de finition.

Le présent article ainsi que l'annexe 4 y afférant ont pour objet de préciser les obligations à la charge de l'aménageur dans ces circonstances.

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, les réseaux, et les ouvrages liés aux compensations environnementales, lui reviennent de plein droit à titre gratuit, dès leur achèvement, à l'issue de la procédure de remise d'ouvrage annexée au présent traité « procédure de remise d'ouvrages » (Annexe 4), quelle que soit la nature des ouvrages (infrastructures de voirie, de réseaux, ouvrages liés aux compensations environnementales, etc.).

La procédure de remise d'ouvrage se décompose selon la fiche annexée au présent traité (Annexe 4).

13.2 Sans objet

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 définitive au concédant est précédée du transfert à titre gratuit 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, ou le cas échéant le patrimoine des autres personnes intéressées.

13.5 L'achèvement est réputé réalisé, au sens du présent article pour les voies, et les espaces libres, après réalisation des travaux de finition et réception par le concessionnaire. L'achèvement relatif aux réseaux est également constaté à l'issue des travaux de finition, afin de permettre, sauf réserve particulière, une remise définitive et totale des ouvrages au concédant.

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, le concessionnaire établit 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 taxes de l'ouvrage incluant :

- coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
- coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
- coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, Sécurité et protection de la santé, bureau de contrôle...),
- autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération du concessionnaire, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives,
- déduction faite des recettes affectées à l'ouvrage.

c. participation due par le concédant selon les dispositions prévues à l'article 15 ci-après, majorée de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

Article 14 - Entretien des ouvrages

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

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 13 ci-avant, le concédant, ou les autres personnes compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seule 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 et pourront, s'il y a lieu, activer la garantie de parfait achèvement des ouvrages réalisés dans le cadre de la concession (Cf. annexe 2).

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 ou de la personne compétente.

Pour les contentieux en demande, l'indemnité octroyée par la juridiction ou obtenue par règlement transactionnel sera due à celle des parties ou à la personne compétente 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 ou à la personne compétente.

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 partie du Compte rendu annuel financier et d'activités aux collectivités (CRAC) sera réservé à la réédition des comptes de subventions versées en application de l'article L 300-5 in fine.

15.3 Participation de la commune

Sans objet

15.4 Participation du concédant au coût de l'opération

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.

- En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à 0 € HT (TVA éventuellement due en sus).

15.4.1 Les modalités de versement de cette participation

- 0 € HT seront versés par le concédant ;

15.4.2 Modalités d'évolution de la participation

Le montant global de cette participation ainsi que sa répartition annuelle pourront être révisés par avenant au présent Traité de Concession approuvé par délibération de l'assemblée délibérante du concédant, conformément à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme, selon les modalités prévues à l'article 26 ci-après.

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

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

15.7 Le concessionnaire gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations du concessionnaire, ou avec les comptes propres du concessionnaire ou avec un établissement financier. Les avances inter-opérations ne seront pas rémunérées. Le concessionnaire impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les

établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

Si le concessionnaire utilise ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, il est autorisé à imputer une rémunération au taux de $t_{4m} + 3$.

Article 16 - Comptabilité – comptes-rendus annuels

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

16.1 Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme et L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, le concessionnaire adresse chaque année à la Collectivité, avant le 31 mai, pour examen et approbation un compte rendu financier et d'activités de l'exercice précédent comportant notamment en annexe :

- 1°/ le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 17 ci-après,
- 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 17 ci-après,
- 3°/ un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé aux articles 5.6 et 10.1 ci-avant,
- 4°/ une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir,
- 5°/ le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 15.5.
- 6°/ le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des financements versés par les autres personnes publiques en application de l'article 15.2, 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.

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

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

16.3 Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du programme prévisionnel global de l'opération et du bilan financier prévisionnel joint en annexe (Annexes 2 et 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 du concessionnaire.

Article 17 - Prévisions budgétaires annuelles

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

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

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

17.2 Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues du concédant et, le cas échéant, le montant de l'avance due par le concédant dans les conditions prévues à l'article 15.5 ci-avant.

Article 18 - Garantie des emprunts

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

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

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

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

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

Article 19 - Modalités d'imputation des charges du concessionnaire

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

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

Cette imputation forfaitaire fixée à l'article 19.2 du présent traité de concession d'aménagement, destinée à couvrir le coût d'intervention du concessionnaire, dénommée « rémunération », est déterminée entre les parties de la façon suivante et reprise dans la présentation du compte prévisionnel de l'opération.

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

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

Ces charges sont les suivantes :

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

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

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

19.2 Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement le concessionnaire pourra imputer ses charges évaluées à un montant prévisionnel de 616.000 euros.

- un montant égal à 161.000 € en 2018
- un montant égal à 125.000 € de 2019
- un montant égal à 100.000 € en 2020
- un montant égal à 80.000 € en 2021
- un montant égal à 80.000 € en 2022
- un montant égal à 70.000 € en 2023

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 soumis à l'approbation du 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 15.4 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 CGCT ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit au concédant des biens apportés 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, subrogé de plein droit dans les droits et obligations du concessionnaire, selon les modalités ci-après définies.

22.1 Les équipements dont la gestion et l'entretien ne seraient pas assurés par une association syndicale ou foncière comme prévu à l'article 13 et qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis au concédant ou transférés 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,. 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, et sous réserve des engagements repris par une association syndicale ou foncière 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, sous réserve des stipulations de l'article 23.2, 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, sous réserve des stipulations de l'article 23.2, 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, sous réserve de celles envisagées par la provision prévue à l'article 23.2, 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 et dont la gestion n'a pas été reprise par une association syndicale ou foncière seront remis au concédant à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers comme indiqué en annexe à la présente concession (Annexe n°2).

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.

Après l'expiration de la concession d'aménagement, La Fabrique de Bordeaux Métropole apportera son assistance technique en tant que de besoin à Bordeaux Métropole dans le traitement et le suivi des contentieux éventuels ayant trait à un ouvrage, un équipement, un aménagement ou une installation dont La Fabrique de Bordeaux Métropole était responsable au titre de la concession d'aménagement. A cet effet, La Fabrique de Bordeaux Métropole s'engage à transmettre à Bordeaux Métropole tout élément dont elle dispose qui pourrait être utile pour assurer la défense de Bordeaux Métropole.

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

Par ailleurs, le concessionnaire supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers, résultant d'une faute 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 CRAC. 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 d'opération, et des conditions financières en résultant.

Le concédant pourra modifier le montant de la participation prévue à l'article 16 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 15.4 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 L.121-5 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.

Le concessionnaire mettra en cohérence ses marchés avec le présent article.

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 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, pour donner son accord sur les attributaires des terrains, et pour approuver les conventions de partenariat. 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 d'aménagement
- Annexe 2 : Programme des équipements propres figurant dans la demande de permis d'aménager et des ouvrages liés aux mesures de compensation environnementale au titre de la séquence ERC figurant dans la demande d'autorisation environnementale
- Annexe 3 : Modalités d'acquisition du foncier : liste des parcelles à acquérir ; plan cadastral
- Annexe 4 : Procédure type de remise des ouvrages de Bordeaux Métropole
- Annexe 5 : Bilan financier prévisionnel



5 000 m²

0 100 200 300 400 m



OPERATION D'AMENAGEMENT LE HAILLAN CINQ CHEMINS

ANNEXE 2 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PROPRES FIGURANT DANS LA DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER ET DES OUVRAGES LIES AUX MESURES DE COMPENSATION ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE LA SEQUENCE ERC FIGURANT DANS LA DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Programme des équipements à la charge du concessionnaire

Aménagement des équipements propres de la zone d'activité économique Cinq Chemins



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 usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Les équipements :

- Voie A
- Voie B
- Voie C
- Voie D

- Cheminement piéton
- Bassin de rétention et placette
- Canalisation des eaux pluviales du lot 1

Réalisation des ouvrages liés aux mesures de compensation environnementale au titre de la séquence ERC (éviter – réduire – compenser)

Deux zones de compensation ont été identifiées :

- Propriété au nord de Cinq Chemins
- Site de Meycat

Une zone d'évitement a été identifiée sur le site de Cinq Chemins.

Sur ces zones de compensation et la zone d'évitement, la Fab réalisera les actions d'aménagement qui seront prescrites dans le plan de gestion environnemental et validées par les services de l'Etat dans le cadre des autorisations environnementales. Ces travaux seront a priori de type : clôtures, terrassement pour dépression et mares, plantations, étrépage, etc. (liste non exhaustive).

Annexe 3 Modalités d'acquisition du foncier

13/12/2017

Principes généraux

Les montants de cession des terrains au concessionnaire dépendent de leur destination :

1- Foncier appartenant à Bordeaux Métropole à céder à l'aménageur pour la réalisation des îlots opérationnels et des équipements propres de viabilisation

> Cession par Bordeaux Métropole à la valeur historique actualisée en date du 31/12/2017

2- Foncier appartenant à Bordeaux Métropole mis à disposition de l'aménageur pour la création d'une zone d'évitement et de zones de compensation

> Mise à disposition à titre gratuit par Bordeaux Métropole

3- Foncier privé en vue de la réalisation de mesures compensatoires au titre de la séquence ERC par l'aménageur

> Négociations à mener

Liste des biens de la Métropole à céder

Concernant les biens de Bordeaux Métropole à acquérir, destinés à la réalisation des équipements propres du lotissement et des îlots opérationnels, il est convenu d'une cession à l'aménageur à la valeur historique actualisée en date du 31/12/2017.

Renseignements cadastraux		Acquisition Aménageur pour les futurs équipements propres de viabilisation			Acquisition Aménageur îlot opérationnel			TOTAL
Références cadastrales	Surface (m²)	Future désignation	Surface équipements propres	Montant valeur historique actualisée au 31/12/17	Future désignation	Surface	Montant valeur historique actualisée au 31/12/17	
AX0075	7 754	Voie C	386	1 287	Lot 2	6 862	22 887	24 863,15 €
		Voie Verte	202	674	Lot 3	4	15	
AX0093	42 345	Voie A	5 644	78 631	Lot 1	21 730	302 753	487 842,15 €
		Voie D	298	4 154	Lot 2	3 054	42 542	
					Lot 3	4 289	59 762	
AX0133	21 441	B Magudas	1 287	17 933	Lot 2	14 307	199 334	298 781,26 €
		Voie C	930	12 963	Lot 3	3 755	52 317	
		Voie D	1 009	14 061				
		Voie Verte	156	2 174				
AX0151	24 283	Voie B	1 526	21 261	Lot 2	6 545	91 186	332 024,75 €
		B Magudas	544	7 578	Lot 3	11 345	158 066	
		Voie C	150	2 090	Lot 4	2 696	37 567	
		Voie D	1 025	14 277				
AX0154	43 650	Voie A	3 191	44 462	Lot 3	1 419	19 764	440 372,50 €
		Voie B	1 350	18 802	Lot 4	25 649	357 345	
AX0157	5 612				Lot 4	1 560	49 724	49 724,08 €
AX0156	4				Lot 4	4	127	127,47 €
AX0158	1 136	B Magudas	1 066	33 972				33 971,80 €
146 225 m²			18 764 m²	274 317,67 €		103 220 m²	1 393 389,48 €	1 667 707,16 €

**Liste des biens non acquis par le concessionnaire, nécessaires à la mise en œuvre des mesures compensatoires
au titre de la séquence ERC**

Dans le cadre de la compensation écologique, plusieurs fonciers ont été identifiés. Il faut différencier plusieurs situations :

- *Les biens de Bordeaux Métropole, situés sur le site de projet et sur le secteur Meycat, destinés à la réalisation de mesures compensatoires et/ou d'évitement*

Dans ce cadre, il est convenu d'une mise à disposition à l'aménageur des fonciers dévolus à la création d'une zone d'évitement et/ou de compensation, restitués après les travaux ;

Renseignements cadastraux		Mise à disposition			TOTAL
Références cadastrales	Surface (m²)	Future désignation	Surface concernée	Mise à disposition	
AX0093	42 345	Zone d'évitement	7 372	X	0,00 €
AX0154	43 650	Zone d'évitement	12 053	X	0,00 €
AX0157	5 612	Zone d'évitement	4 056	X	0,00 €
AO0464	8 707	Meycat - Zone de compensation	8 707	X	0,00 €
AO0116	2 563	Meycat - Zone de compensation	2 563	X	0,00 €
AO0278	506	Meycat - Zone de compensation	506	X	0,00 €
AO0211	3 100	Meycat - Zone de compensation	3 100	X	0,00 €
106 483 m²		38 357 m²			

- *Les biens privés, situés au nord de l'opération Cinq Chemins, où est envisagée la mise en œuvre de mesures compensatoires*

Dans ce cadre, il est convenu de mener une négociation avec le propriétaire concerné, afin de permettre la mise en œuvre des mesures compensatoires au titre de la séquence ERC. (surface exacte concernée en cours d'étude)

Renseignements cadastraux		Foncier privé		
Références cadastrales	Surface cadastrale (m²)	Future désignation	Surface nécessaire pour la mise en œuvre des mesures compensatoires	Négociation avec propriétaire privé
AX0149	113 244	Zone de compensation	à déterminer	X
AX0144	34 950	Zone de compensation	à déterminer	X
AX0148	1 225	Zone de compensation	à déterminer	X
AX0147	191	Zone de compensation	à déterminer	X
149 610 m²				

PROCEDURE DE REMISE DES OUVRAGES

REALISATION DES TRAVAUX	
Structure de chaussée à l'exception des travaux de finition	Aménageur
réseaux divers (réseaux d'assainissement, noues, réseaux d'adduction d'eau potable, électricité, gaz, télécommunication ...)	Aménageur
Aménagements paysagers	Aménageur
Eclairage public et mobilier urbain	Aménageur



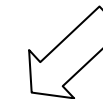
TRAVAUX DEFINITIFS	
Réalisation des travaux de finition (1)	Aménageur



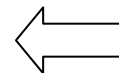
CONFORMITE TECHNIQUE (2) (OPRO : opérations préalables à la remise d'ouvrage)	
Etablissement et envoi du dossier technique aux futurs gestionnaires	Aménageur
Examen du dossier	Gestionnaires
Visite sur site avec les futurs gestionnaires, établissement d'un 1 ^{er} PV provisoire de conformité technique (selon modèle) pouvant être assorti de réserves et/ou d'observations techniques	Aménageur + Gestionnaires (le cas échéant avec chef de projet)
Envoi éventuel de pièces complémentaires suite aux interventions pour lever les réserves	Aménageur
Nouvelle visite sur site et établissement d'un PV définitif de conformité technique (selon modèle), pouvant contenir des observations. (3)	Aménageur + gestionnaires
Transmission des PV définitifs au chef de projet	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	Chef de projet



REMISE DES OUVRAGES (3) (4)	
Remise des réseaux et équipements divers achevés auprès des différents gestionnaires, en pleine propriété	Aménageur + gestionnaires
Élaboration du PV de remise définitive et constitution du dossier à joindre au PV	Aménageur
Signature du PV définitif	DGEP + Aménageur
Transmission du PV signé aux services concernés	Aménageur



**OUVERTURE A LA CIRCULATION
PUBLIQUE ET GENERALE**



CLASSEMENT	
Demande au service de préparer l'arrêté de classement dans le DPR de par l'affectation de l'ouvrage à la voirie (DDA)	Chef de projet
Préparation de l'arrêté	DDA selon orga. interne
Signature de l'arrêté (le transfert prendra effet à la date de l'acte de transfert effectif de propriété)	DDA
Prise d'effet de l'arrêté à la signature de l'acte	
Information de la DGEP, de la Mairie et des gestionnaires de l'effectivité du classement dans le domaine public	Chef de projet

TRANSFERT FONCIER DE L'ASSIETTE DES OUVRAGES (5) (6)	
Saisie du chef de projet avec dossier complet et demande d'entamer la procédure de transfert du foncier	Aménageur
Transfert du dossier à la Direction du foncier pour transfert foncier en préalable au classement dans le domaine public, après contrôle par le chef de projet, en attestant du fait que l'ouvrage concerné remplit les conditions pour cela.	Chef de projet
Actions autorisant le transfert de propriété (arrêté du président ou délibération du conseil communautaire)	Direction du foncier
Signature de l'acte de cession à titre gratuit, publication de l'acte	Direction du foncier
Transmission des éléments du transfert de propriété au chef de projet	Direction du foncier

(1) Pour certaines opérations et notamment les opérations de lotissements économiques, les ouvrages et les réseaux peuvent avoir à supporter les trafics et risques de dégradation divers liés aux travaux de construction à venir. Le report des travaux de finition doit répondre à l'objectif de permettre une ouverture aux riverains rapide tout en se préservant des risques de dommages potentiellement constatés lors de la réalisation de travaux de construction par des tiers.

(2) En amont, les services gestionnaires ont été associés aux validations du projet et au suivi des travaux.

(3) Le PV définitif de conformité technique est assorti de plans qui peuvent le cas échéant désigner des zones d'exclusion, avec un engagement de l'aménageur de réaliser les travaux manquants (+ engagement de délai).

(4) Conditions préalables à la remise de l'ouvrage :

- tous les équipements associés doivent avoir été réalisés et remis en pleine propriété à leurs différents gestionnaires (attestations définitives à fournir)
- l'aménageur doit garantir à Bordeaux Métropole toutes les mesures nécessaires (clauses des CCCT, constats, etc) pour assurer la mise en cause des responsabilités des auteurs de dégradations des voiries et des réseaux (hors dégradations dues à un usage normal des ouvrages).
- La remise définitive est conditionnée par l'acquisition du foncier. Voir (6)

(5) A noter que dans le cas où la voie appartient déjà à Bordeaux Métropole, l'aménageur doit obtenir des AET auprès de la DGEP pour réaliser ses propres travaux.

(6) Il est clairement conseillé à l'aménageur, lorsqu'il est nécessaire de laisser les riverains utiliser une voie sans ouverture à la circulation publique et générale, d'afficher sans ambiguïté le statut de voie privée et les restrictions d'accès correspondants par une signalisation adaptée.

Annexes :

Pièces constitutives du dossier à joindre au PV de conformité technique

- Plan des ancrages
- En cas d'exclusion : Plan des emprises exclues
Engagements sur la réalisation des travaux manquants et leur planning
- Fiche matériaux

Pièces constitutives du dossier à joindre au PV de remise d'ouvrage et/ou d'équipements

- Pièces attestant de la possibilité de se retourner vers les constructeurs des chantiers en cas de dégradation
- Plans de récolement voirie (en y,x,z) échelle 1/200° et réseaux (en y,x,z) échelle 1/200°
- Détails des structures en place (épaisseur et nature précises des matériaux mis en œuvre)
- Pour chaque carrefour équipé en feux de trafic, dossier de récolement comprenant :
 - * Plan de récolement gainage et filaire
 - * Plan d'affectation des feux et boucles
 - * Diagramme de Pétri des phases
 - * Tableau des temps des distances et temps de sécurité
- DIUO des ouvrages réalisés
- PV de conformité technique
- Attestation de BM quant à la conformité au PEP (Plan d'Equipement Public) approuvé

Pièces constitutives du dossier de transfert de foncier

- Plan de rétrocession en PDF et DWG
- Document d'arpentage en PDF et DWG
- L'ensemble des PV de conformité et de remise en gestion concernant la voie et ses accessoires

- **Opération** : Dénomination :
Traité de concession du :
Délibération n° du

- **Situation de l'opération** : Commune :
Désignation (rue, place ...) :
Section (tenant et aboutissant, numéros ...) :

- **Ouvrages et Equipements concernés - rayer les mentions inutiles :**
- × voirie (chaussée, trottoir, piste cyclable, terre plein central, etc.)
 - × signalisation routière horizontale et verticale lumineuse et non lumineuse
 - × éclairage public
 - × espaces verts (plantations et système d'arrosage)
 - × mobilier urbain (plot, barrière, arceaux vélos, poubelle, banc, etc.)

I. Procès verbal *provisoire* de conformité technique

Visite sur site du :

- **Participants** :
- ☐ Aménageur / Lotisseur :
 - ☐ Concessionnaire :
 - ☐ Commune de

Bordeaux Métropole

- ☐ DGEP des pôles territoriaux
- ☐
- ☐
- ☐

Nom et qualité	Etablissement	Ouvrages et équipements	Observations et réserves	Emargement

II. Procès verbal *définitif* de conformité technique

Visite sur site du :

Nom et qualité	Etablissement	Ouvrages et équipements	Levée des observations et réserves	Emargement

➤ **Opération** : Dénomination :
Délibération n° du :
Traité de concession du :

➤ **Situation de l'opération** : Commune :
Désignation (rue, place ...) :
Section (tenant et aboutissant, numéros ...) :

➤ **Ouvrages et équipements concernés - rayer les mentions inutiles :**

- × voirie (chaussée, trottoir, piste cyclable, terre plein central, etc.)
- × signalisation routière horizontale et verticale, lumineuse et non lumineuse
- × éclairage public
- × espaces verts (plantations et système d'arrosage)
- × mobilier urbain (plot, barrière, arceaux vélos, poubelle, banc, etc.)

II. Procès verbal de remise des ouvrages et équipements

➤ Participants :

- ☐ Aménageur / Lotisseur :
- ☐ Commune de

Bordeaux Métropole

- ☐ DGEP des pôles territoriaux
- ☐
- ☐
- ☐

➤ Conditions préalables :

- * Procès-verbal de remise provisoire de l'ouvrage et/ou de l'équipement du :
- * Assiette foncière des ouvrages et équipements acquise par la Métropole : oui ☐ non ☐ ⁽¹⁾
- * Remise des différents réseaux acceptée (*lister*.....) oui ☐ non ☐ ⁽¹⁾
- * Engagement de l'aménageur sur le fait que la poursuite de l'opération d'aménagement ne porte pas atteinte à l'intégrité des ouvrages et équipements remis oui ☐ non ☐ ⁽¹⁾

➤ Remise du dossier d'ouvrage ou équipement

- Date de remise du dossier :
- Dossier complet : oui ☐ non ☐ ⁽¹⁾

⁽¹⁾ si non, arrêt de la procédure de remise définitive

➤ La remise définitive de l'(des) ouvrage(s) et / ou de l'(des) équipement(s) est acceptée :

Ouvrage/équipement remis	Observations et réserves d'ordre technique et foncier	Futur gestionnaire	Emargement

La remise définitive des ouvrages et / ou des équipements est prononcée.

Fait à Bordeaux, le

Aménageur

signature :

Bordeaux Métropole

Direction « gestion de l'espace public »

Signature :

Autre direction concernée (préciser)

Signature :

BILAN STATIQUE

AMENAGEUR /BORDEAUX METROPOLE/COMMUNE

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS

PROGRAMME ACTIVITES

	surface lot cessible m²
Programmation totale activités	103 220
Activités PME/PMI 30/70 Vitrine	27 668
Activités PME/PMI compte propre + locaux activités 80/20	29 056
Grandes emprises fond de site	46 497

% par produits		Charges foncières Part* €/m² HT	surface m²
Activités PME/PMI 30/70 Vitrine	27%	85	27 668
Activités PME/PMI compte propre + locaux activités	28%	80	29 056
Grandes emprises fond de site	45%	70	46 497
Moyenne coût/m² foncier cessible		77	
Total			103 220

BILAN AMENAGEUR

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Études de définition et de suivi de l'opération	130 825	26 165	156 990
Etudes architecturales, paysagères, coordination et accompagnement projets immobiliers	59 000	11 800	70 800
Plan de gestion et suivi des sites de compensation	41 125	8 225	49 350
Autres études (dont compléments géotech., pollution, etc.)	30 700	6 140	36 840
Frais d'acquisition et de libération des sols	1 970 472	384 489	2 354 961
Acquisitions foncières (actualisation 31/12/2017)	1 667 707	333 541	2 001 249
- <i>détail acquisitions</i>			
<i>* pour les îlots à bâtir</i>	1 393 389	278 678	1 672 067
<i>* pour les futurs équipements propres (voiries)</i>	274 318	54 864	329 181
<i>* pour la zone d'évitement / compensation dans l'emprise du projet</i>			
<i>NB : pas d'acquisition du site de compensation Meycat appartenant à BM</i>			
Frais liés à l'acquisition	45 028		45 028
Frais annexes (géomètre)	76 428	15 286	91 714
Gestion des biens	181 308	35 662	216 970
<i>* dont impôts fonciers</i>	3 000		3 000
<i>* dont gestion terrains future ZAE</i>	66 708	13 342	80 050
<i>* dont loyers terrains compensation, gestion zones de compensation environnementales</i>	111 600	22 320	133 920
Aléas			
Frais d'aménagement (*)	4 568 395	913 679	5 482 074
Maîtrise d'œuvre (hors AVP et PRO)	221 181	44 236	265 417
Travaux et aléas	3 821 423	764 285	4 585 707
<i>dont travaux ouvrages propres et aléas (17%)</i>	3 557 783	711 557	4 269 339
<i>dont travaux zones de compensation environnementale et aléas (20%)</i>	263 640	52 728	316 368
Autres frais (raccordement concessionnaires)	525 792	105 158	630 950
Participation aux équipements publics			
Honoraires concession	616 000		616 000
	616 000		616 000
Frais de communication / commercialisation	50 000	10 000	60 000
Frais divers	210 300	6 000	216 300
Frais financiers (=0 ; avance Bordeaux Métropole)			
Frais divers (Assurance, Taxes : RAC, PFAC...)	210 300	6 000	216 300
Actualisation	170 000	34 000	204 000
Travaux et Hono - IND TP (TP01: augmentation moyenne 2,75% par an)	170 000	34 000	204 000
hors foncier, Rem et F.Fi			
TVA encaissée (-) / reversée (+)		211 862	211 862
TOTAL DES DEPENSES	7 715 992	1 586 195	9 302 187

RECETTES		€ HT	€ TVA	€ TTC
Charges foncières	Prix €/m² terrain cessible	7 930 976	1 586 195	9 517 171
Activités PME/PMI 30/70 Vitrine	85	2 351 754	470 351	2 822 104
Activités PME/PMI compte propre + locaux activités	80	2 324 462	464 892	2 789 355
Grandes emprises fond de site	70	3 254 760	650 952	3 905 712
Participation constructeurs	Prix unit m² SP			
Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (superstructures)				
Subventions				
Participation métropolitaine au titre de :		-214 984		-214 984
Participation équilibre				
Participation remise d'ouvrages				
Participation complément prix				
Boni de liquidation		-214 984		-214 984
Participation communale				
Participation remise d'ouvrages				
Autres recettes				
TOTAL DES RECETTES		7 715 992	1 586 195	9 302 187

				2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023
	€ HT	€ TVA	€ TTC						
DEPENSES									
Études de définition et de suivi de l'opération	130 825	26 165	156 990	107 104	31 810	13 349	3 143	1 583	
Accompagnement projets immobiliers									
Autres études	130 825	26 165	156 990	107 104	31 810	13 349	3 143	1 583	
Frais d'acquisition et de libération des sols	1 970 472	384 489	2 354 961	2 174 152	36 162	36 162	36 162	36 162	36 162
Acquisitions foncières	1 667 707	333 541	2 001 249	2 001 249					
- détail acquisitions									
* pour les îlots à bâtir	1 393 389	278 678	1 672 067	1 672 067					
* pour les équipements publics	274 318	54 864	329 181	329 181					
Frais notariés 2,75%	45 028		45 028	45 028					
Frais annexes (Géomètres)	76 428	15 286	91 714	91 714					
Gestion des biens	181 308	35 662	216 970	36 162	36 162	36 162	36 162	36 162	36 162
Aléas									
Frais d'aménagement	4 568 395	913 679	5 482 074	3 835 514	1 646 560				
Maîtrise d'œuvre (14%)	221 181	44 236	265 417	219 128	46 288				
Travaux et aléas	3 821 423	764 285	4 585 707	3 174 720	1 410 987				
Autres frais (dont ERDF)	525 792	105 158	630 950	441 665	189 285				
Participation aux équipements publics									
Honoraires concession	616 000		616 000	161 000	125 000	100 000	80 000	80 000	70 000
Rémunération	616 000		616 000	161 000	125 000	100 000	80 000	80 000	70 000
Frais de communication	50 000	10 000	60 000	24 000	24 000	6 000	3 000	3 000	
Frais divers	210 300	6 000	216 300	189 300	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400
Frais financiers									
Frais divers (Assurance, Taxes...)	210 300	6 000	216 300	189 300	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400
Actualisation	170 000	34 000	204 000	85 198	96 934	4 707	4 849	5 919	6 392
Travaux et Hono - IND TP (TP01: augmentation moyenne 2,75% par an) hors foncier, Rem et F.F.I									
TVA encaissée (-) / reversée (+)		211 862	211 862	-1 031 573	10 511	306 386	308 563	308 645	309 330
TOTAL DES DEPENSES	7 715 992	1 586 195	9 302 187	5 544 695	1 976 377	472 004	441 117	440 709	427 284
RECETTES									
Cession Charges foncières	Prix unit	7 930 976	1 586 195	9 517 171	1 903 434	1 903 434	1 903 434	1 903 434	1 903 434
Activités PME/PMI 30/70 Vitrine	85	3 254 760	650 952	3 905 712	781 142	781 142	781 142	781 142	781 142
Activités PME/PMI + locaux activités 80/20	80	2 324 462	464 892	2 789 355	557 871	557 871	557 871	557 871	557 871
Grandes emprises fond de site	70	2 351 754	470 351	2 822 104	564 421	564 421	564 421	564 421	564 421
Participations constructeurs	Prix unit								
Participation métropolitaine	-214 984		-214 984						-214 984
Participation équilibre									
Participation remise d'ouvrages (boni)									
Participation complément prix									
Boni de liquidation	-214 984		-214 984						-214 984
Participation communale									
Recettes diverses (dont subventions ou produits divers)									
TOTAL RECETTES	7 715 992	1 586 195	9 302 187	1 903 434	1 903 434	1 903 434	1 903 434	1 903 434	1 688 450
Total dépenses	7 715 992	1 586 195	9 302 187	5 544 695	1 976 377	472 004	441 117	440 709	427 284
Total recettes	7 715 992	1 586 195	9 302 187		1 903 434	1 903 434	1 903 434	1 903 434	1 688 450
Avance Collectivités ou emprunts	6 700 000		6 700 000	6 700 000					
Remboursement Avance ou Emprunts	6 700 000		6 700 000		700 000	1 700 000	1 450 000	1 450 000	1 400 000
Solde trésorerie/année		0		1 155 305	-772 943	-268 570	12 317	12 725	-138 833
SOLDE TRESORERIE CUMULEE		0		1 155 305	382 361	113 792	126 109	138 834	0