

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 6 juillet 2018	N° 2018-449

Convocation du 29 juin 2018

Aujourd'hui vendredi 6 juillet 2018 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. Patrick BOBET, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin 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, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Pierre LOTHAIRE, M. Eric MARTIN, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Michel LABARDIN à M. Christophe DUPRAT
Mme Agnès VERSEPUY à M. Kévin SUBRENAT
Mme Véronique FERREIRA à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
M. Erick AOUIZERATE à Mme Magali FRONZES
M. Jean-Jacques BONNIN à Mme Dominique IRIART
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Michel VERNEJOUL
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
Mme Marie-Christine BOUTHEAU à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE
M. Alain CAZABONNE à Mme Anne-Lise JACQUET
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas FLORIAN
Mme Michèle DELAUNAY à Mme Emmanuelle AJON
M. Marik FETOUH à M. Fabien ROBERT
M. Philippe FRAILE MARTIN à Mme Florence FORZY-RAFFARD
Mme Martine JARDINE à M. Arnaud DELLU
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Bernard LE ROUX à M. Thierry TRIJOULET
Mme Anne-Marie LEMAIRE à Mme Chantal CHABBAT
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à Mme Karine ROUX-LABAT
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE
Mme Gladys THIEBAULT à M. Benoît RAUTUREAU
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Marie-Hélène VILLANOVE

EXCUSE(S) :

Monsieur Patrick PUJOL, Monsieur Michel POIGNONEC.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Christine BOST à M. Jean François EGRON jusqu'à 10h35
Mme Virginie CALMELS à M. Daniel HICKEL à partir de 11h30 et jusqu'à 13h00
M. Didier CAZABONNE à M. Dominique ALCALA à partir de 12h20
Mme Solène CHAZAL à Mme Emmanuelle CUNY à partir d 12h40
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID à partir de 11h30
M. Arnaud DELLU à Mme Michèle FAORO à partir de 12h30
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE à partir 12h55
M. Jean Pierre GUYOMARC'H à Mme Brigitte COLLET à partir de 12h40
M. Bernard JUNCA à M. Patrick BOBET à partir de 11h50
Mme Andréa KISS à M. Jean Pierre TURON à partir de 12h30
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI à partir de 12h00
M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à M. Franck JOANDET à partir de 12h55
M. Alain SILVESTRE à Mme Cécile BARRIERE à partir de 11h40
M. Jean TOUZEAU à M. Michel HERITIE à partir de 12h00

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Gérard CHAUSSET à partir de 12h35

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 6 juillet 2018	<i>Délibération</i>
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages	N° 2018-449

Programme 50 000 logements - MERIGNAC - Opération d'aménagement Soleil - Modalités financières prévisionnelles de l'opération d'aménagement - Programme global des équipements publics et constructions - Traité de concession - Délégation du droit de préemption - Décision - Autorisation

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

PREAMBULE

Porte d'entrée de l'agglomération bordelaise, le site du projet urbain Mérignac Soleil se structure autour d'un axe routier important et constitue un jalon entre l'aéroport et le centre historique de Bordeaux, en articulation avec la ligne A du tramway et sa future extension vers l'aéroport depuis l'arrêt « Quatre Chemins ».

En application de l'article L. 5217-2 du Code général des collectivités territoriales, Bordeaux Métropole est compétente en matière de « définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme ».

Parmi les opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain, se trouvent notamment celles qui s'inscrivent dans le cadre de programmes stratégiques tels que les « 50 000 logements », conformément aux dispositions de la délibération métropolitaine n°2015-745 du 27 novembre 2015. Tel est le cas de l'opération Mérignac Soleil - Chemin Long, qui fait partie des opérations du programme « 50 000 logements » dont la mise au point du projet urbain a été confiée à la société publique locale d'aménagement la Fabrique de Bordeaux Métropole (délibération métropolitaine n°2015-781 du 18 décembre 2015).

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme et l'arrêt du bilan de la concertation effectué par délibération n°2018-162 du 23 mars 2018, le projet d'aménagement dont les caractéristiques sont proposées, vise à la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain se développant sur un périmètre de près de 69 ha, intégrant l'application des politiques métropolitaines.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- s'inscrire dans la dynamique de restructuration et de densification urbaine liée au projet de prolongement d'un Transport en commun en site propre (TCSP) vers l'aéroport,
- faire muter un site stratégique d'entrée de ville entre l'aéroport et le cœur historique de Bordeaux, s'appuyant sur un enjeu d'image et de vitrine pour la métropole bordelaise,

- créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac-Soleil », ainsi que les bonnes conditions de cohabitation et de voisinage avec l'environnement commercial et le tissu pavillonnaire mitoyen,
- permettre aux futurs résidents d'accéder à des logements de qualité et accessibles économiquement,
- développer une stratégie commerciale qui aide à la reconversion et à la revalorisation de certains secteurs et favorise l'arrivée de nouvelles enseignes, en recherchant une programmation mixte mêlant de l'habitat et des équipements de services,
- promouvoir une stratégie paysagère volontariste de fertilisation des sols, de développement des mobilités douces et des perméabilités entre tissus pavillonnaires mitoyens et équipements publics majeurs environnants, d'optimisation et de mutualisation des stationnements, contribuant à créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac Soleil - Chemin Long ».

Pour répondre à ces enjeux ainsi qu'à ceux soulevés par les habitants lors de la concertation, la conception du projet urbain a été fondée sur la stratégie urbaine suivante :

- la prégnance de la nature en ville, avec pour objectif d'intégrer le paysage et la biodiversité – caractéristique importante de l'identité urbaine de Mérignac – dans l'espace urbain,
- la reconquête des espaces publics et des espaces minéralisés par les stationnements commerciaux,

Les mixités programmatiques entre les commerces et l'habitat, avec pour objectif de créer des synergies entre les commerces et l'habitat autant dans leur fonctionnement que dans leur gestion et leur rapport à l'espace extérieur.

Cette stratégie a évolué de manière itérative, notamment à l'appui des mesures « éviter, réduire, compenser, accompagner » qui ont été élaborées au fur et à mesure du développement du projet.

Par ailleurs ce projet porte une ambition qualitative forte en termes de logements, qui guidera la conception des bâtiments et constitue une thématique transversale du projet urbain.

1.1. Le périmètre de l'opération d'aménagement

A l'issue des études et des réflexions menées sur le secteur, le périmètre de l'opération d'aménagement, représentant près de 69 hectares, identique à celui de la taxe d'aménagement à taux majoré, est ainsi défini (cf. annexe 1 au traité de concession) :

- la frange nord de l'avenue Kennedy,
- la frange sud de l'avenue de la Somme, intégrant les grandes enseignes commerciales,
- la frange ouest de l'avenue Henri Vigneau,
- la connexion est avec le quartier résidentiel des Eyquems.

1.2. Un projet urbain intégrant la mise en œuvre des politiques métropolitaines

Les différentes composantes du projet urbain caractérisant l'opération d'aménagement sont les suivantes :

❖ Répondre aux besoins de logements et à l'enjeu d'une offre accessible économiquement et attractive en termes d'usages

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

Le projet urbain permettrait ainsi de :

- poursuivre la diversification du parc de logements, avec notamment une réponse à la demande en grands logements sur la commune,
- rattraper le retard en logements locatifs sociaux,
- développer une offre de logements accessibles économiquement, par la réalisation d'une part de logement en accession sociale avec un prix plafond de 2 400 € TTC/m² et de logement en accession abordable avec un prix de vente de 2 500 € TTC/m².

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

Tous les projets de logements développés devront ainsi présenter un certain nombre de qualités parmi lesquelles : des qualités de confort (taille, organisation interne), un rapport de qualité à l'extérieur (vues, lumière, espaces extérieurs), et si possible l'accès au grand paysage.

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

L'opération d'aménagement Soleil s'inscrit sur un territoire caractérisé par son tissu commercial sur l'axe Bordeaux Centre Aéroport. Dans ce secteur, des projets sont engagés visant à l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités économiques, s'inscrivant dans l'objectif de la métropole millionnaire. L'opération Mérignac Soleil - Chemin Long contribuerait ainsi à cette dynamique métropolitaine en :

- faisant quartier par la mise en relation des différents tissus pavillonnaires avoisinants avec le cœur de la zone commerciale de Mérignac Soleil,
- favorisant l'évolution des mobilités en atténuant le caractère routier du secteur par le développement ou la requalification de circulations douces, afin d'offrir une alternative au tout automobile à l'échelle du quartier,
- contribuant au renouvellement de l'offre commerciale sur le secteur dans une configuration urbaine plus qualitative,
- réalisant une ville habitée conviviale et attractive, alternative à l'étalement urbain en périphérie de l'agglomération,
- offrant aux nouveaux habitants une nouvelle polarité de quartier en réalisant une place accueillant une centralité de commerces de proximité.

❖ **Préserver l'équilibre ville-nature**

Le projet urbain vise à mettre en œuvre un équilibre ville-nature, pilier du projet de la Métropole.

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

- la requalification des axes existants et l'aménagement de nouveaux espaces publics qui favoriseront le développement d'une canopée arborée sur le quartier reliant des allées métropolitaines à un maillage secondaire plus résidentiel, ainsi que l'insertion de nouveaux espaces verts en cœur de quartier,
- des continuités douces est-ouest et nord-sud seront créées sur le secteur favorisant une évolution du recours au mode « tout automobile » pratiqué sur le secteur de projet à l'échelle des déplacements de quartier,
- le développement d'une densité végétale sur les espaces publics et sur les îlots privés, permettant de renaturer un site stérile en termes de nature et de biodiversité,
- une meilleure gestion des déplacements, que ce soit par le développement d'une offre de transports en commun performante vers l'aéroport, l'aménagement de nouvelles circulations piétons cycles ou leur sécurisation.

1.3. Un projet urbain construit en intégrant les mesures « éviter réduire compenser accompagner » (ERCA) de l'évaluation environnementale *in itinere*

Le projet d'aménagement Mérignac Soleil - Chemin Long est un projet de renouvellement urbain sur près de 69 ha, qui va dans le sens d'une ville plus rationalisée en termes d'occupation des sols et moins consommatrice d'espaces naturels et forestiers. Les incidences du projet sur l'environnement s'en trouvent donc largement limitées.

Partant d'un état initial avec près de 80 % de la surface au sol minérale, le projet fonde son action sur un objectif environnemental prioritaire de renaturation, soit une reperméabilisation et refertilisation des sols du territoire. Cette action permettra de cumuler les bienfaits pour le périmètre d'aménagement et ses futurs habitants, de retrouver des usages des sols pour les habitants et les écosystèmes, ses fonctions rafraîchissantes, de gestion intégrée des eaux pluviales, de valeur écologique et de cadre de vie liés à la végétalisation.

Le projet créera des modes d'habiter et des aménités qui feront de Mérignac Soleil - Chemin Long un quartier véritablement vivant et approprié par les habitants. La réflexion sur les modes d'habiter et la diversité d'offre de logements proposés (évolutifs, intergénérationnels...) permettra de concevoir un quartier en adéquation avec les besoins des habitants.

L'opération aura pour objet de restituer au piéton et à l'habitant l'usage des espaces publics, à recréer des possibilités de rencontre et d'appropriation de ceux-ci.

L'arrivée du tramway et d'une offre dense de logements appelle au déploiement de modes de mobilité alternatifs à la voiture, durables, partagés et multimodaux, qui s'appuieront sur la forte qualité des aménagements.

Les grandes mesures ERCA intégrées au Plan guide cadre du projet Mérignac Soleil - Chemin Long, ont des incidences positives sur :

- Le paysage, l'environnement naturel et la biodiversité :
 - o la régénération des sols en pleine terre par des techniques naturelles (déchets verts, phytoremédiation), ou par apport de terre saine locale,
 - o la requalification et la mise en valeur du patrimoine paysager existant,
 - o la mise en place d'une trame paysagère mettant en cohérence les aménagements actuels et futurs et valorisant les continuités paysagères et écologiques (parc du Château),
 - o le développement d'une stratégie de fertilisation des sols reposant en partie sur la revitalisation progressive des nappes de stationnement,
 - o L'incitation aux déplacements piétons et vélos par la régénération paysagère des voiries et des cœurs d'îlots et la réactivation de liaisons douces connectant le quartier au contexte élargi,
 - o La mise en place de jardins des essais pour tester différentes espèces et typologies d'aménagements paysagers et donner à voir rapidement les prémises de la métamorphose du territoire,
 - o La préservation de l'ensemble des Espaces boisés classés (EBC) du périmètre opérationnel,
 - o La prise en compte des enjeux écologiques modérés à forts de la faune et de la flore, et des enjeux moyens pour les habitats,
 - o Le renforcement et la création de lisières aux limites du périmètre opérationnel.

- Le bâti :
 - o la densification et la mixité programmatique répondant aux objectifs du PLU 3.1,
 - o la constitution de fronts urbains et programmes dynamiques sur les grands axes urbains.

La fabrication d'une strate bâtie intermédiaire assure une transition typo-morphologique efficace entre les boîtes commerciales et les maisons individuelles.

L'intégralité des mesures ERCA sont décrites dans l'évaluation environnementale consultable, avec des incidences évaluées en phases chantier et en phase exploitation. Au nombre de 44, ces mesures sont synthétisées par thématiques selon leur modalité d'intervention.

1.4. Le programme global prévisionnel de construction

Le programme prévisionnel de construction est établi à environ 300 000 m² de surface de plancher (SdP), dont la répartition prévisionnelle est la suivante :

- 210 000 m² SdP environ de logements, soit environ 2800 logements,
- 90 000 m² SdP environ de commerces, bureaux, activités et équipements.

Cette programmation correspond à un rythme de production d'environ 14 000 m² Surface de plancher (SDP) de logements par an sur environ 15 ans. Elle correspond à une production d'environ 185 logements par an dont les typologies sont conformes au Plan Local de l'Habitat pour la commune de Mérignac.

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

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

- 35 % de logements locatifs sociaux,
- 12,5 % de logements en accession sociale, dont le prix de vente s'élèvera entre 2 100 et 2 400 euros TTC/m² de Surface habitable (SHAB) parking compris (en fonction du taux de TVA appliqué, 20 % ou 7 % en Prêt social location-accession (PSLA),
- 12,5 % de logements en accession abordable, ce qui implique un prix d'objectif de commercialisation des logements de l'ordre de 2 500 euros/m² SHAB TTC parking compris,
- 40 % de logements en accession libre.

2. Le programme des équipements publics

Le projet d'aménagement des espaces publics a pour ambition de requalifier d'une part le maillage viaire existant sur le périmètre par l'installation d'allées métropolitaines sur les axes structurants, et d'autre part d'implanter de nouveaux espaces paysagers en cœur de projet de type parc, parvis et place.

Il s'agit,

- **de créer des voies nouvelles et d'espaces publics pour redéfinir un maillage viaire de quartier mixte** (habitat – commerce) et assurer la desserte des nouveaux programmes en réseaux divers. La création de voiries ou d'espaces publics recouvre des travaux de génie civil et d'aménagement de surface des chaussées et des trottoirs, la création des réseaux d'assainissement, eaux pluviales (EP), eaux usées (EU), adduction d'eau potable (AEP), défense incendie (DI) et télécommunication, ainsi que l'installation d'un dispositif d'éclairage public et l'aménagement d'espaces paysagers et de plantations d'alignement. Ces voiries sont exclusivement des voiries de dessertes secondaires assurant l'accès aux nouveaux programmes mixtes (logements-commerces) :
 - o une voie de desserte secondaire des îlots entre l'avenue J.F Kennedy et la rue Jacques Anquetil, qui redécoupe le grand îlot « chemin long nord » et assure l'accès aux véhicules et mobilités douces des nouveaux programmes (logements – commerces) ;La réalisation d'un ensemble de voiries de dessertes secondaires sur la frange Est du territoire de Mérignac Soleil - Chemin Long qui permet le découpage et l'irrigation des différents îlots programmés et ainsi leurs connections à la structure viaire existante.
- **de créer des espaces publics, de type place ou parvis piéton**, pour offrir des qualités résidentielles aux futurs logements et usagers de ce nouveau quartier, et plus généralement créer un environnement urbain et paysager qualitatif et amène sur Mérignac Soleil - Chemin Long. Afin d'assurer la desserte des futurs programmes mixtes (logements-commerces) mais également en vue de requalifier et de créer des liaisons douces et des espaces fédérateurs, vecteurs d'urbanité et de vie de quartier, sont programmés des espaces publics de type parvis ou place, le long du transport en commun en site propre et au cœur du nouveau quartier :
 - o deux espaces publics de part et d'autre de l'avenue de la Somme permettant de traverser le cœur du futur quartier Mérignac Soleil - Chemin Long, au niveau de la future station de tramway,
 - o un espace public, dans le prolongement du parc Féau au-delà de l'avenue J.F Kennedy, qui profitera plus spécifiquement aux nouveaux programmes envisagés en frange Ouest de la zone commerciale.
- **de créer des espaces verts** qui participent au renforcement de la trame paysagère portée par le projet, mais également aux dispositifs d'assainissement des eaux de pluie avec un principe d'infiltration. Il s'agit notamment de l'aménagement d'espaces verts préexistants, notamment le long des rues Didier Pironi, Carpentier et Mirepin, qui vient développer et renforcer la trame paysagère et participe, via des dispositifs de noues paysagères et de bassins d'infiltration, à la gestion des eaux pluviales.

- **de restructurer des voiries existantes** pour assurer leurs connections aux voiries secondaires créées, améliorer le schéma de circulation, favoriser le développement et la pratique d'autres modes de déplacements (marche, vélo, TCSP, ...) et renforcer les réseaux existants pour répondre aux besoins générés par les nouveaux programmes de construction. La programmation d'équipements publics d'infrastructures prévoit également la restructuration et le réaménagement des voiries existantes. Les travaux répondent à la fois à la nécessité de renforcer les divers réseaux d'assainissement EP, EU, AEP/DI et télécommunication, compte-tenu du programme prévisionnel de construction. Par ailleurs, la restructuration de ces voiries doit permettre à l'échelle des nouveaux programmes et plus largement à l'échelle de Mérignac Soleil - Chemin Long, de garantir des conditions satisfaisantes de circulation de véhicules et modes doux. A cet effet, il est prévu de reprendre certains gabarits de voiries, d'aménager les carrefours et croisements, ainsi que les trottoirs et les pistes cyclables.

Les voiries concernées sont les suivantes :

- o le réaménagement de l'Avenue du Président Kennedy dans sa section partant de l'Avenue de la Somme jusqu'à l'Avenue Henri Vigneau,
- o le réaménagement de l'Avenue de la Somme pour sa partie située au sud de l'Avenue Kennedy jusqu'au croisement avec l'Avenue Henri Vigneau, comprenant le carrefour de Chemin-long et ses amorces,
- o le réaménagement de l'Avenue de Matosinhos,
- o le réaménagement de la rue Jacques Anquetil,
- o le réaménagement et l'élargissement de la rue Georges Carpentier,
- o le réaménagement de la rue de Mirepin,
- o l'avenue Henri Vigneau,
- o la rue G. Ohm.

Sur l'ensemble du site de projet, il s'agira également d'assurer la desserte par les réseaux, dont notamment le raccordement électrique de l'opération.

Au global, les frais d'aménagement des équipements publics d'infrastructure sont estimés à 35,7 millions € HT, soit 42,8 millions € TTC.

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

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

Désignation des équipements publics	Nature des travaux	Maîtrise d'ouvrage	Coût total (€ HT *)	Domanialité	Gestionnaire futur
Phase 1					
Avenue Kennedy ouest	Requalification	Aménageur	3 356 667 €	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/Ville
Avenue Matosinhos	Requalification	Aménageur	1 153 634 €	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/Ville
Avenue de la Somme est	Requalification	Aménageur	3 049 423 €	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/Ville
Rue de Mirepin et voies connexes	Requalification / création	Aménageur	2 449 219 €	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/Ville
Phase 2					
Avenue Kennedy est / Somme nord	Requalification	Aménageur	3 967 761 €	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/Ville
Avenue de la Somme ouest	Requalification	Aménageur	4 067 801 €	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/Ville
Rue Carpentier	Requalification	Aménageur	3 269 904 €	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/Ville
Rue Anquetil	Requalification	Aménageur	2 553 929 €	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/Ville
Parc Carpentier	Création	Aménageur	2 261 806 €	Ville	Ville

Phase 3					
Avenue Vigneau	Requalification	Aménageur	2 951 849 €	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/Ville
Rue Ohm	Requalification	Aménageur	1 313 759 €	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/Ville
Allée Cavalière Féau	Création	Aménageur	1 270 524 €	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/Ville
Rue Pouchon	Requalification	Aménageur	352 265 €	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/Ville
Parc des Eyquems	Création	Aménageur	1 270 524 €	Ville	Ville
Raccords existants	Requalification	Aménageur	2 396 802 €	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/Ville

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

2.2 Les équipements publics de superstructure

Quant au programme des équipements publics de superstructure, il est constitué de la création d'un nouvel équipement scolaire de 17 classes dans le périmètre de l'opération d'aménagement et de l'extension/réhabilitation de 3 classes répondant aux besoins de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil, réalisée en dehors du périmètre de l'opération d'aménagement, sur des groupes scolaires existants.

Bordeaux Métropole assure la maîtrise d'ouvrage du groupe scolaire réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain puis en confie la gestion par convention à la ville. Dans le cas d'espèce, la maîtrise d'ouvrage des 3 classes dans le cadre de l'extension/ réhabilitation de groupes scolaires existants sur la commune pourra être déléguée à la ville de Mérignac par convention.

Désignation des équipements publics	Maîtrise d'ouvrage	Coût d'objectif HT	Financement BM et opération	Financement Ville	Gestionnaire futur
Création d'un groupe scolaire (17 classes)	Bordeaux Métropole	8 500 000 €	6 800 000 €	1 700 000 €	Ville
Création de 3 classes dans le cadre de l'extension / réhabilitation de groupes scolaires existants	Ville de Mérignac	900 000 €	900 000 €	0 €	Ville

3. Le calendrier de l'opération d'aménagement

La durée prévisionnelle de réalisation de l'opération d'aménagement est définie pour une durée de 15 ans.

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

L'objectif de livraison de l'intégralité des espaces publics de l'opération d'aménagement est fixé à 2033.

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

4.1 Les dépenses prévisionnelles d'aménagement (hors groupe scolaire)

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

Les dépenses prévisionnelles totales de l'opération sont évaluées à 65 222 531 € HT, soit 77 473 114 € TTC. Elles comprennent :

- les **frais d'études** nécessaires à la réalisation de l'opération notamment des études dont l'exécution accompagne la réalisation de l'opération, telles qu'une mission d'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) sur le volet programmation, la rémunération des prestataires accompagnant la réalisation de l'opération, notamment la mise à jour du projet urbain, le suivi architectural de la mise au point des projets de construction, les études techniques et règlementaires, pour un montant prévisionnel de **1 650 000 € HT soit 1 980 000 € TTC,**
- les **frais d'acquisition et de libération des sols** permettant la réalisation des îlots à bâtir et des équipements publics à réaliser sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, pour un montant prévisionnel global de **20 355 436 € HT soit 23 586 523 € TTC,**
- les **frais d'aménagement**, c'est-à-dire l'ensemble des travaux d'infrastructure sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur (équipements propres et d'intérêt général), un poste aléas, la mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics et enfin, les frais ERDF d'alimentation en énergie électrique de l'opération, pour un montant prévisionnel global de **35 685 866 € HT soit 42 823 039 € TTC,**
- les **honoraires de concession** qui regroupent les frais internes de l'aménageur pour la conduite de l'opération pendant toute la durée de la réalisation de la Zone d'aménagement concertée (ZAC), pour un montant prévisionnel de **3 950 000 € HT,**
- les **frais de communication, d'information des riverains et de manifestations** nécessaires à la réalisation de la ZAC, pour un montant prévisionnel de **550 000 € HT soit 660 000 € TTC,**
- les **frais divers** qui correspondent notamment aux frais financiers et qui seront assumés par l'aménageur en fonction de la trésorerie de l'opération, les taxes et assurances, pour un montant prévisionnel de **1 505 000 € HT soit 1 519 000 € TTC,**
- **enfin, un poste actualisation** est prévu afin de déterminer un coût à terminaison du projet, pour un montant prévisionnel de **1 526 229 € HT soit 1 831 474 € TTC.**

4.2. Les recettes prévisionnelles de l'opération

Les recettes prévisionnelles sont ventilées en trois postes : les cessions de charges foncières et les participations métropolitaines et communales.

Les recettes prévisionnelles totales de l'opération sont évaluées à 65 222 531 € HT, soit 77 473 114 € TTC. Elles comprennent :

- les **charges foncières** qui représentent les recettes issues de la vente de charges foncières, pour un montant prévisionnel de **11 848 301 € HT/ 13 717 848 € TTC,**
- les **participations métropolitaines** pour un montant global prévisionnel de **51 174 016 € HT soit 61 115 010 € TTC et qui comprennent les postes suivants :**
 - participation à l'équilibre au titre de l'effort d'aménagement à hauteur de **1 469 047 € HT/TTC** (non soumise à TVA),
 - participation au titre de la remise d'ouvrage à hauteur de **49 704 969 € HT,** soit **59 645 963 € TTC.**
- la **participation communale** correspond aux dépenses suivantes : la participation versée en contrepartie de la remise d'équipements de l'éclairage public ayant vocation à revenir dans le patrimoine communal, ainsi que de deux parcs créés. **Son montant prévisionnel total s'élève à 2 200 214 € HT soit 2 640 256 € TTC.**

4.3. Le bilan statique aménageur

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Études de définition et de suivi de l'opération	1 650 000	330 000	1 980 000
Accompagnement projets immobiliers	1 200 000	240 000	1 440 000
Autres études	450 000	90 000	540 000
Frais d'acquisition et de libération des sols	20 355 436	3 231 087	23 586 523
Acquisitions foncières	15 789 643	3 157 929	18 947 572
- détail acquisitions			
* dont foncier métropolitain			
* dont foncier communal			
* dont foncier privé	15 789 643	3 157 929	18 947 572
Frais (notariés 2%et Indemnités transfert)	4 565 793	73 159	4 638 951
Libération des terrains			
Aléas			
Frais d'aménagement (*)	35 685 866	7 137 173	42 823 039
Maîtrise d'œuvre (10.5%)	3 379 562	675 912	4 055 474
Travaux et aléas	32 186 304	6 437 261	38 623 565
Autres frais	120 000	24 000	144 000
Participation aux équipements publics			
Honoraires concession	3 950 000		3 950 000
	3 950 000		3 950 000
Frais de communication	550 000	110 000	660 000
Frais divers	1 505 000	14 000	1 519 000
Frais financiers	1 425 000		1 425 000
Frais divers (Assurance, Taxes...)	80 000	14 000	94 000
Actualisation	1 526 229	305 246	1 831 474
Travaux et Hono - IND TP (TP01: augmentation moyenne 2,75%)	1 526 229	305 246	1 831 474
TVA encaissée (-) / reversée (+)		1 123 077	1 123 077
TOTAL DES DEPENSES	65 222 531	12 250 583	77 473 114

RECETTES		€ HT	€ TVA	€ TTC
Cession Charges foncières	Prix unit m² SP	11 848 301	1 869 547	13 717 848
Locatif social	215	1 686 003	92 730	1 778 733
Accession sociale	213	1 763 054	96 968	1 860 022
Accession abordable	130	551 444	110 289	661 733
Accession libre	450	6 108 300	1 221 660	7 329 960
Commerces et services	260	1 739 500	347 900	2 087 400
Participation constructeurs	Prix unit m² SP			
Locatif social				
Accession sociale				
Accession abordable				
Accession libre				
Commerces et services				
Participation équipements d'intérêt général				
Participation équipements d'intérêt général				
Subventions				
Participation métropolitaine		51 174 016	9 940 994	61 115 010
Participation équilibre		1 469 047		1 469 047
Participation remise d'ouvrages		49 704 969	9 940 994	59 645 963
Participation complément prix				
Participation communale		2 200 214	440 043	2 640 256
Ville de Mérignac		2 200 214	440 043	2 640 256
Autres recettes				
TOTAL DES RECETTES		65 222 531	12 250 583	77 473 114

4.4. Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	TTC
Au titre du bilan aménageur							
Acquisitions foncières au titre des réserves foncières				Recettes de cessions des réserves foncières de BM			
Participation métropolitaine	51 174 016	9 940 994	61 115 010	Recette prévisionnelle TAM	25 058 000		25 058 000
- participation à l'équilibre au titre de l'effort d'aménagement	1 469 047		1 469 047				
- participation à la remise d'ouvrage	49 704 969	9 940 994	59 645 963				
SOUS-TOTAL	51 174 016	9 940 994	61 115 010	SOUS-TOTAL	25 058 000		25 058 000
Au titre des équipements structurants							
Equipements scolaires sous MOA de BM – création groupe scolaire 17 classes	8 500 000	1 700 000	10 200 000	Participation communale aux équipements d'intérêt général sous MOA de BM	1 700 000		1 700 000
Participation BM à la réalisation de l'extension / réhabilitation 3 classes	900 000		900 000				
SOUS TOTAL	9 400 000	1 700 000	11 100 000	SOUS TOTAL	1 700 000		1 700 000
TOTAL DEPENSES	60 574 016	11 640 994	72 215 010	TOTAL RECETTES	26 758 000		27 758 000
BILAN CONSOLIDE POUR BORDEAUX METROPOLE				45 457 010 € TTC			

Conformément au tableau annexé, le fonds d'intérêt communal (FIC) sera sollicité à hauteur de 6 655 097 € TTC

4.5 Le bilan consolidé prévisionnel pour la commune de Mérignac

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	TTC
Au titre du bilan aménageur							
Acquisitions				Recettes de cessions des réserves foncières de la commune à l'aménageur			
Participation à la remise d'ouvrage	2 200 214	440 043	2 650 256	Recettes reversement quote-part TAM	1 742 000		1 742 000
SOUS-TOTAL	2 200 214	440 043	2 640 256	SOUS-TOTAL	1 742 000		1 742 000
Au titre des équipements communaux							
Equipement sous MOA Commune (raccordements électriques ENEDIS)				Recettes de cessions foncières			
Participation à la réalisation du groupe scolaire sous MOA BM	1 700 000		1 700 000	Participation de l'aménageur aux équipements communaux			
Equipements scolaires sous MOA de la Ville de Mérignac - réalisation de l'extension / réhabilitation 3 classes	900 000	180 000	1 080 000	Participation BM à la réalisation de l'extension / réhabilitation 3 classes	900 000		900 000
SOUS TOTAL	2 600 00	180 000	2 780 000	SOUS TOTAL	900 000		900 000
TOTAL DEPENSES	4 800 214	620 043	5 420 257	TOTAL RECETTES	2 642 000		2 642 000
BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE DE MERIGNAC					2 778 257 € TTC		

IV – Le régime des taxes et participations d'urbanisme

Par délibérations métropolitaines n°2016-629 en date du 21 octobre 2016 et n°2017-730 en date du 24 novembre 2017, a été instaurée une taxe d'aménagement à taux majoré de 20 % venant se substituer au taux de droit commun de 5 %, conformément à l'article L. 331-15 du Code de l'urbanisme.

La recette fiscale attendue au taux de 20 % s'élève à environ 26 800 000 euros ; avec le taux de droit commun actuellement en vigueur, la recette fiscale pour Bordeaux Métropole ne serait estimée qu'à environ 6 700 000 euros.

Le coût des réseaux publics d'assainissement des eaux usées sera financé par la Participation au financement de l'assainissement collectif (PFAC).

5. Les modalités de mise en œuvre de l'opération d'aménagement et la signature d'un traité de concession d'aménagement

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

Considérant que la mise en œuvre de cette opération sera concédée, il est proposé de confier la réalisation de cet aménagement à La Fab, garantissant la réalisation du projet urbain dans son ensemble et de ses équipements publics, en particulier dans les conditions de qualités urbaine et paysagère souhaitées par la Ville et la Métropole.

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, L. 300-5 et L.300-5-2 du Code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants et de l'article L1531-1 du Code général des collectivités territoriales.

Un traité de concession sera donc signé entre Bordeaux Métropole, en qualité de concédant de l'opération d'aménagement, et la SPL La Fabrique 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.

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation de Bordeaux Métropole est fixé à l'article 15.5 du traité de concession, à hauteur de 51 174 016 € HT.

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

Dans le plan de trésorerie prévisionnel annexé au traité de concession, l'aménageur a d'ores et déjà fait apparaître un besoin global de trésorerie à partir de 2020. Dès lors, une convention définissant les modalités de versement à la SPL d'une avance de trésorerie destinée à financer l'opération d'aménagement Soleil, pour lui permettre notamment les frais d'acquisitions de terrains, de travaux et de maîtrise d'œuvre de l'opération, pourra être proposée entre Bordeaux Métropole, concédant, et la SPL La Fabrique Métropolitaine concessionnaire en cohérence avec cette échéance.

6. La délégation du droit de préemption

Pour permettre à l'aménageur de procéder aux acquisitions programmées pour la réalisation des missions qui lui seront confiées par le traité de concession susvisé, 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.

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 Mérignac Soleil :

- l'approbation du programme des équipements publics,

- 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 dans le périmètre concédé.

7 – la poursuite de la procédure de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil

Suite au dépôt de l'évaluation environnementale, dont les mesures ERCA ont été précédemment détaillées, l'enquête publique sera ouverte à l'automne 2018 conformément à l'article L.123-1 et suivant du Code de l'environnement. Elle sera clôturée fin 2018 et permettra l'approbation définitive de l'Opération d'aménagement d'intérêt métropolitain, par délibération de la déclaration de projet du Code de l'environnement article L.126-1 valant création de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil.

Complétant le dispositif opérationnel du projet, la constitution du dossier de déclaration d'utilité publique travaux et de l'enquête parcellaire est en cours, afin de permettre d'engager les acquisitions foncières relatives à la réalisation du programme des équipements publics de l'opération d'aménagement. Le préfet sera saisi à la suite de la déclaration de projet du Code de l'environnement valant création de l'opération d'aménagement. Une enquête publique conjointe sera ouverte à l'automne 2019 par arrêté préfectoral conformément à l'article L.123-3 du Code de l'environnement et sera clôturée pour la fin d'année 2019. Le déroulement de cette procédure devrait conduire à la prise de l'arrêté de DUP par le préfet et d'une délibération métropolitaine portant sur la déclaration de projet de DUP au titre de l'article L.126-1 du Code de l'environnement, début 2020.

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

Le Conseil de Bordeaux Métropole

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

VU les dispositions du Code de l'urbanisme, notamment son article L. 103-2, mentionnant la concertation préalable obligatoire à la mise en œuvre de toute opération d'aménagement modifiant de manière notable le cadre de vie ou l'activité économique de la commune, complété des articles R. 103-1 à R. 103-3,

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,

VU la délibération n°2015/0745 du 27 novembre 2015 relative à la définition de l'intérêt métropolitain pour les opérations d'aménagement,

VU la délibération de Bordeaux Métropole n°2015/781 du 18 décembre 2015 pour la mise en œuvre opérationnelle du programme « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » et du programme aménagement économique avec la fabrique de bordeaux métropole,

VU la délibération n° 2015/0444 du 10 juillet 2015 portant ouverture de la concertation sur le secteur Chemin Long / Mérignac Soleil,

VU la délibération n° 2016-629 du 21 octobre 2016, instaurant l'application d'une Taxe d'aménagement à taux majoré (TAM) et reconnaissant l'intérêt métropolitain de l'opération d'aménagement Chemin Long / Mérignac Soleil,

VU la délibération métropolitaine n° 2017-245 du 14 avril 2017 adoptant le périmètre et les modalités de la concertation,

VU la délibération n° 2017-730 du 24 novembre 2017, modifiant le périmètre d'application de la taxe d'aménagement à taux majoré (TAM) de l'opération d'aménagement Chemin Long / Mérignac Soleil,

VU la délibération métropolitaine n°2018-162 du 23 mars 2018, par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de la concertation de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil,

VU la délibération communale en date du 26 juin 2018, par laquelle la ville de Mérignac s'engage à réaliser et à prendre en gestion les équipements relevant de sa compétence,

VU le programme des équipements publics ci-annexé ;

VU la fiche de calcul du Fonds d'intérêt communal (FIC) ci-annexée ;

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QU'il est opportun de poursuivre la mise en œuvre de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil, en arrêtant le projet avant enquête publique et approbation définitive, afin d'accompagner le développement des transports publics par l'amélioration du cadre de vie, le renforcement de l'équilibre ville-nature, le développement du logement et la redynamisation de l'offre commerciale, selon les enjeux et objectifs précités,

CONSIDERANT QU'il convient d'arrêter le programme de réalisation des équipements publics, consistant dans l'amélioration et la création d'ouvrages d'infrastructure dédiés aux déplacements ou à la promenade, ainsi que dans la réalisation d'un équipement scolaire, avant enquête publique et approbation définitive,

CONSIDERANT QUE la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, chargée d'accompagner Bordeaux Métropole dans la mise en œuvre du programme « 50 000 logements autour des axes de transports en commun » serait de ce fait la mieux à même d'aménager cette opération ; qu'il convient donc de lui confier cette mission dans le cadre d'un contrat de prestations intégrées prenant la forme d'une concession d'aménagement,

CONSIDERANT QU'il convient de déléguer le droit de préemption urbain à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, afin d'assurer la maîtrise foncière du projet selon les modalités décrites,

DECIDE

Article 1 :

d'arrêter le projet d'aménagement, les mesures « éviter, réduire, compenser, accompagner », le bilan financier prévisionnel et le programme des équipements publics de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil avant enquête publique et approbation définitive,

Article 2 :

de confier la mise en œuvre de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole par contrat de prestations intégrées,

Article 3 :

d'approuver les termes du contrat visé à l'article 2, intitulé : « traité de concession de l'opération Mérignac Soleil », ci-annexé, à conclure avec la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole pour la réalisation de l'opération,

Article 4 :

de désigner Monsieur le Président comme représentant de Bordeaux Métropole visé à l'article 32 du traité de concession, lequel pourra déléguer ce pouvoir à une personne de son choix,

Article 5 :

d'autoriser Monsieur le Président à signer le traité de concession ci-annexé,

Article 6 :

L'exercice du droit de préemption de Bordeaux Métropole est délégué à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole dans le périmètre et pour les besoins du traité de concession visé à l'article 3, à compter de la prise d'effet du traité de concession susvisé à l'article 3,

Article 7 :

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 susvisé à l'article 3,

Article 8 :

la participation métropolitaine prévisionnelle à l'opération est fixée à 51 174 016 € HT, soit 61 115 010 € TTC, et sera imputée aux chapitres 23 et 204, articles 238 et 20422, fonction 515 des budgets des exercices 2019 et suivants, sous réserve des crédits correspondants. En outre, le bilan consolidé en dépenses et recettes, y compris le coût des équipements scolaires, conduit à un investissement de Bordeaux Métropole de 45 457 010 € TTC,

Article 9 :

d'autoriser Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à la bonne exécution de ces actes, à solliciter toutes les subventions susceptibles d'être attribuées et à signer tous les documents intervenant dans le cadre de la procédure administrative.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 6 juillet 2018

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 19 JUILLET 2018</p> <p>PUBLIÉ LE : 19 JUILLET 2018</p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Michel DUCHENE</p>
---	--



Édité le 18-01-2018

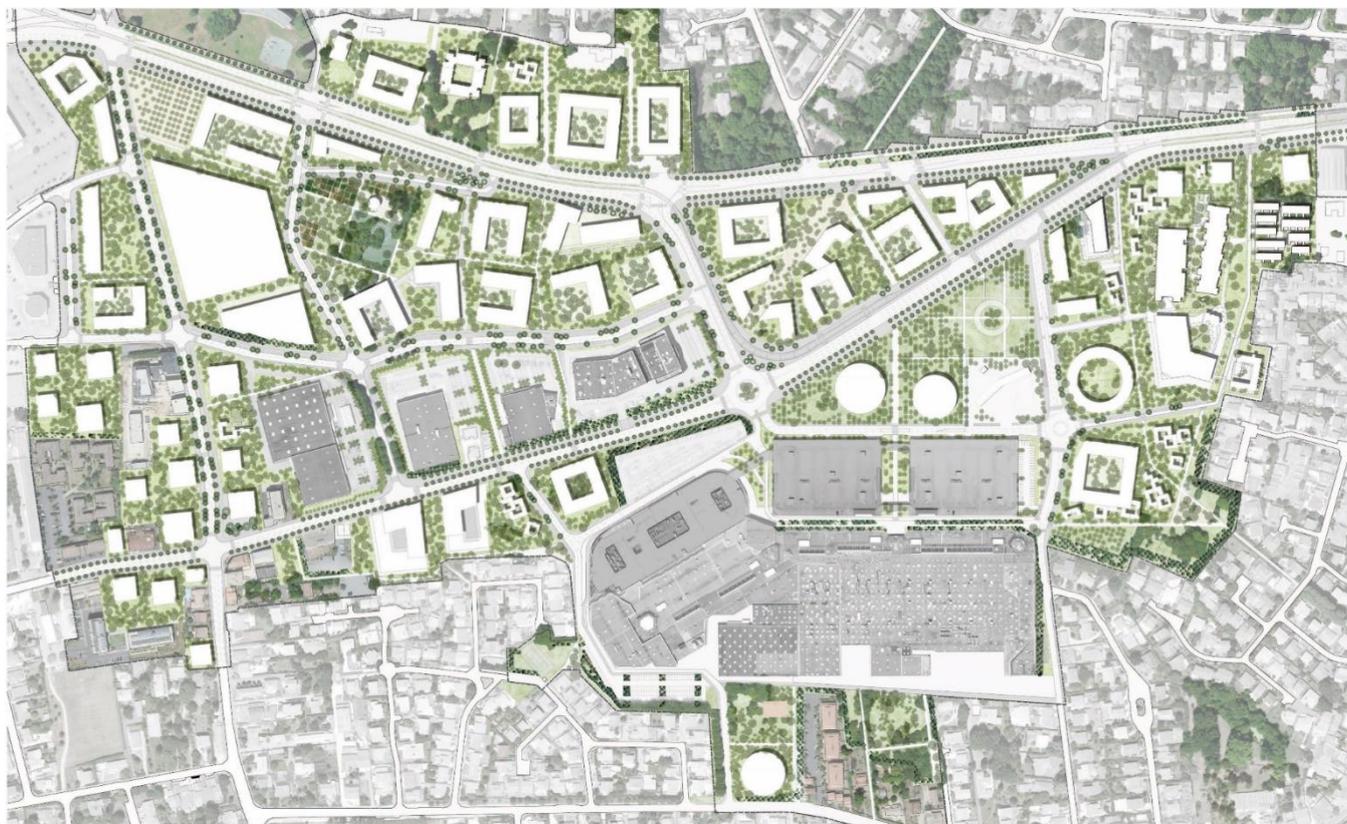


2 000 m²



OPERATION D'AMENAGEMENT MERIGNAC SOLEIL

ANNEXE 2 PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS



Plan masse type de Mèrignac Soleil à terre - Plan Guide

1. Les équipements publics d'infrastructure

1.1. Les principes d'aménagement des espaces publics

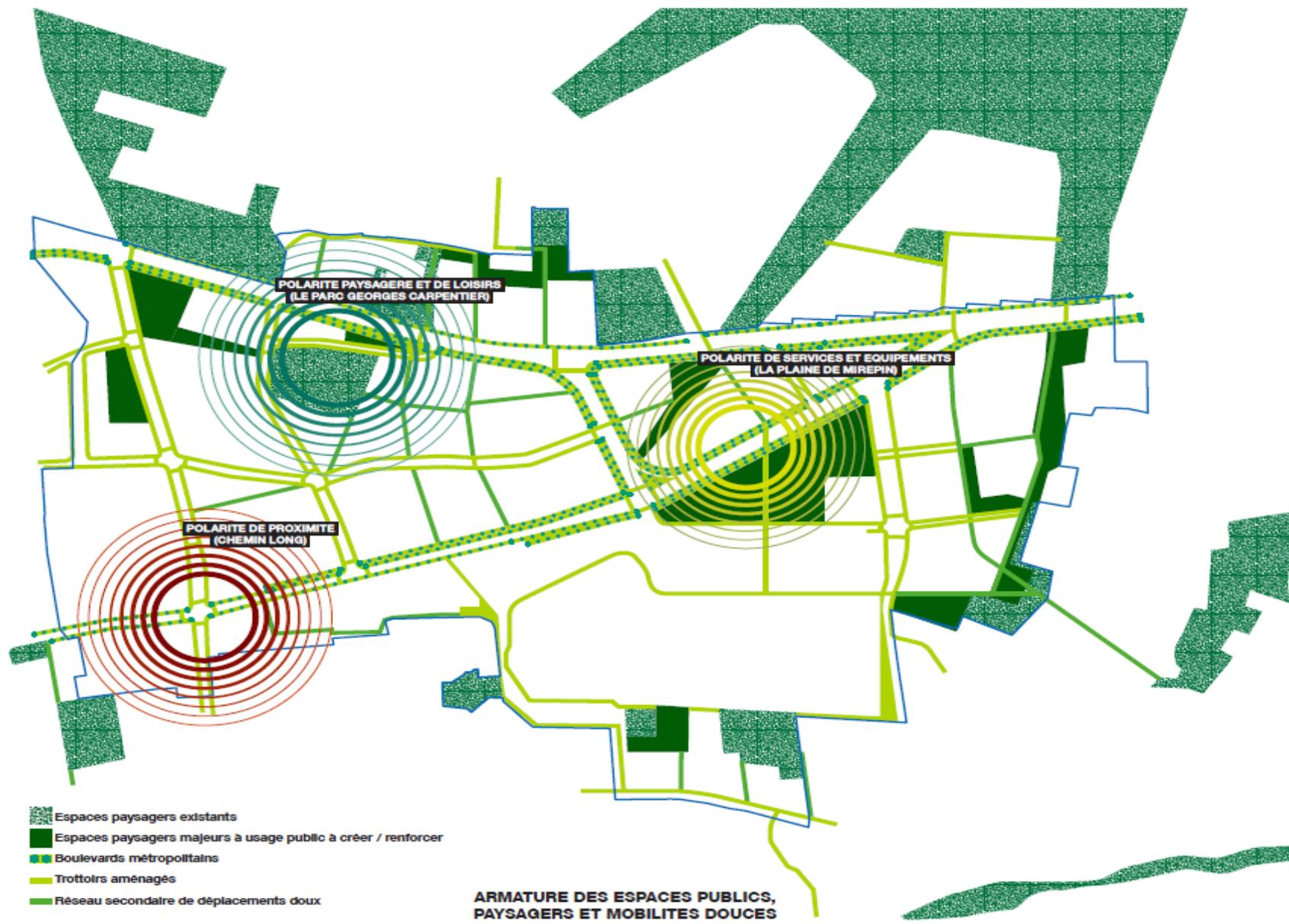
La stratégie urbaine et paysagère repose sur l'installation d'une canopée arborée, développée dans le cadre de la requalification des espaces publics, comme de la restructuration des îlots privés. La mise en œuvre de cette strate arborée, rigoureuse et systématique, accompagnera :

- la requalification et la mise en valeur du patrimoine paysager existant ;
- une mise en cohérence entre les aménagements actuels et futurs sur l'ensemble du périmètre, avec la requalification des avenues en « allées métropolitaines » ;
- le développement des modes actifs sur l'intégralité de l'armature des espaces publics.

L'espace public est décliné en plusieurs types :

- des aménagements attenants aux voiries avec la requalification des trottoirs et pistes cyclables ;
- d'un réseau transversal favorisant les déplacements doux dans le périmètre et le reliant aux quartiers avoisinants. Ce système est largement déployé par un aménagement public, complété par un ensemble de porosités fonctionnelles sous forme de servitudes de passage ;
- des placettes intégrées au réseau de mobilités douces qui constituent des lieux de rencontre et de pause dans les parcours ;
- de la constitution de polarités et d'espaces majeurs à l'échelle du périmètre : le Parc Carpentier, la Plaine de Mirepin et une polarité de commerces et services de proximité sur Chemin Long.

Des dilatations des espaces extérieurs privés au contact de l'espace public offriront des usages collectifs sur le domaine privé. In fine, la mise en œuvre de ces espaces permettra également une clarification foncière des domaines publics et privés - et privés à usage public.



1.2. Le programme détaillé des espaces publics

Le programme des travaux d'infrastructures à renouveler et/ou créer concentre les interventions sur :

Les allées métropolitaines

- La restructuration des grandes avenues existantes permet d'assurer leurs connections aux voiries secondaires créées, d'améliorer le schéma de circulation, de favoriser le développement et la pratique d'autres modes de déplacements (marche, vélo, Transport en Commun en Site Propre (TCSP), ...) et de renforcer les réseaux existants pour répondre aux besoins générés par les nouveaux programmes de construction.
- Les travaux répondent à la fois à la nécessité de renforcer les divers réseaux d'assainissement, eaux pluviales (EP), eaux usées (EU), alimentation en eau potable (AEP), défense incendie (DI) et télécommunication, compte-tenu du programme prévisionnel de construction.
- Par ailleurs, la restructuration de ces voiries doit permettre, à l'échelle des nouveaux programmes et plus largement à l'échelle de Mérignac Soleil, de garantir des conditions satisfaisantes de circulation de véhicules et modes doux. A cet effet, il est prévu de reprendre certains gabarits de voiries, d'aménager les carrefours et croisements, ainsi que les trottoirs et les pistes cyclables.

Les rues transversales

- La requalification des voies secondaires existantes et la création de voies nouvelles et d'espaces publics redéfinit un maillage viaire de quartier mixte (habitat – commerce) et assure la desserte des nouveaux programmes en réseaux divers. La création de voiries ou d'espaces publics recouvre des travaux de génie civil et d'aménagement de surface des chaussées et des trottoirs, la création des réseaux d'assainissement, Eaux Pluviales (EP), Eaux Usées (EU), Adduction d'Eau Potable (AEP), Défense Incendie (DI) et télécommunication, ainsi que l'installation d'un dispositif d'éclairage public et l'aménagement d'espaces paysagers et de plantations d'alignement. Ces voiries sont exclusivement des voiries de dessertes secondaires assurant l'accès aux nouveaux programmes mixtes (logements-commerces) :
 - une voie de desserte secondaire des îlots entre l'avenue J.F Kennedy et la rue Jacques Anquetil, qui redécoupe le grand îlot « chemin long nord » et assure l'accès véhicules et mobilités douces des nouveaux programmes (logements – commerces) ;
 - la réalisation d'un ensemble de voiries de dessertes secondaires sur la frange Est du territoire Mérignac soleil qui permet le découpage et l'irrigation des différents îlots programmés et ainsi leurs connections à la structure viaire existante.

Les espaces publics de sociabilité

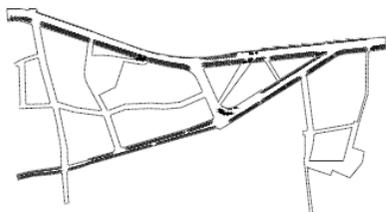
- La création d'espaces publics, de type place ou parvis piéton, offre des qualités résidentielles aux futurs logements et usagers de ce nouveau quartier, et plus généralement un environnement urbain et paysager qualitatif et amène sur Mérignac Soleil. Afin d'assurer la desserte des futurs programmes mixtes (logements-commerces) et en vue de requalifier et de créer des liaisons douces et des espaces fédérateurs, vecteurs d'urbanité et de vie de quartier, sont programmés des espaces publics de type parvis ou place, le long du transport en commun en site propre et au cœur du nouveau quartier :
 - deux espaces publics de part et d'autre de l'avenue de la Somme permettant de traverser le cœur du futur quartier Mérignac Soleil, au niveau de la future station de tramway ;
 - un espace public, dans le prolongement du parc Féau au-delà de l'avenue J.F Kennedy, qui profitera plus spécifiquement aux nouveaux programmes envisagés en frange Ouest de la zone commerciale.

- La création d'espaces verts qui participent au renforcement de la trame paysagère portée par le projet, mais également aux dispositifs d'assainissement des eaux de pluie avec un principe d'infiltration. Il s'agit notamment de l'aménagement d'espaces verts préexistants, notamment le long des rues Didier Pironi, Carpentier et Mirepin, qui vient développer et renforcer la trame paysagère et participe, via des dispositifs de noues paysagères et de bassins d'infiltration, à la gestion des eaux pluviales.

LES ALLÉES METROPOLITAINES

AVENUE KENNEDY ET AVENUE DE LA SOMME

Les allées métropolitaines constituées de l'Avenue Kennedy et de l'Avenue de la Somme composent les deux colonnes vertébrales du quartier de Mérignac Soleil. Il s'agit également de deux axes d'entrée majeur dans la métropole bordelaise. Ces deux axes structurants sont composés d'axes de mobilité majeurs et de larges espaces publics marqués par de grands alignements d'arbres de première grandeur. A l'intérieur de ce mail, un certains nombre de mobilités douces trouvent leur place (piétons, vélos, tramway).

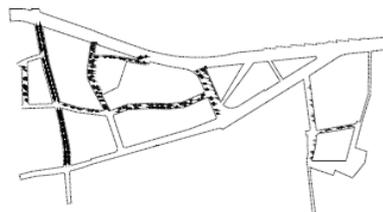


Nombre d'arbres plantés :
environ 835 sujets de première grandeur dont 772 pins de 4 essences différentes et 63 feuillus.

LES RUES TRANSVERSALES

AVENUE DE MATOSINHOS, AVENUE VIGNEAU, RUE CARPENTIER, RUE DE MIREPIN, CHEMIN DE POUCHON

Les rues transversales sont principalement dédiées à la desserte des différentes voisinées. De par ce fait, leurs espaces publics sont plus réduits que ceux observables sur les allées métropolitaines. Des alignements d'arbres plantés sur une trame aléatoire viennent ponctuer les espaces publics que composent les trottoirs et pistes cyclables bi-directionnelles. Des stationnement latéraux aux voiries sont disponibles et desservent les différents équipements et autres commerces de proximité.

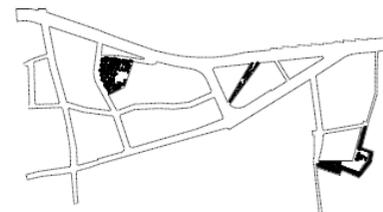


Nombre d'arbres plantés :
environ 315 feuillus de première grandeur.

LES ESPACES PUBLICS DE SOCIABILITÉ

PARC GEORGES CARPENTIER, ESPACES VERTS, SQUARES ET PLACETTES

Les espaces publics de Mérignac Soleil ne se résument pas aux espaces publics adjacents aux voiries. Des parcs, squares et placettes composent une offre complémentaire d'espaces publics "de sociabilité". Le Parc Georges Carpentier offrira notamment un espace vert public de 1 ha aux habitants du futur quartier.



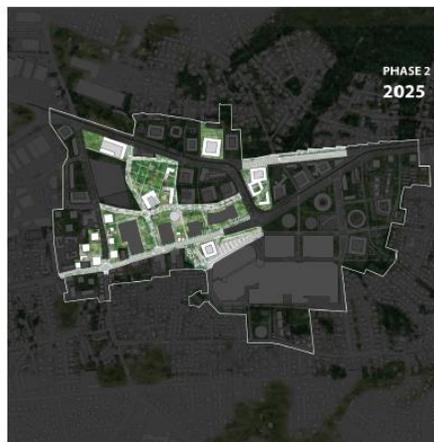
Nombre d'arbres plantés :
environ 720 sujets de première et de seconde grandeurs.

Ainsi, le projet d'espaces publics se développe sur 3 phases d'aménagement :



PHASE 1 - 2021

Livraison du tramway
Aménagement concomitant des Av JF Kennedy (Ouest), Av de la Somme (Est) et Av de Matosinhos
Aménagement rue de Mirepin et des voies de desserte de la voisinée 9
Livraison des projets en cours (Fiat, Castorama, Sogara, Leroy Merlin)
Création de Jardins d'essai



PHASE 2 - 2025

Création du Parc Georges Carpentier
Requalification des Av de la Somme (Ouest) et Av JF Kennedy (Est)
Création d'une nouvelle voie d'accès à Carrefour
Réalisation des opérations immobilières pressenties à court terme
Requalification des surfaces de stationnement des enseignes existantes



PHASE 3 - 2030+

Aménagement de la Plaine de Mirepin et requalification des espaces attenants à Carrefour
Requalification de l'Av H Vigneau
Evolution des derniers îlots opérationnels

Le tableau suivant permet de déterminer les coûts des équipements publics d'infrastructure, la domanialité et la collectivité responsable de la gestion future.

Désignation des équipements publics	Nature des travaux	Maîtrise d'ouvrage	Coût total (en € HT *)	Domanialité	Gestionnaire futur
Phase 1					
Avenue Kennedy ouest	Requalification	Aménageur	3 356 667 €	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/Ville
Avenue Matosinhos	Requalification	Aménageur	1 153 634 €	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/Ville
Avenue de la Somme est	Requalification	Aménageur	3 049 423 €	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/Ville
Rue de Mirepin et voies connexes	Requalification / création	Aménageur	2 449 219 €	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/Ville
Phase 2					
Avenue Kennedy est / Somme nord	Requalification	Aménageur	3 967 761€	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/Ville
Avenue de la Somme ouest	Requalification	Aménageur	4 067 801 €	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/Ville
Rue Carpentier	Requalification	Aménageur	3 269 904 €	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/Ville
Rue Anquetil	Requalification	Aménageur	2 553 929 €	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/Ville
Parc Carpentier	Création	Aménageur	2 261 806 €	Ville	Ville
Phase 3					
Avenue Vigneau	Requalification	Aménageur	2 951 849 €	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/Ville
Rue Ohm	Requalification	Aménageur	1 313 759 €	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/Ville
Allée Cavalière Féau	Création	Aménageur	1 270 524 €	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/Ville
Rue Pouchon	Requalification	Aménageur	352 265 €	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/Ville
Parc des Eyquems	Création	Aménageur	1 270 524 €	Ville	Ville
Raccords existants	Requalification	Aménageur	2 396 802 €	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/Ville

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

1.2.1. L'aménagement des allées métropolitaines - espaces publics concomitants à la mise en service du tramway (fin 2021)

Dans cette phase, 2 types d'aménagement seront réalisés en concomitance avec les aménagements du tramway :

- la requalification des trottoirs situés sur les avenues de la Somme Est, Matosinhos et Kennedy Ouest, constituant ainsi les allées métropolitaines ;
- la reprise dans le domaine public et l'aménagement de la rue de Mirepin, ainsi que des voies desservant l'opération « parc de Mirepin.

a) La requalification des avenues en allées métropolitaines

Avenue Kennedy – section ouest



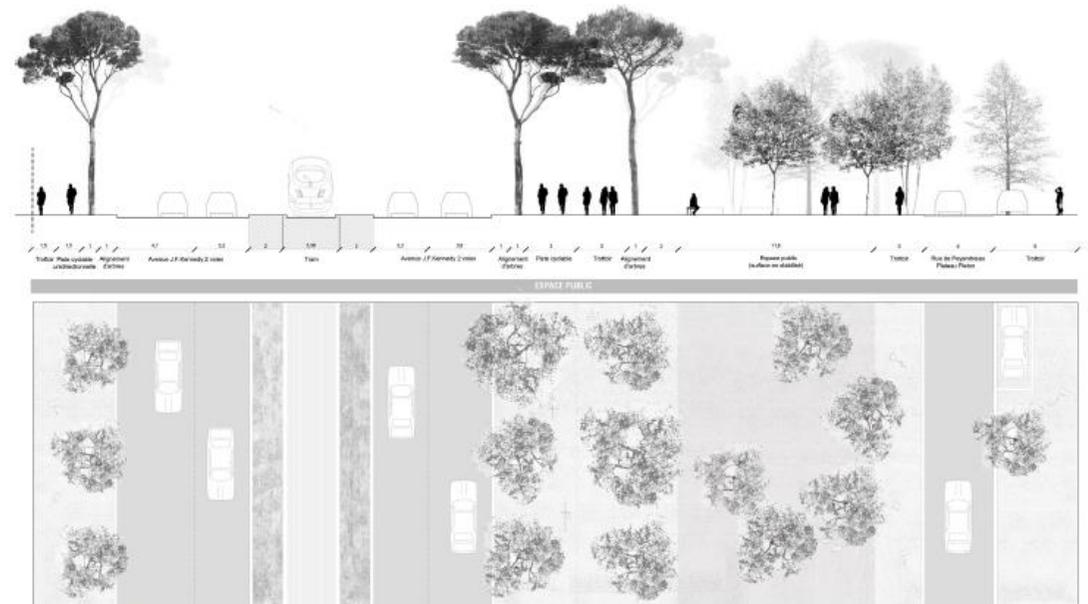


Marquée par l'insertion axiale de la future ligne de tramway, la section Ouest de l'Avenue Kennedy est réaménagée, sans porter atteinte aux capacités circulatoires de l'axe.

Le projet d'aménagement développe un maillage de deux alignements d'arbres persistants de première grandeur de type pin. Cette colonne vertébrale arborée compose le paysage de cette artère d'entrée sur la métropole. Dès que possible, les arbres sont plantés sur une fosse continue. Les pieds d'arbres ouverts constituent des points de collecte naturels des eaux de ruissellement.

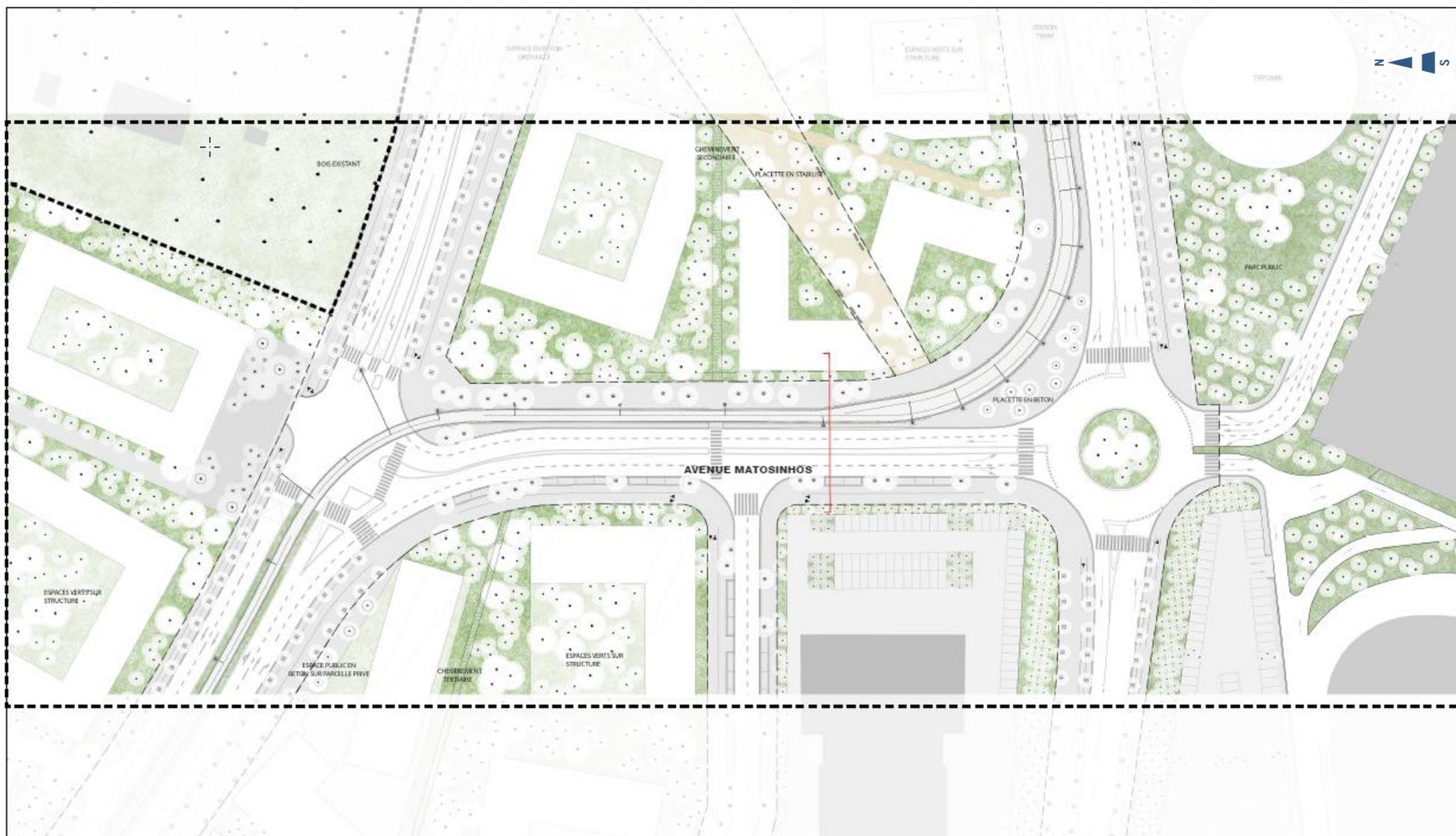
La section du tramway est composée d'une plateforme en ballaste, ceinturée de deux bandes latérales enherbées.

Les espaces publics se composent des espaces de circulation piétonne de 3 m et d'une piste cyclable bilatérale au sud de 3 m, ainsi que d'une piste cyclable simple sur le trottoir nord d'1,50 m à 1,80 m. Les trottoirs nord et sud s'implantent en partie sur les parcelles privées existantes (à acquérir) et desservent, à terme, les différents rez-de-chaussée commerciaux des futurs projets.



Coupe sur l'Avenue Kennedy (voir plan)

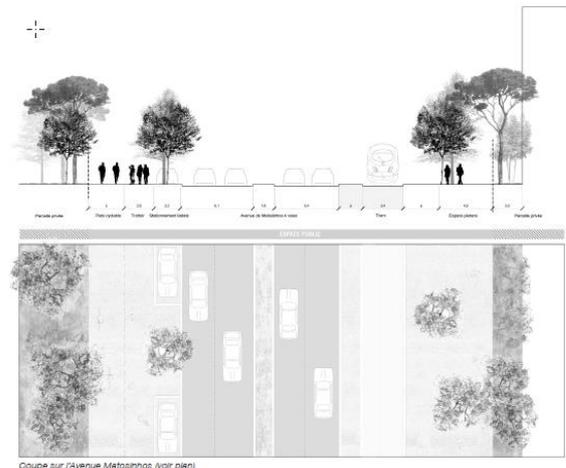
Avenue de Matosinhos



Marquée par l'insertion latérale de la future ligne de tramway coté est de la voie, l'Avenue Matosinhos est réaménagée, sans porter atteinte aux capacités circulatoires de l'axe.

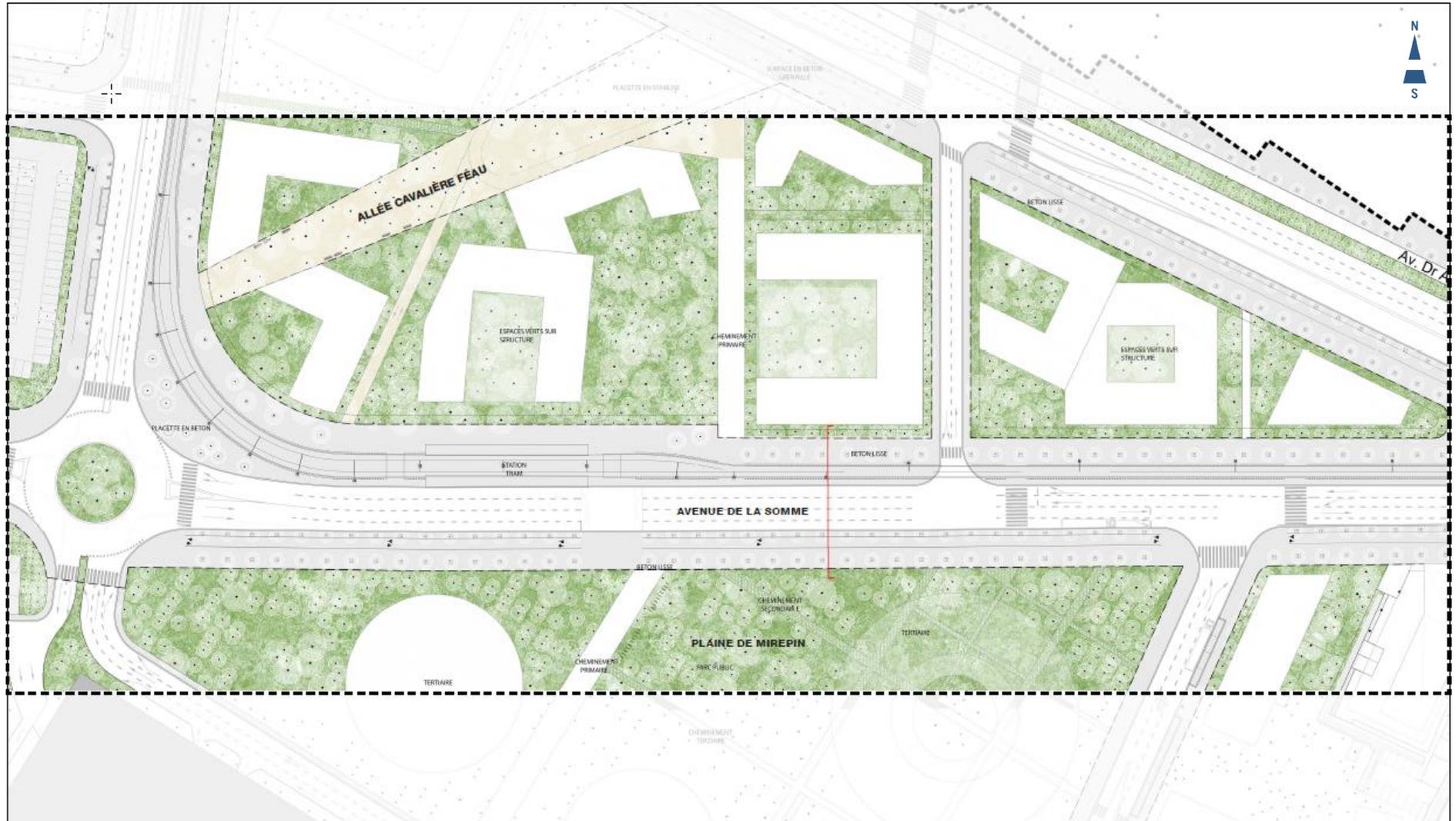
Le projet d'aménagement se développe essentiellement sur les trottoirs de l'avenue, plantant un maillage d'un alignement simple d'arbres persistants de première grandeur de type chêne, compléter par des plantations de première grandeur de type pin sur les rives des parcelles privées.

A l'ouest, cet alignement est ponctué de places de stationnement latérales et un espace de 5,50 m est occupé par une piste cyclable bidirectionnelle de 3 m et un trottoir de 2,50 m.



A l'est le trottoir est aménagé en continuité de la plateforme tramway en béton, constituant une véritable esplanade de près de 7,50 m au droit des futurs îlots.

Avenue de la Somme Est





Le Mail Planté sur l'avenue de la Somme au droit de la future station de tramway

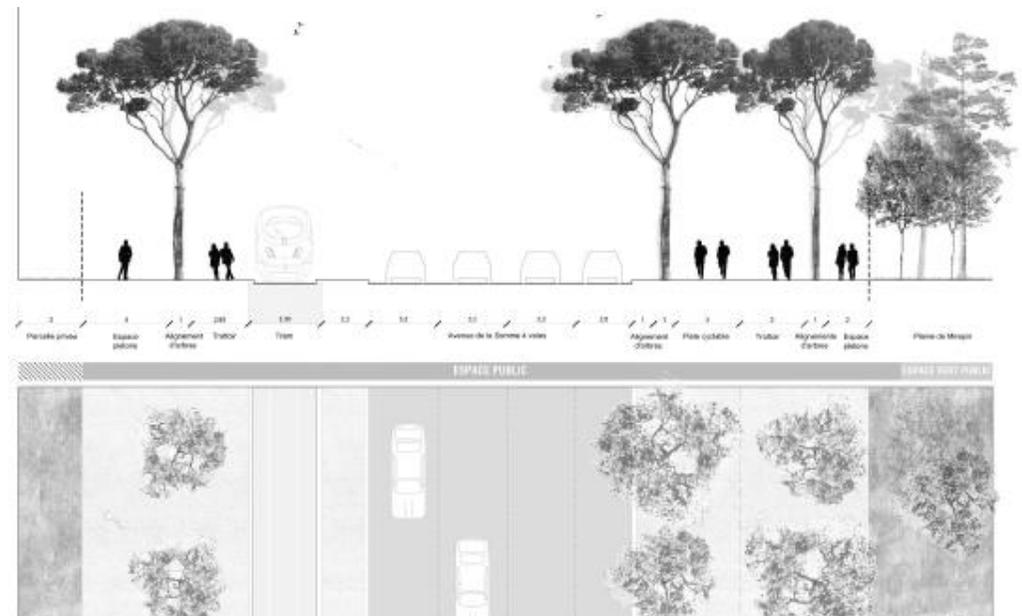
Marquée par l'insertion latérale de la future ligne de tramway, la section Est de l'Avenue de la Somme développe un maillage de deux à trois alignements (à terme) d'arbres persistants de première grandeur (au-dessus de 30 mètres).

La section du tramway est travaillée de manière qualitative à l'aide de matériaux au vocabulaire urbain (bétons).

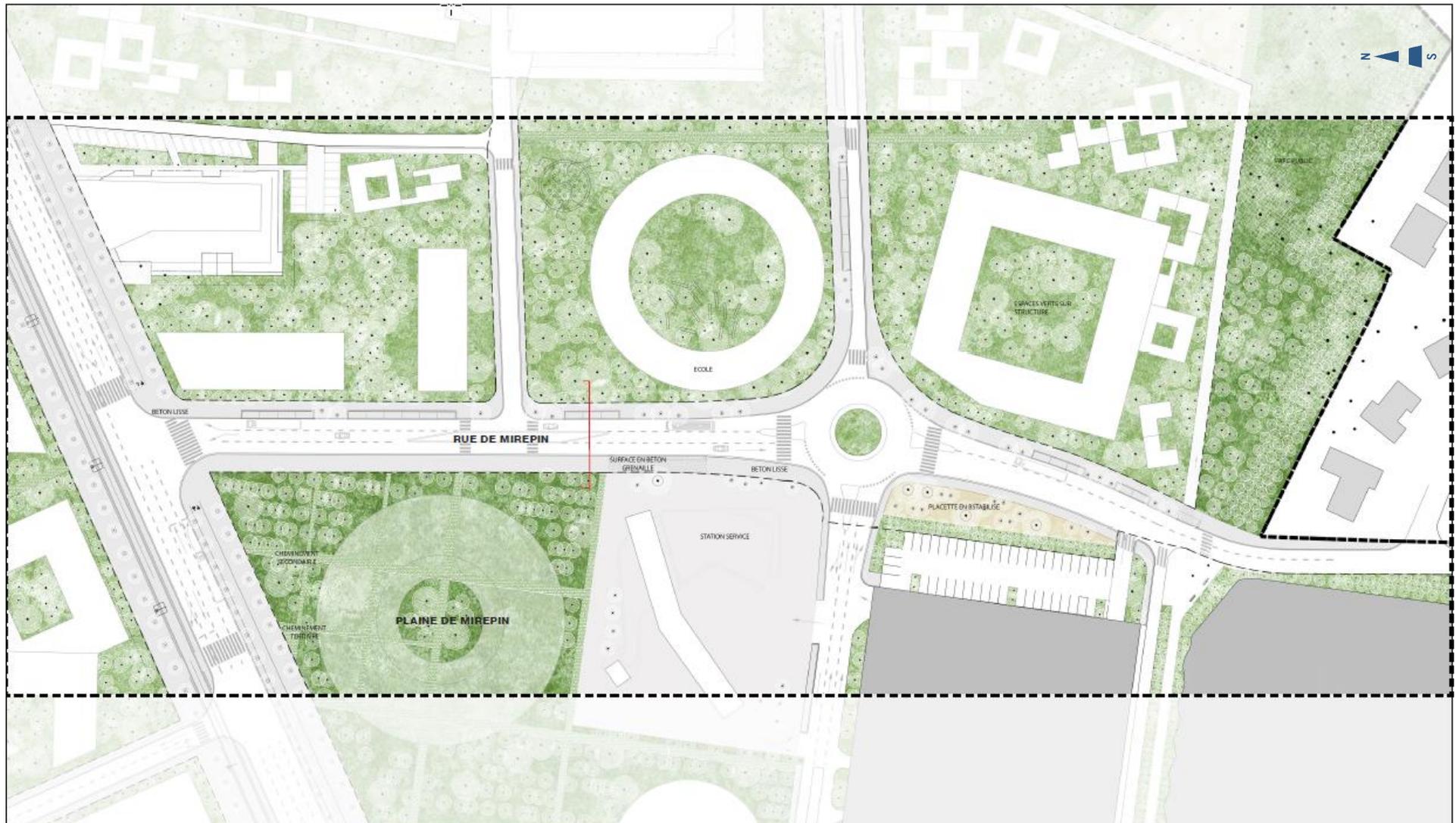
Les espaces publics se composent des espaces de circulation piétonne et de pistes cyclables bilatérales.

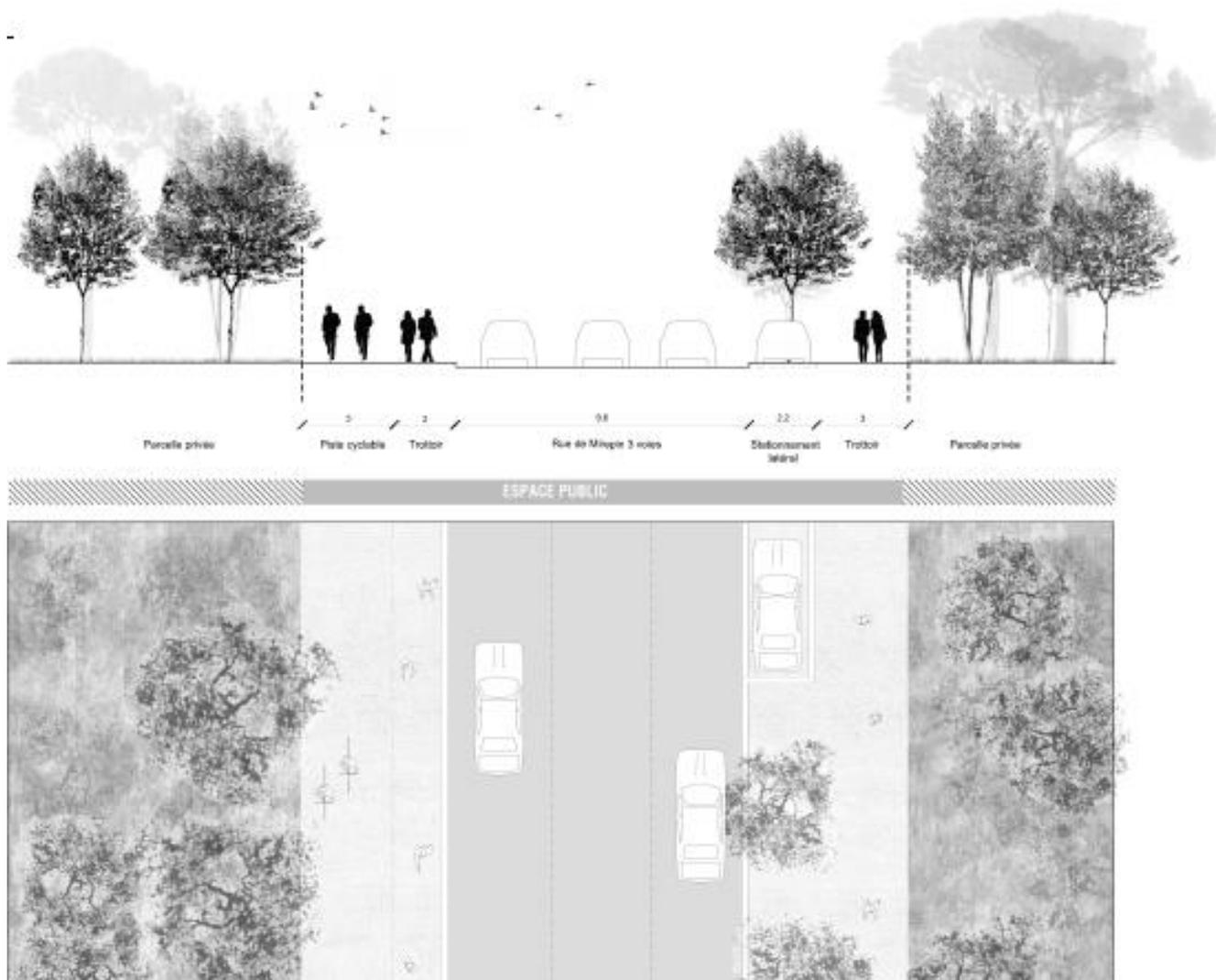
Dès que possible, les arbres sont plantés sur une fosse continue. Les pieds d'arbres ouverts constituent des points de collecte naturels des eaux de ruissellement.

Le trottoir sud est adjacent à la future Plaine de Mirepin, qu'il dessert en partie.



b) La desserte par la rue de Mirepin et les voies connexes de la voisinée 9 – 1er quartier résidentiel





Coupe sur la Rue de Mirepin

L'avenue de Mirepin est aménagée sur la base d'un profil de 20 m, se décomposant en :

- 3 voies sur une largeur de chaussée de 9,60 m, permettant une circulation montante et descendante, ainsi qu'un stockage suffisant à l'approche des carrefours et les girations nécessaires aux livraisons PL ;
- 2 trottoirs de 2 et 3 m ;
- 1 piste cyclable bidirectionnelle de 3m intégrée au trottoir ;
- 1 stationnement latéral de 2,20 m.

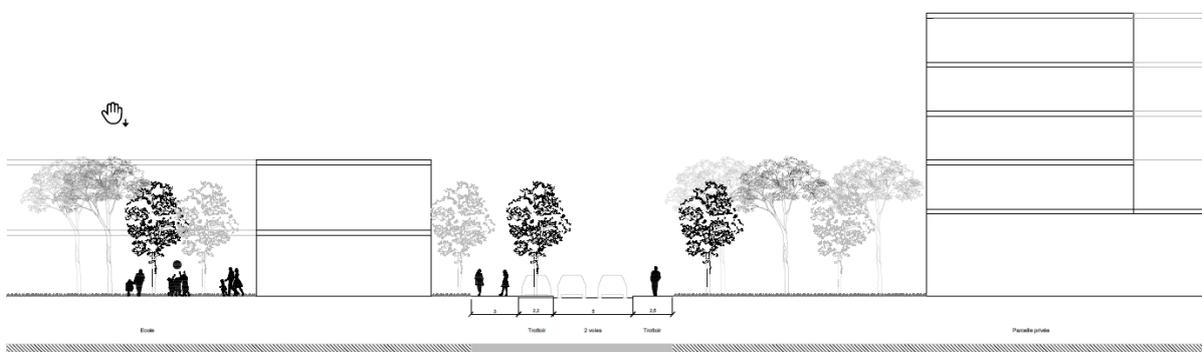
Un nouveau carrefour est aménagé sur l'avenue de la Somme, permettant le tourne-à-gauche vers Mirepin pour les véhicules venant de l'avenue de la Marne. Le fonctionnement en rond-point sur Mirepin à l'entrée du centre commercial et des parkings est conservé.

Les voies de dessertes est-ouest sont aménagées comme des voiries tertiaires :

- celle au nord sur la base d'un profil à 9 m, se décomposant en une chaussée de 5 m à double sens permettant un accès direct en entrée-sortie au stationnement souterrain de l'opération immobilière, ainsi que la desserte du bâtiment P5 et de Jouet Club ; et deux trottoirs de 2 m. Cette voie permet de sortir en tourne-à-droite sur Mirepin vers le nord, mais n'est pas accessible en tourne-à-gauche depuis Mirepin.



- celle au sud est connectée directement au rond-point d'accès au centre-commercial sur la base d'un profil à sens unique (ouest-est) de 11,30 m, se décomposant en une chaussée de 3,50 m, un stationnement latéral de 2,20 m et deux trottoirs de 2,60 m et 3 m.



1.2.2. La requalification des voies secondaires et l'aménagement des premiers espaces de sociabilité– 2^{ème} phase d'aménagement

Dans cette 2^{nde} phase d'aménagement 3 types d'interventions sont envisagées :

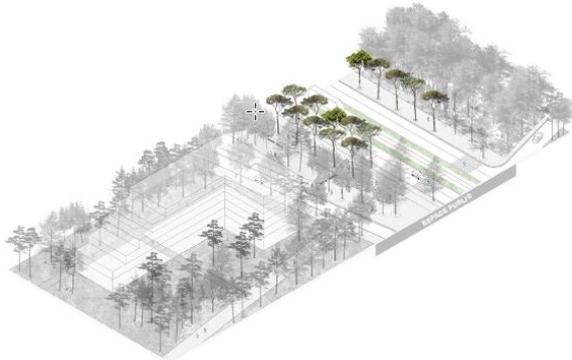
- la finalisation des allées métropolitaines Kennedy Est et Somme Ouest en continuité des profils aménagés en 1^{ère} phase ;
- la requalification des voies secondaires existantes ;
- le parc Carpentier et son esplanade sur l'Avenue Kennedy.

a) Le parc Carpentier et son esplanade sur l'avenue Kennedy





Le Parc Georges Carpentier à terme



Traversée paysagère au droit de l'Avenue Kennedy

La création d'un espace vert majeur d'1 hectare à l'échelle de Mérignac est une entreprise essentielle à la création d'un cadre de vie qualitatif au sein d'un quartier en mutation. Le processus de mise en œuvre du futur parc Georges Carpentier sera à l'image de celui du quartier : progressif et incrémentiel.

L'intérêt d'une telle démarche est pluriel :

- premièrement, la future emprise du parc a été déterminée sur le seul espace "naturel" subsistant sur le périmètre de Mérignac Soleil. La végétation existante, bien que constituée principalement de fourrés, permettra de préfigurer en partie le futur parc Georges Carpentier et d'accueillir de nouveaux usages.
- deuxièmement, les terres existantes, de qualité médiocre, doivent être travaillées afin de devenir support d'un espace vert florissant. Ce processus requiert un certain temps et peut être réalisé à travers une mise en œuvre progressive des plantations.
- troisièmement, il s'agit de donner à voir et à vivre la transformation progressive du territoire et du paysage de Mérignac Soleil. A travers l'installation d'un "jardin d'essais", le parc Georges Carpentier prendra progressivement forme.

D'abord, en transformant l'existant. Ensuite, en testant, en expérimentant les différents matériaux et autres plantations qui deviendront eux-mêmes initiateurs de nouveaux usages préfigurant le futur parc.



PHASE 0

Le jardin d'essai initial, implanté dès que possible, a pour but d'identifier le périmètre ainsi que la géométrie générale du futur parc à travers l'installation d'une trame de cheminements pérenne au projet. Si seule une petite partie du site sera investie de nouvelles plantations, la création de ces nouveaux accès permet à la fois une meilleure accessibilité, un rapport au contexte facilité et l'installation de différents usages, préfiguratifs de la sociabilité du futur quartier.

Un paysage intermédiaire de plantation denses de jeunes arbres initie la renaturation du site de façon concrète tandis que la végétation existante est intégrée à la morphologie du futur parc.



PHASE 1

Les plantations de jeunes plants se poursuivent tandis que les premières plantations sont retravaillées, transplantées, dé-densifiées... L'intégralité du périmètre du futur parc est désormais investie.



PHASE 2

Une trame de petites allées jardinées viennent dessiner une multitudes de petites parcelles. Les usages s'installent plus durablement avec la création d'un kiosque ou d'un pavillon de quartier.

Les premières plantations ont désormais pris une certaine ampleur et le paysage s'ouvre progressivement sous la forme de ce qui deviendra un véritable parc.



PHASE 3

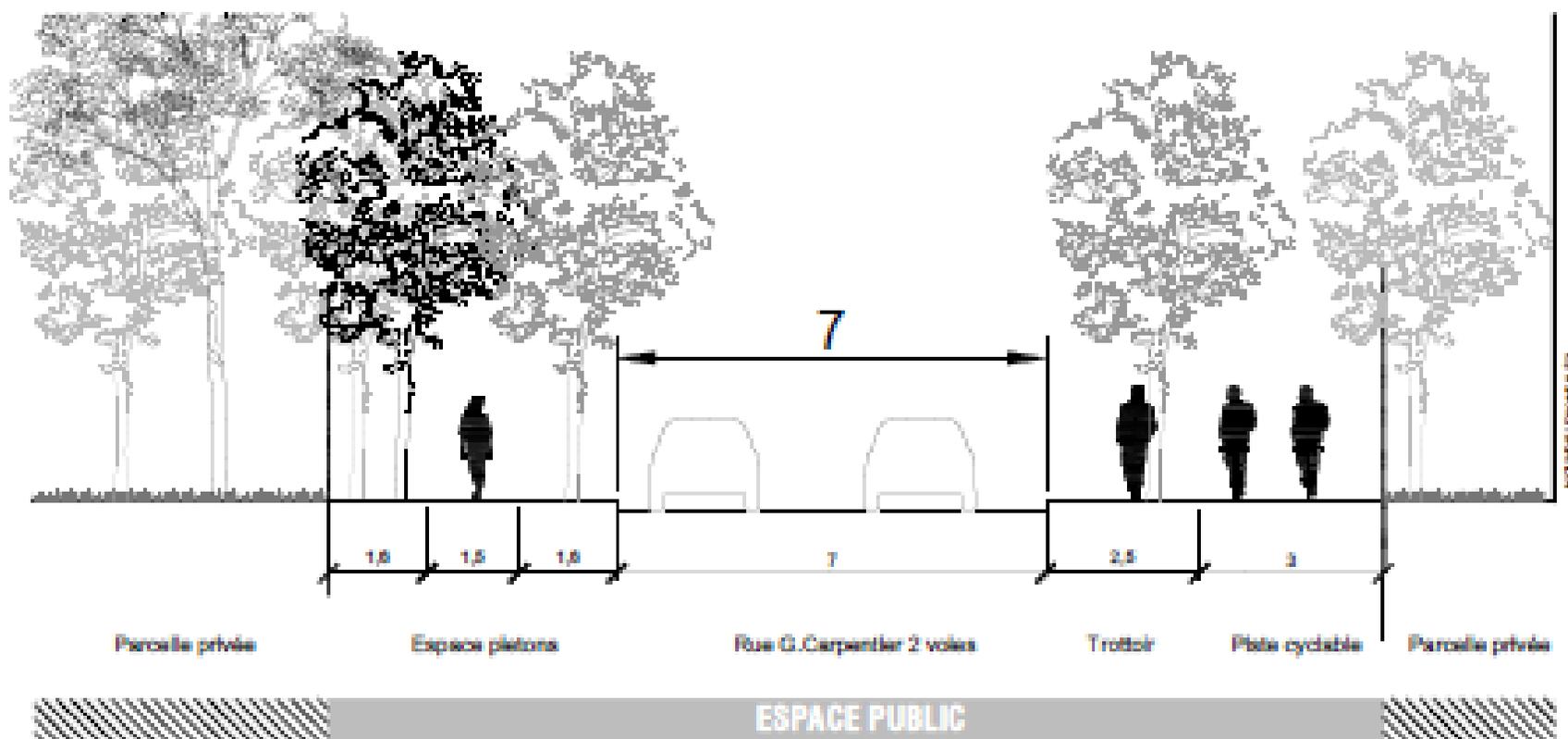
Les paysages intermédiaires ont laissé place à une canopée arborée de première grandeur initiatrice d'un grand paysage ouvert sur de larges pelouses et autres prairies fauchées. Le parc Carpentier est devenu un véritable espace vert de quartier, en continuité du Parc Habité, véritable identité de Mérignac Soleil.

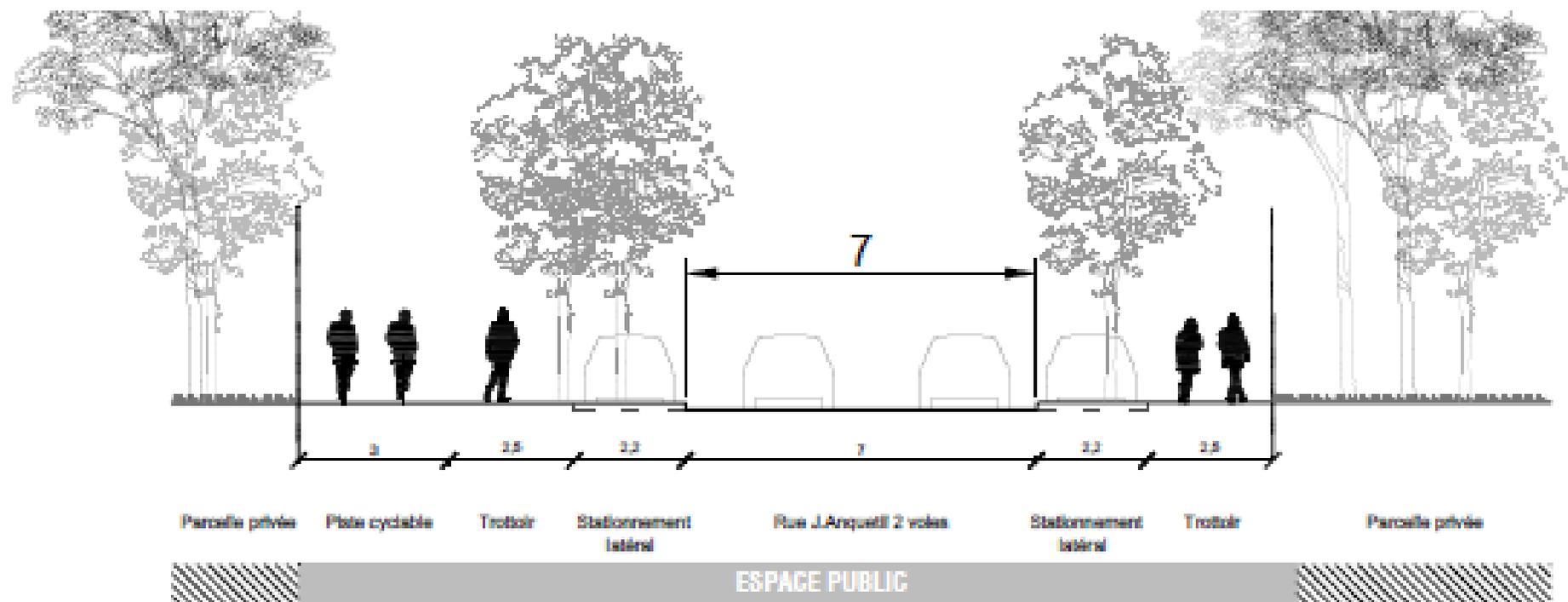
b) La requalification des rues Anquetil et Carpentier

Les rues transversales Anquetil et Carpentier sont principalement dédiées à la desserte des voisinées attenantes, et notamment au nouveau groupe scolaire de 17 classes.

De ce fait leurs espaces publics sont plus réduits que ceux observables sur les allées métropolitaines. Des arbres plantés sur une trame aléatoire viennent ponctuer les espaces publics que composent les trottoirs et les pistes cyclables bidirectionnelles.

Des stationnements latéraux aux voiries sont disponibles et desservent la future école, ainsi que les différents équipements et commerces.





1.2.3. La finalisation de la requalification des voies secondaires et l'aménagement de deux espaces de proximité – 3^{ème} phase d'aménagement

Dans cette 3^{ème} phase d'aménagement 3 types d'interventions sont envisagées :

- La requalification de l'avenue Vigneau et des rues Ohm et Pouchon ;
- L'allée cavalière Féau et le parc des Eyquems ;
- Des interventions de réfection de chaussée.

1.3. Réseaux

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

Il est prévu la création ou le renforcement des réseaux suivants :

- Assainissement Eaux usées/Eaux pluviales
- Eaux pluviales
- Eaux usées
- Eau potable
- Réseau d'électricité
- Gaz
- Réseau de télécommunication
- Eclairage public

2. Les équipements publics de superstructure

Désignation des équipements publics	Maîtrise d'ouvrage	Coût d'objectif HT	Financement BM et opération	Financement Ville	Gestionnaire futur
Création d'un groupe scolaire (17 classes)	Bordeaux Métropole	8 500 000	6 800 000	1 700 000	Ville
Création de 3 classes dans le cadre de l'extension / réhabilitation de groupes scolaires existants	Ville de Mérignac	900 000	900 000	0	Ville

2.1. Création d'un groupe scolaire

Les besoins de création de classe estimés afin de répondre aux futurs besoins des habitants de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil, sont de 20 classes, soient 9 classes maternelles et 11 élémentaires.

Ces classes seront réalisées :

- Dans le périmètre de l'opération d'aménagement pour la création du groupe scolaire de 17 classes ;
- Hors du périmètre de l'opération d'aménagement pour l'extension/réhabilitation des 3 classes dans les groupes scolaires existants de la Ville.

Le coût des 17 classes sera pris en charge par Bordeaux Métropole jusqu'à un montant plafonné à 500 000 euros HT par classe, représentant 80 % du coût total. La ville de Mérignac financera 20 % du coût de l'équipement public.

Le coût des 3 classes sera pris en charge par Bordeaux Métropole jusqu'à un montant plafonné à 300 000 euros HT par classe.

Bordeaux Métropole assurera la maîtrise d'ouvrage du groupe scolaire réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain puis en confiera la gestion par convention à la ville. Dans le cas d'espèce, la maîtrise d'ouvrage des 3 classes dans le cadre de l'extension/réhabilitation de groupes scolaires existants sur la commune pourra être déléguée à la Ville de Mérignac par convention.

Annexe 3 Modalités d'acquisition du foncier

25/04/2018

Principes généraux

Les montants de cession des terrains au concessionnaire dépendent de leurs destinations inscrites dans les programmes des équipements publics et de construction de l'opération.

1- Foncier appartenant à Bordeaux Métropole en vue de la réalisation d'espaces publics par l'aménageur
> Mise à disposition à l'aménageur pour la création des futurs espaces publics

2- Foncier privé à acquérir en vue de la réalisation des espaces publics
> Cession par les propriétaires privés

3- Foncier privé à céder à l'aménageur par les opérateurs dans le cadre de consultation
> Cession par les opérateurs à l'aménageur

4- Foncier privé à acquérir en vue de la réalisation des ilots opérationnels
> Cession par les propriétaires privés

5- Foncier privé devant faire l'objet d'une régularisation foncière
> Cession à titre gratuit

Liste des biens de la Métropole nécessaires à la réalisation d'espaces publics

Concernant les biens de Bordeaux Métropole destinés à la réalisation d'espaces publics :

Dans ce cadre, il est convenu d'une mise à disposition à l'aménageur desdits fonciers (cf. liste ci-dessous), pour la réalisation des espaces publics, restitués après les travaux.

Secteurs	Renseignements cadastraux		Situation	Description			Destination de l'acquisition en m ²	
	Références cadastrales	Surface (m ²)		Localisation	Propriétaire	Occupation	Libération des lieux	Espaces publics
Voisinée 3	AW 286	55	Avenue de la Somme	Bordeaux Métropole	Voirie + trottoir	Libre	11	0
	AW 288	99	Avenue Henri Vigneau	Bordeaux Métropole	Voirie + trottoir	Libre	99	0
							110 m ²	0 m ²

Liste des biens acquis ou à acquérir, à minima, par l'aménageur pour la réalisation des espaces publics de l'opération

Dans le cadre de la concession d'aménagement de l'opération Mérignac Soleil, il est convenu que la liste des biens suivants font ou feront l'objet d'une acquisition par l'aménageur. En cas d'impact sur les activités commerciales, il a été provisionné des indemnités accessoires au bilan, afin de couvrir les frais des indemnités d'éviction et de transfert.

Secteurs	Renseignements cadastraux		Situation	Description			Destination de l'acquisition en m ²	
	Références cadastrales	Surface (m ²)		Localisation	Propriétaire	Occupation	Libération des lieux	Espaces publics
Voisinée 1	AW 181	6 055	7 Avenue Président JF Kennedy	SCI Kennedy	La Grande Récré	Pas d'impact sur l'activité	3	0
	AW 379	746	7 Chemin de Lartigue	SC La Participation Foncière	Bureaux	Pas d'impact sur l'activité	10	0
	AW 381	2 614	7 Chemin de Lartigue	SC La Participation Foncière	Bureaux	Pas d'impact sur l'activité	130	0
	AW 386	1 892	7 Chemin de Lartigue	SC La Participation Foncière	Bureaux	Pas d'impact sur l'activité	69	0
	AW 75	5 910	9096 avenue Président JF Kennedy	Société Générale du Meuble	Royal Buffet	Pas d'impact sur l'activité	102	0
	AW 71	4 480	Avenue Président JF Kennedy	Compagnie Financière d'Aquitaine	Palau Automobiles	Pas d'impact sur l'activité	70	0
	AW 74	5 267	Avenue Président JF Kennedy	Fidumontes	Fidal	Pas d'impact sur l'activité	162	0
							546 m ²	0 m ²
Voisinée 2	AH 793	4 035	9147 Avenue Henri Vigneau	SCI Ouest Immo	KFC	Pas d'impact sur l'activité	402	0
	AH 792	160	Avenue Henri Vigneau	Maison André Beau	pas d'occupation (voirie)		42	0
	AH 794	691	Avenue Henri Vigneau	Maison André Beau	pas d'occupation (voirie)		637	0
	AH 797	121	Rue Isaac Newton	Maison André Beau	pas d'occupation (voirie)		78	0
	AH 795	3 023	93 Avenue Henri Vigneau	Société Atlantique de Travaux	Maisons Lara	Pas d'impact sur l'activité	267	0
	AH 767	3 852	101 Avenue Henri Vigneau	Les Copropriétaires	GEMO	Pas d'impact sur l'activité (trottoir)	50	0
	AH 833	712	25 rue Isaac Newton	Lotissement activités Henri Vigneau	pas d'occupation (voirie)		712	0
	AH 831	533	Rue Isaac Newton	Copropriétaires du Lot R Mérignac	pas d'occupation (voirie)		533	0
	AH 626	4 732	91 Avenue Henri Vigneau	Norauto France	Norauto	Pas d'impact sur l'activité	19	0
	AW 43	645	90 avenue Henri Vigneau	Leroy Merlin France	Leroy Merlin	Pas d'impact sur l'activité	77	0
	AW 45	4 905	3 Chemin de Payandreau	Leroy Merlin France	Leroy Merlin	Pas d'impact sur l'activité	730	0
	AW 117	1 000	100 avenue Henri Vigneau	Leroy Merlin France	Leroy Merlin	Pas d'impact sur l'activité	96	0
	AW 118	143	Avenue Henri Vigneau	Leroy Merlin France	Leroy Merlin	Pas d'impact sur l'activité	116	0
	AW 142	429	92 avenue Henri Vigneau	Leroy Merlin France	Leroy Merlin	Pas d'impact sur l'activité	108	0
	AW 144	396	94 avenue Henri Vigneau	Leroy Merlin France	Leroy Merlin	Pas d'impact sur l'activité	104	0
	AW 226	3 648	96 avenue Henri Vigneau	Leroy Merlin France	Leroy Merlin	Pas d'impact sur l'activité	328	0
	AW 278	4 459	Rue Jacques Anquetil	Leroy Merlin France	Leroy Merlin	Pas d'impact sur l'activité	1 089	0
	AW 290	12 339	9090 Avenue Président Kennedy	Leroy Merlin France	Leroy Merlin	Pas d'impact sur l'activité	1 542	0
	AW 292	1 348	Avenue Henri Vigneau	Leroy Merlin France	Leroy Merlin	Pas d'impact sur l'activité	100	0
	AW 225	964	96 avenue Henri Vigneau	Groupe ADEO	Leroy Merlin	Pas d'impact sur l'activité	78	0
AW 194	1 387	98 avenue Henri Vigneau	Groupe ADEO	Leroy Merlin	Pas d'impact sur l'activité	94	0	
							7 202 m ²	0 m ²

Voisinée 3	AX 29	254	94 avenue de la somme	Monsieur et Mme Darrelatour			18	0
	AW 374	205	112 avenue Henri Vigneau	Indivision Madalozzo	(préparation pain)	Eviction	41	0
	AX 30	595	9098 Avenue de la Somme	M. Brandao et Mme Benedetti			34	0
	AW 36	1 485	122 avenue henri vigneau	M. Thibaudeau	Un local commercial vide et le restaurant Le Goût des Arts	Eviction	155	0
	AW 373	575	112 avenue Henri Vigneau	M. Midejean et Madame Chaigne			10	0
	AW 277	360	Rue Jacques Anquetil	Conforama France	Conforama	Pas d'impact sur l'activité	18	0
	AW 287	3 377	Avenue de la Somme	Conforama France	Conforama	Pas d'impact sur l'activité	4	0
	AW 355	12 374	116 avenue Henri Vigneau	Conforama France	Conforama	Pas d'impact sur l'activité	534	0
	AW 356	1 272	116 avenue Henri Vigneau	SCI Portets	GMF / Zolpan	Pas d'impact sur l'activité	119	0
	AX 28	219	96 avenue de la Somme	M. Lacheze			16	0
	AW 276	2 296	24 rue Jacques Anquetil	Kamarina	Top Office	Pas d'impact sur l'activité	116	0
	AW 198	1 325	107 Avenue de la Somme	Les Copropriétaires Résidence les Bambous			9	0
AW 139	593	114 avenue Henri Vigneau	SCI Rue André Navaille	Desjoyaux Piscines	Pas d'impact sur l'activité (sauf stationnements)	38	0	
							1 112 m ²	0 m ²
Voisinée 4	AW 171	1 005	Chemin Long	SCI Auto Ouest	libre		126	0
	AW 173	1 717	Chemin de Payandreau	SCI Auto Ouest	libre		144	0
	AW 193	332	Chemin Long	SCI Auto Ouest	libre		152	0
	AW 156	4 860	26 Avenue Président JF Kennedy	SCI Auto Ouest			43	0
	AW 280	4 330	Rue Jacques Anquetil	SCI Auto Ouest			412	0
	AW 284	906	Rue Jacques Anquetil	Leroy Merlin France	Libre		906	0
	AW 267	10 060	1 Rue Jacques Anquetil	Novapierre	Libre		1 037	0
							2 820 m ²	0 m ²
Voisinée 5	AW 31	330	83 avenue de la Somme	Mme Potut Nauche	La Cave du Chemin Long Beauté d'ongles	Impact sur le stationnement	77	0
	AW 32	967	85 Avenue de la Somme	M. et Mme Nguyen	Pho Saigon	Impact sur le stationnement, et accès à reconstituer	154	0
	AW 282	12 972	4 rue Jacques Anquetil	Les Copropriétaires	Boulangier Heytens Chantemur	Pas d'impact sur l'activité	665	0
	AW 281	10 928	16 rue Jacques Anquetil	SCI Mérignac Anquetil	Cultura	Pas d'impact sur l'activité	1288	0
	AW 216	43	Avenue de la Marne	SCI Mérignac Anquetil	Libre		43	0
	AW 29	1 348	12 rue Jacques Anquetil	SCI Mérignac Anquetil	L'Heure du Marché	Aucun impact sur l'activité	109	0
	AW 66	1 002	77 avenue de la Somme	SCI Mérignac Anquetil	V & B	Aucun impact sur l'activité	128	0
	AW 218	2 921	81 Avenue de la Somme	SCI Mérignac Anquetil	Libre	Aucun impact sur l'activité	109	0
	AX 436	7 945	86 Avenue de la Somme	Carrefour Hypermarchés	Libre		38	0
	AX 32	1 835	82 avenue de la Somme	Carrefour Hypermarchés	Libre		157	0
AX 31	788	9101 Avenue de la Somme	Carrefour Hypermarchés	Libre		173	0	
							2 941 m ²	0 m ²
Voisinée 6	AW 163	3 884	1 Chemin de Pouchon	Natixis Lease Immo	Chullanka Canopée Café Basic Fit	Pas d'impact sur l'activité, voir pour reconstitution de la voirie interne	383	0
	AW 127	70	Chemin long	Tapis Saint Maclou	J'aiplusdecroquettes.com LDLC	Pas d'impact sur l'activité, léger impact sur le stationnement	70	0
	AW 132	3 631	Avenue de la Somme	Tapis Saint Maclou	St Maclou	Pas d'impact sur l'activité, impact sur le stationnement	410	0
	AW 133	1 536	61 Avenue de la Somme	Natixis Lease Immo	Bo Concept	Pas d'impact sur l'activité, impact sur le stationnement	252	0
	AZ 278	8 202	57 Avenue de la Somme	SCI Estour	Orchestra Interior's Maiorcucina Général d'Optique Boumba	Pas d'impact sur l'activité, impact sur le stationnement	2245	0
	AW 364	1 803	10 Avenue Président JF Kennedy	SCI Pouchon	Culture Vélo Le Paname	Pas d'impact sur l'activité, impact sur le stationnement	324	0
								3 684 m ²
Voisinée 7	AX385	100 783	Avenue de la Somme	Copropriétaires de la Sogara et Genepierre	Carrefour	Impact sur les parkings et voies de circulation	5272	0
	AX 70	44 134	Avenue de la Somme	Copropriétaires de la Sogara et Genepierre	Carrefour	Impact sur les parkings et voies de circulation	235	0
							5 272 m ²	0 m ²
Voisinée 9	AY 104	1 401	40 Avenue de la Somme	SCI SMJ	Matmut	Eviction ou transfert	285	0
	AY 5	3 487	42 Avenue de la Somme	SCI SMJ	Jouéclub	Impact stationnements et entrée à reconstituer	204	0
	AY 9	2 504	26 Avenue de la Somme	Copropriétaires du 26 av de la somme	Bordelaise de Literie	Impact stationnements et entrée à reconstituer	328	0
	AY 8	1 173	30 Avenue de la Somme	SCI Shajar	Barbeque	Impact sur le stationnement	141	0
	AY 60	23 983	9179 Avenue de la Somme	Copropriétaires de l'Imm. AY 39-60-399-400	Flunch Stockomani	Impact sur le stationnement	4 124	0
	AY 39	4 815	Place du 11 Novembre 1918	Copropriétaires de l'Imm. AY 39-60-399-400	McDonald's	Impact sur le stationnement et le drive	1 559	0
							6 641 m ²	0 m ²
TOTAL							30 218 m²	0 m²

Dans le cadre de la concession d'aménagement de l'opération de Mérignac Soleil, il est convenu que la liste des biens suivants font ou feront l'objet d'une cession à l'aménageur par les opérateurs. Ces acquisitions seront réalisées dans le cadre de la mutation de ces fonciers, aucune indemnité de transfert ou d'éviction ne sera donc à la charge de l'aménageur.

Secteurs	Renseignements cadastraux		Situation	Description			Destination de l'acquisition en m ²	
	Références cadastrales	Surface (m ²)	Localisation	Propriétaire	Occupation	Libération des lieux	Espaces publics	Ilot opérationnel
Voisinée 1	AW 69	3 245	9065 Avenue Président JF Kennedy	Compagnie Financière d'Aquitaine	Palau Automobiles	Départ de l'exploitant	51	0
	AW 71	4 480	Avenue Président JF Kennedy	Compagnie Financière d'Aquitaine	Palau Automobiles	Pas d'impact sur l'activité	70	0
	AW 146	1 202	Avenue Président JF Kennedy	Compagnie Financière d'Aquitaine	Palau Automobiles	Départ de l'exploitant	20	0
							71 m ²	0 m ²
Voisinée 3	AH 53	4 707	115 avenue Henri Vigneau	Les copropriétaires du 115 av Henri Vigneau	Ginza Pacific Pêche Liberty Gym	Pas d'impact sur l'activité	302	0
	AH 341	1 119	121 avenue de la Somme	SCI Catthidom	Libre		172	0
	AH 1093	41	111 avenue Henri Vigneau	Les Copropriétaires Au fil des saisons	Trottoir		41	0
	AH 1098	6	113 avenue Henri Vigneau	Les Copropriétaires Au fil des saisons	Trottoir		6	0
							521 m ²	0 m ²
Voisinée 4	AW 101	5 146	5 Chemin de Payandreau	Leroy Merlin France	Libre		5 146	0
	AW 102	2 617	7 Chemin de Payandreau	Leroy Merlin France	Libre		2 617	0
							7 763 m ²	0 m ²
Voisinée 6	AW 133	1 536	61 Avenue de la Somme	Natixis Lease Immo	Bo Concept	Pas d'impact sur l'activité, impact sur le stationnement	102	0
	AW 130	240	9178 Avenue de la Somme	Natixis Lease Immo	Keep Cool	Pas d'impact sur l'activité, impact potentiel sur la circulation	29	0
	AW 163	3 884	1 Chemin de Pouchon	Natixis Lease Immo	Chullanka Canopée Café Basic Fit	Eviction ou transfert versée par les opérateurs	294	0
	AW 363	197	Chemin de Pouchon	Natixis Lease Immo	Libre		25	0
	AW 364	1 803	10 Avenue Président JF Kennedy	SCI Pouchon	Culture Vélo Le Paname	Pas d'impact sur l'activité, impact sur le stationnement	345	0
	AW 129	4 657	12 Avenue Président JF Kennedy	Tapis Saint Maclou	St Maclou LDLC Jaipiusdecroquettes.com	Eviction ou transfert versée par les opérateurs	2 198	0
	AW 94	610	Avenue de la Somme	Auxicomi	Alinéa	Impact sur le stationnement	160	0
	AW 114	2 918	Avenue Président JF Kennedy	Auxicomi	Alinéa	Transfert réalisé par les opérateurs	760	0
	AW 177	9 191	16 Avenue Président JF Kennedy	Auxicomi	Alinéa	Transfert réalisé par les opérateurs	1 921	0
							5 834 m ²	0 m ²
Voisinée 9	AY 60	23 983	9179 Avenue de la Somme	Copropriétaires de l'Imm. AY 39-60-399-400	Flunch Stockomani	Impact sur le stationnement	3 295	0
	AY 399	2 919	31 rue du Jura	Copropriétaires de l'Imm. AY 39-60-399-400	Stockomani	Impact sur le stationnement	1 764	0
	AY 400	4 467	9177 Av de la Somme	Copropriétaires de l'Imm. AY 39-60-399-400	Libre		4 467	0
	AY 39	4 815	Place du 11 Novembre 1918	Copropriétaires de l'Imm. AY 39-60-399-400	McDonald's	Impact sur le stationnement et le drive	1 437	0
	AY 3	1 000	46 Avenue de la Somme	L'immobilière Castorama	Castorama	Départ volontaire	81	0
	AY 4	3 495	44 avenue de la Somme	L'immobilière Castorama	Castorama	Départ volontaire	706	0
	AY 504	25 241	32 Avenue de la Somme	L'immobilière Castorama	Castorama	Départ volontaire	953	0
							12 703 m ²	0 m ²
TOTAL							26 371 m²	0 m²

Liste des biens acquis ou à acquérir, à minima, par l'aménageur pour la réalisation d'ilots opérationnels

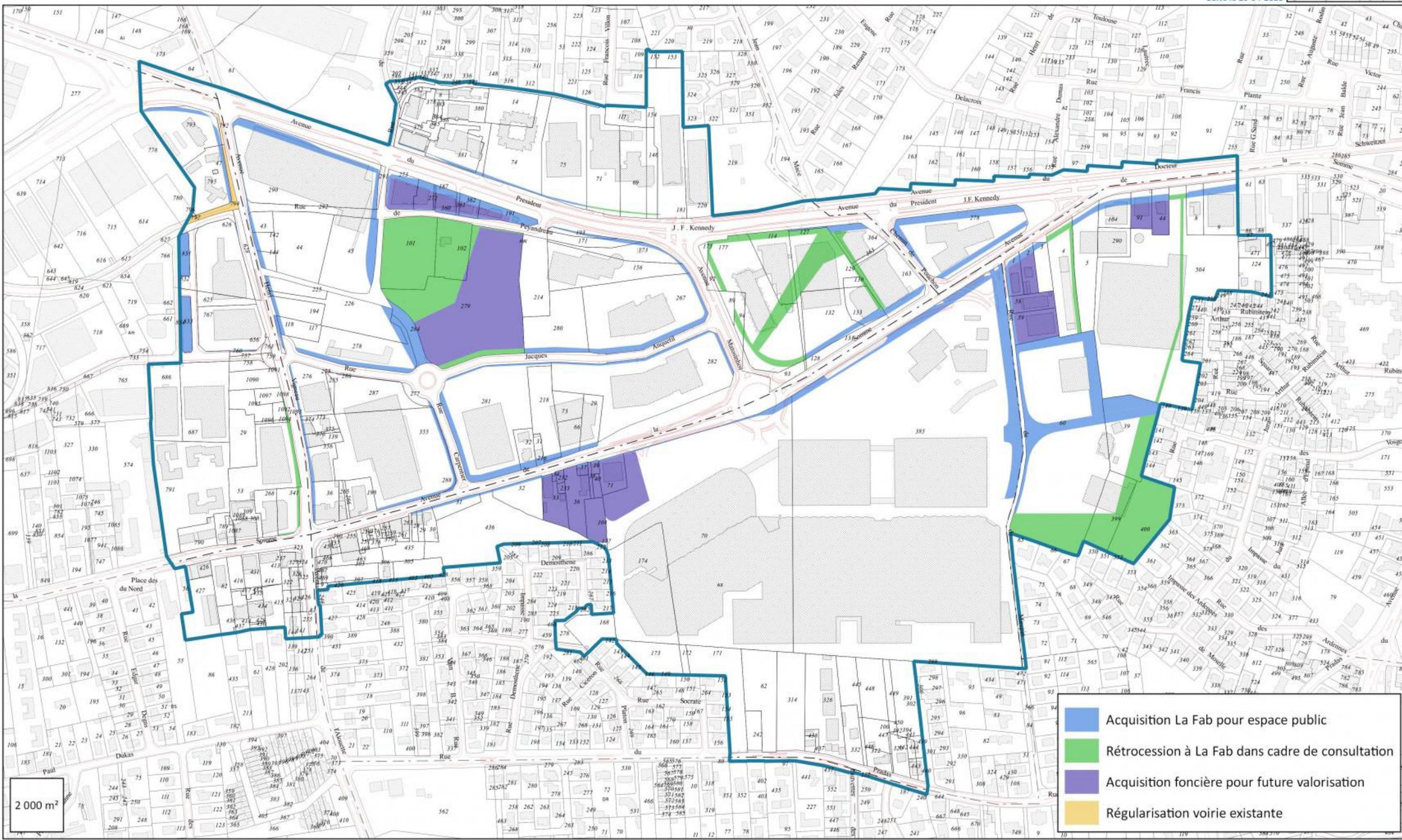
Dans le cadre de la concession d'aménagement de l'opération Mérignac Soleil, il est convenu que la liste des biens suivants font ou feront l'objet d'une acquisition par l'aménageur, afin d'y réaliser des ilots opérationnels et d'initier une dynamique de mutation sur le secteur.

Secteurs	Renseignements cadastraux		Situation	Description			Destination de l'acquisition en m ²	
	Références cadastrales	Surface (m ²)	Localisation	Propriétaire	Occupation	Libération des lieux	Espaces publics	Ilot opérationnel
Voisinée 4	AW 273	1 456	38 avenue Président JF Kennedy	SCI Meriken	Story Cuisine Plus	Impact uniquement sur le stationnement	340	979
	AW 272	677	38 avenue Président JF Kennedy	SCI Meriken	Story Cuisine Plus	Impact uniquement sur le stationnement	194	483
	AW 187	65	8 Chemin de Payandreau	M. Jean Ducher	Espace Porcelaine	Transfert ou éviction	22	43
	AW 360	694	8 Chemin de Payandreau	M. Noel Max	Espace Porcelaine	Transfert ou éviction	265	429
	AW 361	95	Rue de Payandreau	Indivision 2CS / M. Noel	(voie)		40	55
	AW 362	551	12 rue de Payandreau	2CS	Aquifinance Cybetech	Impact uniquement sur le stationnement	244	316
	AW 191	990	12 Chemin de Payandreau	2CS	Ucar Chazelles Parquets terrasses Thai Paradise	Impact uniquement sur le stationnement	670	320
	AW 279	15 520	Rue Jacques Anquetil	Leroy Merlin France	Libre		3 455	12 065
							5 230 m²	14 690 m²
Voisinée 5	AX 233	111	Avenue de la Somme	Mme Potut	Libre		0	111
	AX 34	46	Avenue de la Somme	Mme Potut	Libre		7	39
	AX 36	1 767	Avenue de la Somme	Carrefour Hypermarchés	Libre		0	1 767
	AX 37	173	9087 Avenue de la Somme	Indivision Oudjane	Déjà acquis par l'aménageur		43	130
	AX 39	143	Avenue de la Somme	Indivision Oudjane	Déjà acquis par l'aménageur		23	120
	AX 38	170	Avenue de la Somme	M. Planche M. Lavau	Libre		11	159
	AX 40	255	Avenue de la Somme	Carrefour Hypermarchés	Libre		0	255
	AX 71	1 212	66 Avenue de la Somme	SCI Maklouf	Olivier Orlac	Pas d'impact sur l'activité	41	1 171
	AX 104	1 162	Avenue de la Somme	Carrefour Hypermarchés	Libre		0	1 162
	AX 232	136	76 Avenue de la Somme	Carrefour Hypermarchés	Libre		0	136
	AX 70	44 134	Avenue de la Somme	Copropriétaires de la Sogara et Genepierre	Magasin et galerie Carrefour	Impact sur le stationnement	20	2 010
	AX 33	1 358	Avenue de la Somme	Les Copropriétaires AX 33	Propriétaires occupants (maison d'habitation)		18	1 340
							163 m²	8 400 m²
Voisinée 8	AX 70	44 134	Avenue de la Somme	Copropriétaires de la Sogara et Genepierre	Carrefour	Impact sur les parkings et voies de circulation	254	139
							254 m²	139 m²
Voisinée 9	AY 44	1 079	34 Avenue de la Somme	M. Ieng et Mme Detournay	Naga	Eviction ou transfert	151	785
	AY 59	1 805	49 rue de Mirepin	SCI Mérignac 33 98	Keria Luminaires Monteleone		111	1 694
	AY 2	926	48 Avenue de la Somme	SCI Kim Hak	Maison habitation		121	758
	AY 91	1 088	36 Avenue de la Somme	SCI Onyx	Epil Story Endurance Shop ABC Peinture	Eviction ou transfert	189	749
	AY 1	829	50 Avenue de la Somme	Les Eyquems	MAIF GAN Assurances	Eviction ou transfert	220	536
	AY 58	1 045	51 rue Mirepin	Indivision Bentejac	Memphis Dinner	Eviction ou transfert	63	982
							855 m²	5 504 m²
TOTAL							6 502 m²	28 733 m²

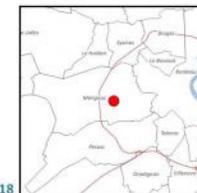
Liste des biens à usage d'espaces publics devant faire l'objet d'une régularisation

Dans le cadre de la concession d'aménagement de l'opération Mérignac Soleil, il est convenu que la liste des biens suivants font ou feront l'objet d'une acquisition par l'aménageur, afin d'y réaliser des ilots opérationnels et d'initier une dynamique de mutation sur le secteur.

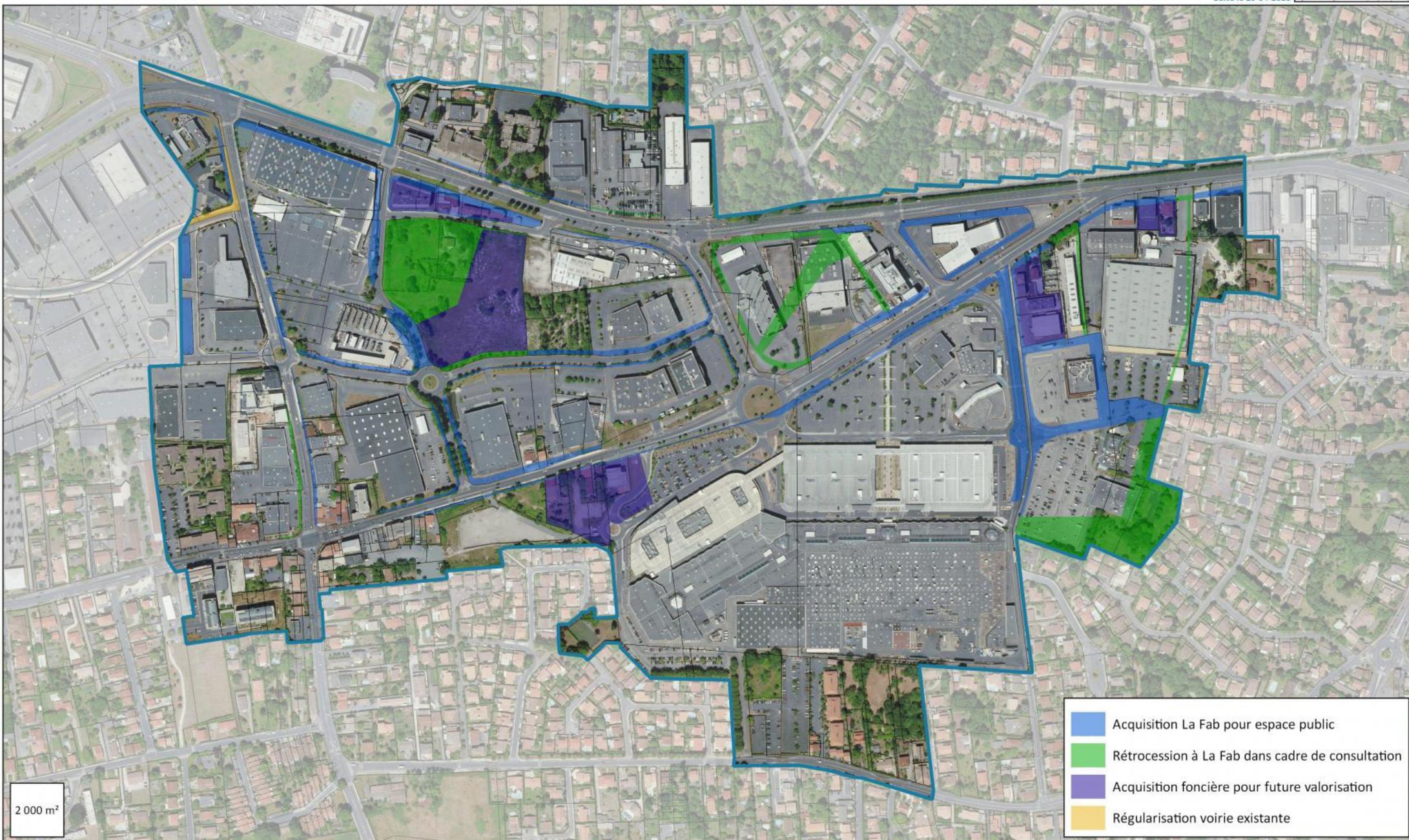
Secteurs	Renseignements cadastraux		Situation	Description			Destination de l'acquisition en m ²	
	Références cadastrales	Surface (m ²)	Localisation	Propriétaire	Occupation	Libération des lieux	Espaces publics	Ilot opérationnel
Voisinée 3	DS 255	252	7 avenue de l'Alouette	SCI Foncière du 48	Le 48	Pas d'impact sur l'activité	4	0
							4 m²	0 m²



- Acquisition La Fab pour espace public
- Rétrocession à La Fab dans cadre de consultation
- Acquisition foncière pour future valorisation
- Régularisation voirie existante



Édité le 26-04-2018



2 000 m²

- Acquisition La Fab pour espace public
- Rétrocession à La Fab dans cadre de consultation
- Acquisition foncière pour future valorisation
- Régularisation voirie existante



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

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

2. Remise des ouvrages et/ou équipements	
2.1 Remise provisoire des ouvrages et/ou équipements	
Établissement d'un PV de remise provisoire d'ouvrages et/ou d'équipements (modèle BM)	Aménageur
Envoi du PV à BM (PT)	Aménageur
Transmission du PV par BM (PT) à : <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> la Direction du Foncier pour obtenir l'attestation de la mise en œuvre de la procédure d'acquisition par BM du foncier devant être affecté au domaine public routier classement <input type="checkbox"/> Direction de l'Eau <input type="checkbox"/> Direction Gestion des déchets et propreté 	BM (PT)
Signature du PV de remise provisoire d'ouvrages et/ou d'équipements	Aménageur + BM (PT)

2.2 Remise des réseaux et équipements divers

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

2.3 Ouverture à la circulation publique et générale de la voie

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

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

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

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

2.5 Remise définitive	
Élaboration du PV de remise définitive d'ouvrage et/ou d'équipement et constitution du dossier à joindre au PV (voir annexe)	Aménageur
Signature du PV définitif de remise d'ouvrage et/ou d'équipement (modèle BM) et transmission du PV à BM (PT)	Aménageur
Signature du PV par le vice-président de chaque commission concernée, chargé du domaine en cause (Urbanisme, Eau et assainissement et Infrastructures routières et ferroviaires)	BM (Directions concernées : PT, Direction de l'Eau)
Retour du PV à la DT qui conserve une copie et transmet l'original à la mairie	BM (PT)
Signature du PV au titre des équipements relevant de sa compétence (éclairage public, espaces verts, mobilier urbain) et transmission du PV à l'aménageur	Mairie
Transmission pour information de la copie du PV dûment signé aux Directions de l'Urbanisme, de l'Eau	Aménageur

*** Liste des futurs gestionnaires**

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

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

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

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

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Études de définition et de suivi de l'opération	1 650 000	330 000	1 980 000
Accompagnement projets immobiliers	1 200 000	240 000	1 440 000
Autres études	450 000	90 000	540 000
Frais d'acquisition et de libération des sols	20 355 436	3 231 087	23 586 523
Acquisitions foncières	15 789 643	3 157 929	18 947 572
- détail acquisitions			
* dont foncier métropolitain			
* dont foncier communal			
* dont foncier privé	15 789 643	3 157 929	18 947 572
Frais (notariés 2% et Indemnités transfert)	4 565 793	73 159	4 638 951
Libération des terrains			
Aléas			
Frais d'aménagement (*)	35 685 866	7 137 173	42 823 039
Maîtrise d'œuvre (10.5%)	3 379 562	675 912	4 055 474
Travaux et aléas	32 186 304	6 437 261	38 623 565
Autres frais	120 000	24 000	144 000
Participation aux équipements publics			
Honoraires concession	3 950 000		3 950 000
	3 950 000		3 950 000
Frais de communication	550 000	110 000	660 000
Frais divers	1 505 000	14 000	1 519 000
Frais financiers	1 425 000		1 425 000
Frais divers (Assurance, Taxes...)	80 000	14 000	94 000
Actualisation	1 526 229	305 246	1 831 474
Travaux et Hono - IND TP (TP01: augmentation moyenne 2,75% par an)	1 526 229	305 246	1 831 474
TVA encaissée (-) / reversée (+)		1 123 077	1 123 077
TOTAL DES DEPENSES	65 222 531	12 250 583	77 473 114

RECETTES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Cession Charges foncières	11 848 301	1 869 547	13 717 848
Prix unit m ² SP			
Locatif social	215	1 686 003	92 730
Accession sociale	213	1 763 054	96 968
Accession abordable	130	551 444	110 289
Accession libre	450	6 108 300	1 221 660
Commerces et services	260	1 739 500	347 900
Participation constructeurs			
Prix unit m ² SP			
Locatif social			
Accession sociale			
Accession abordable			
Accession libre			
Commerces et services			
Participation équipements d'intérêt général			
Participation équipements d'intérêt général			
Subventions			
Participation métropolitaine	51 174 016	9 940 994	61 115 010
Participation équilibre	1 469 047		1 469 047
Participation remise d'ouvrages	49 704 969	9 940 994	59 645 963
Participation complément prix			
Participation communale	2 200 214	440 043	2 640 256
Ville de Mérignac	2 200 214	440 043	2 640 256
Autres recettes			
TOTAL DES RECETTES	65 222 531	12 250 583	77 473 114

BILAN COMMUNE

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Au titre du bilan aménageur	2 200 214	440 043	2 640 256
Participation à la remise d'ouvrage	2 200 214	440 043	2 640 256
Au titre des équipements structurants	2 600 000	180 000	2 780 000
Participation à la réalisation du groupe scolaire neuf de 17 classes (20%)	1 700 000		1 700 000
Équipements scolaires sous MOA de la Ville de Mérignac - réalisation de l'extension / réhabilitation 3 classes	900 000	180 000	1 080 000
Participation quote-part foncier école (100%)			
TOTAL DES DEPENSES	4 800 214	620 043	5 420 256
	Equilibre		-2 778 256

RECETTES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Au titre de l'opération d'aménagement	1 742 000		1 742 000
Taxe d'aménagement majorée 20%	1 742 000		1 742 000
	900 000		900 000
Participation BM extension/réhabilitation 3 classes	900 000		900 000
TOTAL DES RECETTES	2 642 000		2 642 000

BILAN BM

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Au titre du bilan aménageur	51 174 016	9 940 994	61 115 010
Participation à la remise d'ouvrage	49 704 969	9 940 994	59 645 963
Participation à l'équilibre	1 469 047		1 469 047
Au titre des équipements structurants	9 400 000	1 700 000	11 100 000
*Équipements scolaires sous MOA de BM – création groupe scolaire 17 classes (100%)	8 500 000	1 700 000	10 200 000
Participation BM à la réalisation de l'extension / réhabilitation 3 classes	900 000		900 000
Participation ville quote-part foncier école (100%)			
<i>*pour mémoire le cadencement attaché au financement de l'école</i>			
<i>35% à l'achèvement des fondations = 2 975 K€ HT en 2021</i>			
<i>70% à la mise « hors d'eau » = 2 975 K€ HT en 2022</i>			
<i>95% du prix à l'achèvement des travaux = 2 550 K€ HT en 2023</i>			
<i>2 classes à créer dans le groupe Arnaud Lafond pour la R021 = 600 K€ HT en 2020</i>			
<i>1 classe à créer dans le groupe Jean Macé pour la R2025 = 300 K€ HT en 2024</i>			
TOTAL DES DEPENSES	60 574 016	11 640 994	72 215 010
	Equilibre		-45 457 010

RECETTES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Au titre de l'opération d'aménagement	25 058 000		25 058 000
Taxe d'aménagement majorée 20%	25 058 000		25 058 000
Au titre des équipements structurants	1 700 000		1 700 000
Participation ville pour écoles (20%)	1 700 000		1 700 000
Participation ville quote-part foncier école (100%)			
TOTAL DES RECETTES	26 758 000		26 758 000

**MERIGNAC SOLEIL
COMPTE RENDU FINANCIER ANNUEL**

DEPENSES	Bilan		
	€ HT	€ TVA	€ TTC
Études de définition et de suivi de l'opération	1 650 000	330 000	1 980 000
Accompagnement projets immobiliers	1 200 000	240 000	1 440 000
Autres études	450 000	90 000	540 000
Frais d'acquisition et de libération des sols	20 355 436	3 231 087	23 586 523
Acquisitions foncières	15 789 643	3 157 929	18 947 572
- détail acquisitions			
* dont foncier métropolitain			
* dont foncier communal			
* dont foncier privé	15 789 643	3 157 929	18 947 572
Frais (notariés 2% et indemnités transfert)	4 565 793	73 159	4 638 951
Libération des terrains			
Aléas			
Frais d'aménagement	35 685 866	7 137 173	42 823 039
Maîtrise d'œuvre (10.5%)	3 379 562	675 912	4 055 474
Travaux et aléas	32 186 304	6 437 261	38 623 565
Autres frais (dont ERDF)	120 000	24 000	144 000
Participation aux équipements publics			
Honoraires concession	3 950 000		3 950 000
Rémunération	3 950 000		3 950 000
Frais de communication	550 000	110 000	660 000
Frais divers	1 505 000	14 000	1 519 000
Frais financiers	1 425 000		1 425 000
Frais divers (Assurance, Taxes...)	80 000	14 000	94 000
Actualisation	1 526 229	305 246	1 831 474
Travaux et Hono - IND TP (TP01: augmentation moyenne 2,75% par an) hors foncier, Rem et F.FI	1 526 229	305 246	1 831 474
TVA encaissée (-) / reversée (+)		1 123 077	1 123 077
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	65 222 531	12 250 583	77 473 114
RECETTES			
Cession Charges foncières	11 848 301	1 869 547	13 717 848
	Prix unit		
Locatif social	215	1 686 003	92 730
Accession sociale	213	1 763 054	96 968
Abordable	130	551 444	110 289
Libre	450	6 108 300	1 221 660
Commerces	260	1 059 500	211 900
Bureaux	260		
Activités	260	680 000	136 000
Participations constructeurs			
	Prix unit		
Locatif social			
Accession sociale			
Abordable			
Libre			
Commerces et services			
Bureaux			
Total Participation métropolitaine		51 174 016	9 940 994
Participation équilibre		1 469 047	1 469 047
Participation remise d'ouvrages		49 704 969	9 940 994
Participation complément prix			59 645 963
Participation communale		2 200 214	440 043
Ville de Mérignac		2 200 214	440 043
Recettes diverses (dont subventions ou produits divers)			
TOTAL RECETTES		65 222 531	12 250 583
Total dépenses	65 222 531	12 250 583	77 473 114
Total recettes	65 222 531	12 250 583	77 473 114
Avance Collectivités ou emprunts	7 100 000		7 100 000
Remboursement Avance ou Emprunts	7 100 000		7 100 000
Avance interne	680 000	-680 000	
Solde trésorerie/année	0	0	0
SOLDE TRESORERIE CUMULEE	0	0	0

Prévisionnel															
	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032
95 000	145 000	225 000	185 000	145 000	135 000	125 000	170 000	205 000	165 000	135 000	130 000	70 000	25 000	25 000	
50 000	70 000	160 000	130 000	100 000	110 000	100 000	130 000	160 000	130 000	100 000	100 000	50 000	25 000	25 000	
45 000	75 000	65 000	55 000	45 000	25 000	25 000	40 000	45 000	35 000	35 000	30 000	20 000			
163 200	964 800	7 696 800	6 000	2 358 518	2 358 518	5 101 180	1 379 661	1 775 923	1 775 923	6 000					
160 000	940 000	7 540 000		2 110 312	2 110 312	2 544 294	856 530	1 343 062	1 343 062						
160 000	940 000	7 540 000		2 110 312	2 110 312	2 544 294	856 530	1 343 062	1 343 062						
3 200	24 800	156 800	6 000	248 206	248 206	2 556 886	523 131	432 861	432 861	6 000					
128 864	712 016	5 107 283	6 277 250	1 802 667	4 454 619	10 549 772	6 907 385	1 906 640	2 143 253	1 573 975	791 926	209 695	209 695	48 000	
6 464	324 532	724 101	298 917	159 515	596 773	887 018	414 920	195 185	194 841	143 089	71 993	19 063	19 063	0	
122 400	387 484	4 383 182	5 978 333	1 595 151	3 857 846	9 662 754	6 492 465	1 663 455	1 948 412	1 430 887	719 932	190 632	190 632	48 000	
110 000	260 000	330 000	330 000	330 000	350 000	350 000	350 000	260 000	260 000	260 000	230 000	230 000	150 000	150 000	
110 000	260 000	330 000	330 000	330 000	350 000	350 000	350 000	260 000	260 000	260 000	230 000	230 000	150 000	150 000	
	170 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	40 000	40 000	30 000	30 000	25 000	25 000		
95 000	102 400	102 400	102 400	102 400	102 400	102 400	102 400	102 400	102 400	122 400	95 000	95 000	95 000	95 000	
95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	
	7 400	7 400	7 400	7 400	7 400	7 400	7 400	7 400	7 400	27 400					
	28 243	148 013	179 087	54 936	127 590	294 931	397 396	119 967	199 107	147 447	80 713	25 835	22 019	6 190	
-64 511	180 424	-1 315 699	282 544	673 631	455 185	420 910	152 474	123 645	156 936	330 180	-172 106	-42 921	-46 952	-10 660	
527 553	2 562 882	12 343 796	7 412 280	5 517 152	8 033 311	16 994 193	9 509 316	4 533 576	4 842 620	2 605 002	1 185 532	612 609	479 762	313 529	
		6 522 050				2 494 940				4 700 858					
		1 270 220				170 119				338 395					
		449 430				471 902				938 691					
		312 000				117 000				232 733					
		3 456 000				1 296 000				2 577 960					
		218 400				439 920				613 080					
		816 000													
	3 180 000		8 600 000	8 400 000	9 400 000	14 500 000	8 600 000	4 000 000	4 435 010						
	70 000		200 000	200 000	200 000	400 000	200 000	100 000	99 047						
	3 110 000		8 400 000	8 200 000	9 200 000	14 100 000	8 400 000	3 900 000	4 335 963						
				60 307	464 234		926 686	496 803	536 336	67 662		73 001		15 228	
				60 307	464 234		926 686	496 803	536 336	67 662		73 001		15 228	
	3 180 000	6 522 050	8 600 000	8 460 307	9 864 234	16 994 940	9 526 686	4 496 803	4 971 346	4 768 520		73 001		15 228	
527 553	2 562 882	12 343 796	7 412 280	5 517 152	8 033 311	16 994 193	9 509 316	4 533 576	4 842 620	2 605 002	1 185 532	612 609	479 762	313 529	
	3 180 000	6 522 050	8 600 000	8 460 307	9 864 234	16 994 940	9 526 686	4 496 803	4 971 346	4 768 520		73 001		15 228	
		7 100 000													
		7 100 000													
			2 400 000	3 000 000	1 700 000										
	680 000	-680 000													
152 447	-62 882	1 278 254	-1 212 280	-56 845	130 923	747	17 370	-36 773	128 726	2 163 518	-1 185 532	-539 607	-479 762	-298 301	
152 447	89 564	1 367 818	155 538	98 693	229 616	230 363	247 733	210 960	339 686	2 503 203	1 317 671	778 063	298 301	0	

Estimation FIC

PM IG

Ouvrages	Part opération	Part IG
1 - avenue Kennedy Ouest	30%	70%
2 - avenue Kennedy Est	30%	70%
3 - avenue de la Somme Ouest	30%	70%
4 - avenue de la Somme Est	30%	70%
5 - avenue de Matosinhos	60%	40%
6 - rue Carpentier Nord	60%	40%
7 - rue Carpentier Sud	60%	40%
8 - rue Anquetil	60%	40%
9 - rue Mirepin	60%	40%
10 - avenue de la Somme Nord	30%	70%
11 - parc Carpentier	80%	20%
12 - avenue Vigneau Nord	30%	70%
13 - avenue Vigneau Sud	30%	70%
14 - rue Ohm	100%	0%
15 - raccordements à l'existant	100%	0%
16 - allée cavalière Féau	80%	20%
17 - parc des Eyquems	80%	20%
18 - rue Pouchon	60%	40%

détail calcul de la part mobilisable sur le FIC

		<i>montant € HT</i>						
		Montant travaux dont Moe aléas		Montant total toutes dépenses	Montant travaux IG	Taux de financement du FIC	Calcul montant FIC	Part mobilisable FIC
1 - avenue Kennedy Ouest	Cout travaux hors mobiliers et plantations	2 472 098		2 472 098	1 730 469	20%	346 094	775 982
	Cout travaux mobiliers et plantations	614 126		614 126	429 888	100%	429 888	
2 - avenue Kennedy Est	Cout travaux hors mobiliers et plantations	1 940 547		1 940 547	1 358 383	20%	271 677	582 109
	Cout travaux mobiliers et plantations	443 475		443 475	310 433	100%	310 433	
3 - avenue de la Somme Ouest	Cout travaux hors mobiliers et plantations	3 398 157		3 398 157	2 378 710	20%	475 742	874 910
	Cout travaux mobiliers et plantations	570 240		570 240	399 168	100%	399 168	
4 - avenue de la Somme Est	Cout travaux hors mobiliers et plantations	2 567 850		2 567 850	1 797 495	20%	359 499	655 686
	Cout travaux mobiliers et plantations	423 124		423 124	296 187	100%	296 187	
5 - avenue de Matosinhos	Cout travaux hors mobiliers et plantations	914 663		914 663	640 264	20%	128 053	204 669
	Cout travaux mobiliers et plantations	109 451		109 451	76 616	100%	76 616	
6 - rue Carpentier Nord	Cout travaux hors mobiliers et plantations	2 101 928		2 101 928	1 471 350	20%	294 270	463 086
	Cout travaux mobiliers et plantations	241 166		241 166	168 816	100%	168 816	
7 - rue Carpentier Sud	Cout travaux hors mobiliers et plantations	465 094		465 094	325 566	20%	65 113	83 257
	Cout travaux mobiliers et plantations	25 920		25 920	18 144	100%	18 144	
8 - rue Anquetil	Cout travaux hors mobiliers et plantations	2 197 435		2 197 435	1 538 204	20%	307 641	432 814
	Cout travaux mobiliers et plantations	178 819		178 819	125 173	100%	125 173	
9 - rue Mirepin	Cout travaux hors mobiliers et plantations	2 091 491		2 091 491	1 464 044	20%	292 809	402 090
	Cout travaux mobiliers et plantations	156 116		156 116	109 281	100%	109 281	
10 - avenue de la Somme Nord	Cout travaux hors mobiliers et plantations	1 022 387		1 022 387	715 671	20%	143 134	322 700
	Cout travaux mobiliers et plantations	256 523		256 523	179 566	100%	179 566	
11 - parc Carpentier	Cout travaux hors mobiliers et plantations	1 803 360		1 803 360	1 262 352	20%	252 470	568 058
	Cout travaux mobiliers et plantations	450 840		450 840	315 588	100%	315 588	
12 - avenue Vigneau Nord	Cout travaux hors mobiliers et plantations	1 787 753		1 787 753	1 251 427	20%	250 285	391 027
	Cout travaux mobiliers et plantations	201 060		201 060	140 742	100%	140 742	
13 - avenue Vigneau Sud	Cout travaux hors mobiliers et plantations	826 210		826 210	578 347	20%	115 669	204 499
	Cout travaux mobiliers et plantations	126 900		126 900	88 830	100%	88 830	
16 - allée cavalière Féau	Cout travaux hors mobiliers et plantations	1 013 001		1 013 001	709 101	20%	141 820	319 095
	Cout travaux mobiliers et plantations	253 250		253 250	177 275	100%	177 275	
17 - parc des Eyquems	Cout travaux hors mobiliers et plantations	1 013 001		1 013 001	709 101	20%	141 820	319 095
	Cout travaux mobiliers et plantations	253 250		253 250	177 275	100%	177 275	
18 - rue Pouchon	Cout travaux hors mobiliers et plantations	338 818		338 818	237 173	20%	47 435	56 018
	Cout travaux mobiliers et plantations	12 263		12 263	8 584	100%	8 584	

6 655 097

montant € HT								
	Montant travaux	MOE	aleas	Montant total toutes dépenses	Part opération d'aménagement		Part Ville	
1 - avenue Kennedy Ouest	230 360	24 188	4 607	259 155	30%	77 747	70%	181 409
2 - avenue Kennedy Est	156 720	16 456	3 134	176 310	30%	52 893	70%	123 417
3 - avenue de la Somme Ouest	259 100	27 206	5 182	291 488	30%	87 446	70%	204 041
4 - avenue de la Somme Est	170 800	17 934	3 416	192 150	30%	57 645	70%	134 505
5 - avenue de Matosinhos	76 200	8 001	1 524	85 725	60%	51 435	40%	34 290
6 - rue Carpentier Nord	100 950	10 600	2 019	113 569	60%	68 141	40%	45 428
7 - rue Carpentier Sud	42 840	4 498	857	48 195	60%	28 917	40%	19 278
8 - rue Anquetil	149 480	15 695	2 990	168 165	60%	100 899	40%	67 266
9 - rue Mirepin	111 680	11 726	2 234	125 640	60%	75 384	40%	50 256
10 - avenue de la Somme Nord	46 550	4 888	931	52 369	30%	15 711	70%	36 658
11 - parc Carpentier	306 000	32 130	6 120	344 250	80%	275 400	20%	68 850
12 - avenue Vigneau Nord	77 250	8 111	1 545	86 906	30%	26 072	70%	60 834
13 - avenue Vigneau Sud	71 600	7 518	1 432	80 550	30%	24 165	70%	56 385
14 - rue Ohm	49 550	5 203	991	55 744	100%	55 744	0%	0
15 - raccordements à l'existant	150 300	15 782	3 006	169 088	100%	169 088	0%	0
16 - allée cavalière Féau	171 889	18 048	3 438	193 376	80%	154 700	20%	38 675
17 - parc des Eyquems	171 889	18 048	3 438	193 376	80%	154 700	20%	38 675
18 - rue Pouchon	28 200	2 961	564	31 725	60%	19 035	40%	12 690
						1 495 122		1 172 657
						0		0
						1 495 122		1 172 657

Opération d'aménagement Mérignac Soleil

Concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil

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

Transmis au représentant de l'Etat par Bordeaux Métropole le ...

Notifié par le Concédant au Concessionnaire le ...

Entre

Bordeaux Métropole, représentée par M. Alain JUPPE en sa qualité de Président, habilité aux fins de la présente par délibération du Conseil Métropolitain n° du 06 juillet 2018.

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

D'une part,

Et

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

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

Ci-après dénommée « le concessionnaire »

D'autre part.

Sommaire

Partie I : Modalités générales d'exécution de la concession d'aménagement	7
ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION	8
ARTICLE 2 - MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE	8
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT	10
ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	10
Partie II : Modalités opérationnelles d'exécution de la concession d'aménagement.....	11
ARTICLE 5 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES.....	11
5.1 Acquisitions amiables.....	11
5.2 Droit de préemption.....	11
5.3 Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains	11
5.4 Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation.....	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.....	12
ARTICLE 6 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS D'EQUIPEMENTS PUBLICS.....	13
ARTICLE 7 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE.....	13
ARTICLE 8 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION	14
ARTICLE 9 - INDEMNITES AUX TIERS.....	14
ARTICLE 10 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES.....	14
ARTICLE 11 – CONVENTIONS D'ASSOCIATION	15
ARTICLE 12 – SUIVI GENERAL DE L'OPERATION	15
ARTICLE 13 - REMISE DES OUVRAGES.....	16
ARTICLE 14 - ENTRETIEN DES OUVRAGES	17
Partie III : Modalités financières d'exécution de la concession d'aménagement.....	18
ARTICLE 15 - FINANCEMENT DES OPERATIONS	18
ARTICLE 16 - COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS	19
ARTICLE 17 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES.....	20
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.....	23
ARTICLE 20 - EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL.....	23
ARTICLE 21 – RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE - RESOLUTION.....	23

21.1. Résiliation pour motif d'intérêt général - rachat.....	23
21.2. Résiliation pour faute – déchéance.....	23
21.3. Autres cas de résiliation unilatérale	23
ARTICLE 22 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	23
ARTICLE 23 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION.....	26
23.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante.....	26
23.2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement	26
23.2.1 <i>Solde d'exploitation</i>	26
23.2.2 <i>Solde des financements</i>	26
23.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement :.....	26
23.3.1 <i>En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général</i>	27
23.3.2 <i>En cas de résiliation pour liquidation judiciaire du concessionnaire</i>	27
23.3.3 <i>En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 21.2</i>	27
23.4 Modalités de règlement	27
23.5 Sort du "boni d'opération"	28
Partie V : Dispositions diverses	29
ARTICLE 24 - INTERETS MORATOIRES.....	29
ARTICLE 25 - PENALITES	29
ARTICLE 26 – CLAUSE DE RENEGOCIATION DES DISPOSITIONS DU PRESENT TRAITE – AVENANT - REVOYURE.....	29
ARTICLE 27 - ASSURANCES.....	30
ARTICLE 28 – PROPRIETE DES DOCUMENTS	31
ARTICLE 29 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	32
ARTICLE 30 - DOMICILIATION.....	33
ARTICLE 31 - INTERPRETATION	33
ARTICLE 32 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT	33
ARTICLE 33 - REGLEMENT DES LITIGES	33
PIECES ANNEXEES	34

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

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

Pour mettre en œuvre ce programme volontariste, Bordeaux Métropole a créé la Société Publique Locale « La Fabrique Métropolitaine de la Communauté Urbaine de Bordeaux », devenue La Fabrique de Bordeaux Métropole. Elle accompagne Bordeaux Métropole et les communes actionnaires, dont la commune de Mérignac, dans l'animation et la coordination générale de l'ensemble des acteurs mobilisés autour du Programme 50 000 logements, et dans la réalisation des opérations d'aménagement.

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

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.

2. L'opération Mérignac Soleil

Le secteur Mérignac Soleil fait partie des sites métropolitains présentant un fort potentiel de mutation urbaine. Porte d'entrée de l'agglomération bordelaise, le site du projet urbain Mérignac Soleil se structure autour d'un axe routier important et constitue un jalon entre l'aéroport et le centre historique de Bordeaux, en articulation avec la ligne A du tramway et sa future extension vers l'aéroport depuis l'arrêt « Quatre Chemins ». Il a été conçu en lien étroit avec le projet urbain de Mérignac Marne.

Les objectifs publics poursuivis dans le cadre de la mise au point du projet urbain ont été les suivants :

- S'inscrire dans la dynamique de restructuration et de densification urbaine liée au projet de prolongement d'un transport en commun en site propre (TCSP) vers l'aéroport ;
- Faire muter un site stratégique d'entrée de ville entre l'aéroport et le cœur historique de Bordeaux, s'appuyant sur un enjeu d'image et de vitrine pour la métropole bordelaise ;
- Créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac-Soleil », ainsi que les bonnes conditions de cohabitation et de voisinage avec l'environnement commercial et le tissu pavillonnaire mitoyen.
- Permettre aux futurs résidents d'accéder à des logements de qualité et accessibles économiquement ;
- Développer une stratégie commerciale qui aide à la reconversion et à la revalorisation de certains secteurs et favorise l'arrivée de nouvelles enseignes, en recherchant une programmation mixte mêlant de l'habitat et des équipements de services.
- Promouvoir une stratégie paysagère volontariste de fertilisation des sols, de développement des mobilités douces et des perméabilités entre tissus pavillonnaires mitoyens et équipements publics

majeurs environnants, d'optimisation et de mutualisation des stationnements, contribuant à créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac Soleil » ;

Pour répondre à ces objectifs, la conception du projet urbain a été fondée sur la stratégie urbaine suivante :

- La prégnance de la nature en ville, avec pour objectif d'intégrer le paysage et la biodiversité – caractéristique importante de l'identité urbaine de Mérignac – dans l'espace urbain.
- La reconquête des espaces publics et des espaces minéralisés par les stationnements commerciaux
- Les mixités programmatiques entre les commerces et l'habitat, avec pour objectif de créer des synergies entre les commerces et l'habitat autant dans leur fonctionnement, leur gestion et leur rapport à l'espace extérieur ;

Par ailleurs ce projet porte une ambition qualitative forte en termes de logements, qui guidera la conception architecturale des îlots et constitue une thématique transversale du projet urbain.

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

- par délibération en date du 10 juillet 2015 de définir les objectifs et enjeux de l'opération d'aménagement et les modalités de la concertation préalable dans le respect de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme ;
- par délibération en date du 21 octobre 2016 d'instaurer l'application d'une taxe d'aménagement à taux majoré (TAM) et reconnaissant l'intérêt métropolitain de l'opération d'aménagement Chemin Long / Mérignac Soleil ;
- par délibération en date du 24 novembre 2017 de modifier le périmètre de la taxe d'aménagement à taux majoré (TAM) et l'étendre à l'intégralité du périmètre de l'opération d'aménagement
- par délibération en date du 14 avril 2017 d'adapter le périmètre et les modalités de la concertation ;
- par délibération en date du 23 mars 2018 de tirer le bilan de la concertation préalable et d'approuver le dossier d'évaluation environnementale associée au projet de l'opération d'aménagement Chemin-Long / Mérignac Soleil, comportant notamment les mesures ERC prises dans le cadre de l'élaboration du projet, ainsi que le dossier de demande d'autorisation.
- par délibération en date du 06 juillet 2018 de déterminer les modalités financières prévisionnelles de l'opération d'aménagement, et les modalités du traité de concession relatif à la réalisation de l'opération d'aménagement,

3. 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 06 juillet 2018.

4. Le programme global prévisionnel des équipements publics et constructions à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement est précisé dans la délibération du 06 juillet 2018 arrêtant le projet 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.

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

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

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

Il est ici précisé que le concessionnaire s'engage, au titre du présent contrat, *dans les conditions économiques et réglementaires existant à la date de signature du présent traité de concession.*

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

Partie I : Modalités générales d'exécution de la concession d'aménagement

Article 1 - Objet de l'opération

- 1.1. En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme ainsi que des articles L. 1523-1 à L. 1523-4 et L.1531-1 du code général des collectivités territoriales, et dans les conditions déterminées par le présent Traité de concession d'aménagement et ses annexes, le concédant concède au concessionnaire qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil arrêtée par délibération du conseil métropolitain en date du 06 juillet 2018.
- 1.2. Son aménagement doit permettre, au sein du périmètre délimité en annexe (Annexe n°1) la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions comprenant environ **300 000 m²** de surface de plancher totale, se décomposant comme suit : environ **210 000 m²** de surface de plancher de logements, soit environ **2800 logements** et environ **90 000 m²** de surface de plancher de commerces, bureaux et activités, ainsi qu'un programme des équipements publics dont la liste est arrêtée et les caractéristiques définies en annexe (Annexe n°2)

Article 2 - Missions du concessionnaire

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

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

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

- b) **Procéder à toutes études opérationnelles** nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :
- ♦ le suivi du plan de composition urbaine et paysagère du projet d'aménagement,
 - ♦ les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction,
 - ♦ toutes les études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes au regard des objectifs de l'opération d'aménagement, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants,
 - ♦ par ailleurs, le concessionnaire pourra en tant que de besoin être associé aux études relatives à l'adaptation du Plan local d'urbanisme (PLU) qui pourraient avoir à être menées par le concédant pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.
- c) **Solliciter et obtenir toute autorisation administrative au titre notamment du code de l'urbanisme et du code de l'environnement nécessaire à la réalisation de sa mission ;**
- d) **Démolir** les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- e) **Mettre en état et aménager** les sols ;

- f) De façon générale, **réaliser** sous sa maîtrise d'ouvrage les équipements publics visés 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 engager toutes démarches utiles pour inciter les propriétaires développant des projets immobiliers sur leurs emprises à conclure des conventions de partenariat, **veiller** à la qualité des projets et **assurer** la coordination du projet urbain d'ensemble.
- 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,
 - assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liée à la conduite de l'opération d'aménagement,
 - solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, toutes aides financières directes ou indirectes auprès de toutes structures ou collectivités,
 - tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
 - d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération,
 - satisfaire aux modalités de contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant et à cet effet fournir chaque année un compte rendu financier et d'activités comportant les annexes énumérées à l'article L 300-5 du code de l'urbanisme,
- j) **Verser**, le cas échéant, toute participation à des équipements publics d'infrastructure et superstructure au prorata des besoins générés par l'opération d'aménagement, dans le respect de la réglementation en vigueur
- k) **Assurer le suivi** de la réalisation du programme de l'opération d'aménagement et plus spécifiquement de la programmation de logements conformément au Programme « 50 000 logements ». Il s'agit de veiller à l'atteinte des objectifs du projet urbain, de son programme de construction et à la conservation de l'ensemble de ses qualités jusqu'au stade de la livraison : respect du programme, de la qualité architecturale, de la qualité intérieure de chaque logement, des prix de vente de logements à prix maîtrisés, du calendrier prévisionnel de l'opération, et ce tant pour ce qui concerne les terrains qu'il aura cédés que ceux qui n'auront pas transités par son patrimoine, dans les conditions prévues à l'article 11 ci-après
- l) **Remettre au concédant** ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressées, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de services publics, les équipements publics d'infrastructure et superstructure, réalisés sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire au fur et à mesure de leur achèvement.

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

Article 3 - Engagements du concédant

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

- a) soumettre à l'approbation de son organe délibérant la mise en œuvre des procédures nécessaires pour que les documents d'urbanisme permettent la réalisation du projet dans les conditions prévues, et s'attacher à ce que l'opération reste compatible avec lesdits documents, le cas échéant modifiés, révisés ou mis en compatibilité ;
- b) s'assurer de l'obtention des autorisations administratives relevant de sa compétence nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- c) 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 ;
- 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) réaliser ou faire réaliser les équipements publics spécifiques à l'opération figurant en annexe à la présente concession (Annexe n°2), qui ne sont pas confiés au concessionnaire dans le cadre de la présente concession d'aménagement. Le concédant s'engage à associer et consulter le concessionnaire sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels ;
- g) 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 ;
- h) 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 ;
- i) prononcer la clôture de l'opération dans les dix-huit mois suivant l'achèvement de la mission du concessionnaire et au vu du dossier de clôture établi par le concessionnaire.

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

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Le concédant la notifiera au concessionnaire en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par le concessionnaire de cette notification.

La durée de la concession d'aménagement correspondant à la durée de réalisation de l'opération d'aménagement est fixée à 15 années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant dans les limites autorisées par la réglementation en vigueur.

Sans préjudice des cas d'expiration visés à l'article 20 et 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 signature d'un avenant constatant l'achèvement de l'opération.

La présente concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

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

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

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

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, le concessionnaire peut procéder 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.

Le plan cadastral en annexe 3 relève les terrains et immeubles situés à l'intérieur du périmètre de l'opération devant être acquis prioritairement par le concessionnaire. L'acquisition des terrains qui ne figurent pas dans la cette liste ne pourra intervenir qu'après accord exprès du concédant et adaptation du bilan financier prévisionnel.

5.1 Acquisitions amiables

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

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

En cas d'acquisition amiable des terrains situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation, le concessionnaire doit en outre recueillir l'accord formel du concédant.

5.2 Droit de préemption

Dans le cadre des articles L.213-3 et R. 213-1 à R. 213-3 du code de l'urbanisme, le concédant délègue au concessionnaire l'exercice du droit de préemption urbain sur le périmètre de l'opération tel que délimité 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 prioritairement par le concessionnaire, le concessionnaire procède à l'acquisition et la supporte financièrement dans le cadre du bilan. Dans un tel cas de figure, le concédant s'engage à obtenir l'accord préalable du concessionnaire sur le montant du prix et des indemnités convenues pour l'acquisition du bien.

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.

Dans tous les cas de figure, le concessionnaire mènera les négociations amiables dans les limites définies d'un commun accord avec le concédant.

En cas d'accord amiable, le concédant s'engage à prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit du concessionnaire, après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement. En l'absence d'accord amiable entre le propriétaire et le concédant, le concessionnaire s'engage à acquérir les immeubles acquis par cette dernière à ce titre et nécessaires à la mise en œuvre de l'opération, au coût d'achat majoré des frais exposés par le concédant.

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 pour la réalisation 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

Le concessionnaire procédera à l'acquisition des parcelles ayant fait l'objet d'un droit de délaissement conformément à l'article L 241-1 du code de l'expropriation.

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°2), les parties conviennent de se rapprocher selon les modalités définies de l'article 26.

5.7 Relogement des occupants

Le concessionnaire, dans le respect de l'échéancier opérationnel et avec l'assistance du concédant, satisfait à ses obligations relatives au relogement des occupants des immeubles acquis par expropriation ou préemption conformément à l'article L 314-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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

5.8 Entretien et gestion des immeubles

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

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

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

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

6.1 Dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre des espaces publics, les équipements d'infrastructure et le cas échéant de superstructure dont la réalisation incombe au concessionnaire font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) établi(s) en accord avec les services concernés du concédant et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord du concédant.

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

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

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

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

6.4 Dans l'hypothèse où le concédant imposerait des prescriptions de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du présent contrat, le concédant et le concessionnaire conviennent de se rapprocher selon les modalités définies à l'article 26.

Article 7 - Modalités de passation des marchés par le concessionnaire

7.1 Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, le concessionnaire doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et ses décrets d'application.

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

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

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

De même, le concessionnaire s'engage à prévoir, dans ces mêmes contrats, que lui-même ou, une fois l'ouvrage remis, la personne publique compétente pour en assurer la gestion, 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 ne devra prendre aucun engagement définitif sur la réalisation des travaux avant d'avoir obtenu l'autorisation (permis d'aménager, autorisation environnementale...). En particulier, aucun marché de travaux ne pourra être signé avant obtention de l'autorisation.

Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux du programme d'équipements publics figurant en annexe à la présente concession (Annexe n°2) et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale, et est responsable du suivi général des travaux et du respect des calendriers d'exécution.

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

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

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

8.3 Le concédant autorise par ailleurs le concessionnaire à intervenir sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements publics. Considérant que l'occupation par le concessionnaire dans le cas de son intervention sur le domaine public participe de sa conservation, aucune redevance d'occupation ne sera due conformément à l'article 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 au concédant, si le litige porte sur des terrains acquis par le concessionnaire ou sur des travaux dont le concessionnaire assurait la maîtrise d'ouvrage, dans le cadre de la présente convention.

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

10.1 Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le concessionnaire, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit de collectivités

publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Chaque année, le concessionnaire informe le concédant des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

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

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

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

Cet accord est considéré comme acquis en cas de non réponse dans un délai 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 et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par le concessionnaire. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

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

10.4 A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise revenant automatiquement au concédant ainsi qu'il est dit à l'article 22 ci-après.

Si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération 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 – Conventions de partenariat

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

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

Article 12 – Suivi général de l'opération

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

- Comité de projet des opérations d'aménagement

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

- Instances de pilotage réunies par le Concessionnaire

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

Article 13 - Remise des ouvrages

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

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

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

Notamment, la Ville de Mérignac prendra en charge l'entretien et la gestion des ouvrages relevant de ses compétences, conformément au programme d'équipements publics de la concession d'aménagement figurant en annexe à la présente concession (Annexe n°2).

La remise des ouvrages à la Ville s'effectuera selon des modalités que celles prévues pour le concédant conformément à l'annexe 4 de la présente concession.

La Ville sera invitée aux opérations de remise ; le concessionnaire lui remet les ouvrages en présence du concédant.

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

13.4 Dans la mesure où le concessionnaire est propriétaire de l'assiette foncière des ouvrages, leur remise au concédant entraîne le transfert de la propriété immobilière au concédant. Le concessionnaire a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature du concédant ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements d'infrastructure et superstructure destinés à être intégrés dans le patrimoine de Bordeaux Métropole, ou le cas échéant le patrimoine des autres personnes intéressées.

13.5 L'achèvement est réputé réalisé, au sens du présent article, au plus tard, pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

Le classement des voies à l'intérieur de la zone dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, le concessionnaire fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

13.6 A la remise des ouvrages au concédant (ou à une autre collectivité compétente), le concessionnaire 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.

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

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

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

Article 15 - Financement des opérations

15.1 Le concédant déclare avoir, par délibérations du conseil métropolitain en date du 21 octobre 2016 et du 24 novembre 2017, approuvé l'institution sur le secteur concerné par la présente concession d'aménagement d'une taxe d'aménagement à taux majoré, au taux de 20%, en application de l'article L. 331-15 du code de l'urbanisme.

Le concédant procédera au suivi du produit de la part intercommunale de la taxe d'aménagement, en lien avec le déroulement de l'opération d'aménagement. Le concessionnaire accompagnera en tant que de besoin ce suivi.

15.2 Les charges supportées par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération sont couvertes par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis.

15.3 Le concédant peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure.

Sous réserve de l'accord préalable du concédant, le concessionnaire pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'avant dernier alinéa de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement. Une convention signée par le concessionnaire, le concédant et la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise d'ouvrage à la collectivité ou le groupement financeurs, ainsi que les conditions dans lesquelles le concessionnaire rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation. Une partie du Compte rendu annuel financier et d'activités aux collectivités (CRAC) sera réservé à la réédition des comptes de subventions versées en application de l'article L 300-5 in fine.

15.4 Participation de la commune

La Ville versera au concessionnaire une participation estimée à 2 200 214 € HT affectée à la remise d'ouvrage dont elle a vocation à devenir gestionnaire selon les modalités inscrites au bilan prévisionnel de l'opération, approuvée par délibération du conseil municipal en date du 26 juin 2018 et qui fera l'objet d'une convention telle que définie à l'article 15.2.

15.5 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 51 174 016 € HT (TVA éventuellement due en sus), dont 49 704 969 € HT au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine du concédant et 1 469 047 € HT au titre d'une participation d'équilibre à l'opération.

15.5.1 Les modalités de versement de cette participation

- 51 174 016 € HT (TVA due en sus) seront versés par le concédant ; cette participation en numéraire fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent dans le bilan prévisionnel ci-joint en annexe 2.

Le concessionnaire sollicitera le paiement de la participation du concédant dans la limite du montant des tranches annuelles ci-dessus défini, éventuellement modifié par avenant. Le versement interviendra dans le

mois qui suit l'approbation du compte rendu annuel financier et d'activités par son organe délibérant et au plus tard le 31 octobre de chaque année.

15.5.2 Affectation

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

Le montant pourra être affecté pour partie au financement des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par le concessionnaire, en fonction du bilan prévisionnel annexé à la présente convention.

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

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

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

15.5.3 Modalités d'évolution de la participation

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

15.6 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.

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

15.8 Le concessionnaire gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations du concessionnaire, ou avec les comptes propres du concessionnaire ou avec un établissement financier. Les avances inter-opérations ne seront pas rémunérées. Le concessionnaire impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

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

Article 16 - Comptabilité – comptes-rendus annuels

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

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

- 1°/ le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 17 ci-après,
- 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 17 ci-après,

3°/ un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé aux articles 5.6 et 10.1 ci-avant,

4°/ une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir,

5°/ le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 15.5,

6°/ le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des financements versés par les autres personnes publiques en application de l'article 15.3, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

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

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

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

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

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

A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par le concessionnaire, le concédant peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera, 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 leurs obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

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

Article 19 - Modalités d'imputation des charges du concessionnaire

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

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

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

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

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

Ces charges sont les suivantes :

- Les coûts de direction générale du concessionnaire
- Les coûts d'administration générale du concessionnaire. Ces coûts concernent :
 - l'ensemble des salaires, charges sociales et coûts directement liés au personnel des services non directement affectables tels que les services administratifs, financiers ou autres transversaux,
 - tous les frais généraux non directement affectables à l'opération,

- les impôts et taxes liés aux salaires des personnels non directement affectables, ainsi que tous les autres impôts et taxes et versements assimilés non directement affectables à la convention.

- Le cas échéant, les dotations aux amortissements et les provisions propres.
- Les coûts financiers liés aux besoins en fonds de roulement.
- Les charges exceptionnelles comptabilisées.

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

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

19.2 Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement le concessionnaire pourra imputer ses charges évaluées à un montant prévisionnel de 3.950.000euros.

- un montant égal à 110 000 € en 2018
- un montant égal à 260 000 € en 2019
- un montant égal à 330 000 € par an de 2020 à 2022
- un montant égal à 350 000 € par an de 2023 à 2025
- un montant égal à 260 000 € par an de 2026 à 2028
- un montant égal à 230 000 € par an de 2029 à 2030
- un montant égal à 150 000 € par an de 2031 à 2032

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

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

Elles seront imputées mensuellement par le concessionnaire au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 17.

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

Article 20 - Expiration de la concession à son terme contractuel

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

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

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

Article 21 – Rachat – Résiliation – Déchéance

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

21.1. Résiliation pour motif d'intérêt général - rachat

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

21.2. Résiliation pour faute – déchéance

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

La présente concession pourra être résiliée unilatéralement, pour faute 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. Résiliation pour absence de délivrance des autorisations environnementales

Dans l'hypothèse où, après enquête publique, un refus d'autorisation exprès ou tacite (autorisation environnementale, ...), quel qu'en soit l'origine et la cause, ferait obstacle à la réalisation du projet, les parties se rapprocheront, le cas échéant, pour définir les modalités de poursuite de l'opération ; à défaut, le contrat de concession sera résilié de plein droit.

21.4. 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 et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis au concédant ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente du concédant seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement au concédant selon les modalités prévues à l'article 13 ci-avant, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements (au prorata du taux de réalisation de ces équipements) tel que prévu à l'article 15.4 ci-avant. Le concédant en poursuivra la réalisation.

22.2 En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 4 ci-dessus ainsi qu'en cas d'expiration anticipée au terme prévu à l'article 21, le concédant deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation dans la zone ou des règles d'urbanisme applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

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

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

22.3 Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, le concédant sera tenu de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par le concessionnaire pour l'exécution de sa mission et sera tenu, le cas échéant, de garantir le concessionnaire des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la concession sur des actions contractuelles sauf dans le cas d'une faute dans l'exécution de sa mission, résultant d'une action ou d'une abstention inexcusable pour un professionnel de l'aménagement, de fraude ou de dol.

Le concédant sera de la même façon, 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, pour autant qu'ils soient connus à jour de l'approbation du bilan de clôture.

Par suite, le concédant sera seul tenu des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession et seul titulaire des créances exigibles à compter de cette date, sous réserve de celles envisagées par la provision prévue à l'article 23.2, dans la limite de la provision constituée, et seule titulaire des créances exigibles à compter de cette date.

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

22.4 En cas de liquidation judiciaire du concessionnaire, les biens acquis ou réalisés par le concessionnaire et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis au concédant à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers comme indiqué 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, le concessionnaire apportera son assistance technique en tant que de besoin au concédant dans le traitement et le suivi des contentieux éventuels ayant trait à un ouvrage, un équipement, un aménagement ou une installation dont le concessionnaire était responsable au titre de la concession d'aménagement. A cet effet, le concessionnaire s'engage à transmettre au concédant tout élément dont il dispose qui pourrait être utile pour assurer la défense du concédant.

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.

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.

23.3.4 En cas de résiliation pour absence de délivrance des autorisations environnementales

En cas de résiliation comme prévu à l'article 21.3, aucune indemnité n'est due au concessionnaire. Il peut cependant prétendre au remboursement des frais engagés sur justificatifs, correspondant à la valeur des prestations réalisées utiles à l'opération jusqu'à la date de refus d'autorisation.

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 soumettre à délibération de son organe délibérant l'approbation d'un avenant augmentant le montant de la participation, afin de 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 de l'opération, et des conditions financières en résultant.

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

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

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

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

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

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

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

Il se réserve la possibilité :

- soit d'accepter la proposition du concessionnaire, et de soumettre la conclusion d'un avenant au conseil métropolitain
- soit de refuser la proposition du concessionnaire,
- soit de refuser la proposition du concessionnaire et d'émettre une contre-proposition.

Dans les deux dernières hypothèses, les Parties identifieront de concert les conditions à mettre en œuvre pour permettre le rétablissement des conditions de l'équilibre économique (modification du programme permettant un rééquilibrage du bilan d'aménagement, révision des conditions de cession des terrains aménagés...). En cas d'impossibilité, ou de refus du concédant, de procéder à ces adaptations, cette analyse conjointe pourra conduire à prévoir l'augmentation de la participation prévue à l'article 15.4 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.

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

été 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 concessionnaire 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 ruinerait 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 publics
- Annexe 3 : Plan des emprises à acquérir prioritairement
- Annexe 4 : Procédure de remise des ouvrages à Bordeaux Métropole
- Annexe 5 : Bilan financier prévisionnel

Opération d'aménagement « Mérignac Soleil – Chemin Long »

**Convention de participation financière entre la commune de MERIGNAC,
BORDEAUX METROPOLE,
et la SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE**

ENTRE

La commune de MERIGNAC, représentée par son Maire, M Alain Anziani dûment habilité à cet effet par une délibération du conseil municipal en date du ... devenue exécutoire le ...,

Ci-après dénommée « la commune de MERIGNAC » ou « la Commune »

D'UNE PART

ET

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

Ci-après dénommée « BORDEAUX METROPOLE » ou « le Concédant »

DE DEUXIEME 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 « La FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE » ou « l'Aménageur » ou « la SPL » ou « le Concessionnaire »

DE TROISIEME PART

IL A D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT

BORDEAUX METROPOLE et la commune de MERIGNAC étudient depuis plusieurs années la faisabilité d'une opération d'aménagement sur le périmètre de Mérignac Soleil, porte d'entrée de l'agglomération bordelaise constituant un jalon entre l'aéroport et le centre historique de Bordeaux, en articulation avec la ligne A du tramway et sa future extension vers l'aéroport depuis l'arrêt « Quatre Chemins ».

Les objectifs urbains de cette opération principaux sont :

- S'inscrire dans la dynamique de restructuration et de densification urbaine liée au projet de prolongement d'un transport en commun en site propre (TCSP) vers l'aéroport ;
- Faire muter un site stratégique d'entrée de ville entre l'aéroport et le cœur historique de Bordeaux, s'appuyant sur un enjeu d'image et de vitrine pour la métropole bordelaise ;
- Créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac-Soleil », ainsi que les bonnes conditions de cohabitation et de voisinage avec l'environnement commercial et le tissu pavillonnaire mitoyen.
- Permettre aux futurs résidents d'accéder à des logements de qualité et accessibles économiquement ;
- Développer une stratégie commerciale qui aide à la reconversion et à la revalorisation de certains secteurs et favorise l'arrivée de nouvelles enseignes, en recherchant une programmation mixte mêlant de l'habitat et des équipements de services.
- Promouvoir une stratégie paysagère volontariste de fertilisation des sols, de développement des mobilités douces et des perméabilités entre tissus pavillonnaires mitoyens et équipements publics majeurs environnants, d'optimisation et de mutualisation des stationnements, contribuant à créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac Soleil - Chemin Long » ;

Le projet d'aménagement de Mérignac Soleil – Chemin Long s'inscrit en parfaite cohérence avec les objectifs métropolitains suivants :

- Répondre aux besoins de logements et à l'enjeu d'une offre accessible économiquement et attractive en terme d'usages
- Intégrer le développement urbain et économique de ce secteur dans une stratégie d'intervention métropolitaine
- Préserver l'équilibre ville -nature

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

- par délibération en date du 10 juillet 2015 de définir les objectifs et enjeux de l'opération d'aménagement et les modalités de la concertation préalable dans le respect de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme ;
- par délibération en date du 21 octobre 2016 d'instaurer l'application d'une taxe d'aménagement à taux majoré (TAM) et reconnaissant l'intérêt métropolitain de l'opération d'aménagement Chemin Long / Mérignac Soleil ;
- par délibération en date du 24 novembre 2017 de modifier le périmètre de la taxe d'aménagement à taux majoré (TAM) et l'étendre à l'intégralité du périmètre de l'opération d'aménagement
- par délibération en date du 14 avril 2017 d'adapter le périmètre et les modalités de la concertation ;
- par délibération en date du 23 mars 2018 de tirer le bilan de la concertation préalable et d'approuver le dossier d'évaluation environnementale associée au projet de l'opération d'aménagement Chemin-Long / Mérignac Soleil, comportant notamment les mesures

ERC prises dans le cadre de l'élaboration du projet, ainsi que le dossier de demande d'autorisation.

- par délibération en date du 06 juillet 2018 de déterminer les modalités financières prévisionnelles de l'opération d'aménagement, et les modalités du traité de concession relatif à la réalisation de l'opération d'aménagement,
- Par délibération en date du 06 juillet 2018 de désigner la SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE 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 à L.300-5-2 du code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales.

De plus, par délibération en date du 26 juin 2018, le conseil municipal de la commune de MERIGNAC a approuvé le principe de la réalisation du programme des équipements publics de l'opération d'aménagement relevant de sa compétence, des modalités de leur incorporation dans son patrimoine et le principe de sa participation au financement.

Sont visés les équipements publics suivants :

- les travaux d'éclairage public sur l'ensemble des voiries nouvelles ou requalifiées telles que défini au programme des équipements publics de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil – Chemin Long
- les travaux d'aménagement des parcs Carpentier et des Eyquem

Ces équipements publics relèvent de la compétence de la commune de MERIGNAC et doivent lui être remis conformément au programme des équipements publics de l'opération d'aménagement et à l'article 13 de la concession d'aménagement, ci-après littéralement rapporté :

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

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

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

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

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

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

13.3 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'associations syndicales ou foncières leur reviennent de plein droit dès leur achèvement. A cet effet, les représentants des associations sont invités à participer aux opérations de réception des ouvrages, conjointement avec ceux du concédant. La remise aux associations intervient selon les modalités définies par leurs statuts. Le concessionnaire veillera à ce que ceux-ci organisent

la prise en charge des ouvrages par les associations dès leur achèvement, que des réserves aient été ou non émises, et la régularisation rapide du transfert de propriété.

13.4 Dans la mesure où le concessionnaire est propriétaire de l'assiette foncière des ouvrages, leur remise au concédant (ou autre collectivité compétente) entraîne le transfert de la propriété immobilière au concédant (ou autre collectivité compétente). Le concessionnaire a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature du concédant ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements d'infrastructure et superstructure destinés à être intégrés dans le patrimoine de Bordeaux Métropole, le cas échéant le patrimoine des autres personnes intéressées.

13.5 L'achèvement est réputé réalisé, au sens du présent article, au plus tard, pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

Le classement des voies à l'intérieur de la zone dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, le concessionnaire fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

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

a. Identification de l'ouvrage

b. Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :

-coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,

-coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,

-coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),

-autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération 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 (ou autre collectivité compétente), selon les dispositions prévues à l'article 15 ci-après, majorée de la Taxe sur la valeur ajoutée (TVA). »

Conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 III du Code de l'urbanisme, « III. — L'opération d'aménagement peut bénéficier, avec l'accord préalable du concédant, de subventions versées par l'Etat, des collectivités territoriales et leurs groupements ou des établissements publics. Dans ce cas, le traité de concession est soumis aux dispositions du II, même si le concédant ne participe pas au financement de l'opération. Le concessionnaire doit également rendre compte de l'utilisation des subventions reçues aux personnes publiques qui les ont allouées ».

En application de l'article L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales, « le traité

de concession peut prévoir les conditions dans lesquelles d'autres collectivités territoriales apportent, le cas échéant, leur aide financière pour des actions et opérations d'aménagement public visées aux articles L. 300-1 à L. 300-5 du code de l'urbanisme. Un accord spécifique est conclu entre le concédant et la collectivité qui accorde la subvention ».

Dans ce contexte, la concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement « Mérignac Soleil – Chemin Long » prévoit en ses articles 15.3 et 15.4 que la SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE peut recevoir notamment des subventions d'autres collectivités territoriales que BORDEAUX METROPOLE, après accord de celle-ci ; les conditions de ces subventions sont définies par conventions spécifiques entre BORDEAUX METROPOLE et lesdites collectivités.

Dans ce contexte, la commune de MERIGNAC souhaite verser à l'opération une participation financière destinée au financement de ces équipements.

Par une délibération du conseil municipal en date du 26 juin 2018, la commune de MERIGNAC, en conséquence, a décidé d'accorder à la réalisation de l'opération d'aménagement « Mérignac Soleil – Chemin Long » une participation financière d'un montant de 2 200 214 € HT affecté au financement des équipements publics susvisés, d'inscrire à son budget les crédits nécessaires et d'autoriser son Maire à signer, la convention requise à cet effet par l'article L 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

BORDEAUX METROPOLE, par une délibération de son conseil métropolitain en date du 6 juillet 2018. a approuvé les modalités financières prévisionnelles de l'opération d'aménagement, ainsi que le programme global prévisionnel des équipements publics et constructions, et a autorisé son président à signer le traité de concession ainsi que la présente convention.

En conséquence, conformément aux dispositions des articles L. 300-5 du Code de l'urbanisme et L.1523-2 du CGCT, la présente Convention a pour objet de préciser les conditions de versement d'une participation financière au bénéfice de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil – Chemin Long.

Tel est l'objet de la présente Convention de participation financière à intervenir entre la commune de MERIGNAC, BORDEAUX METROPOLE et la SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE dans le cadre de la réalisation de l'opération d'aménagement « Mérignac Soleil – Chemin Long ».

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1er – OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

Conformément aux dispositions des articles L. 300-5 III du Code de l'urbanisme et L.1523-2 du CGCT et de l'article 15 de la concession d'aménagement relative à la réalisation de de l'opération d'aménagement « Mérignac Soleil – Chemin Long », la commune de MERIGNAC s'engage à verser une participation financière à la SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE au profit de l'opération d'aménagement, dans les conditions précisées ci-après.

ARTICLE 2 - MONTANT ET MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE

Le montant de la participation financière versée par la commune de MERIGNAC à l'opération d'aménagement s'élève prévisionnellement à 2 200 214 Euros HT (DEUX MILLIONS DEUX CENT MILLE DEUX CENT QUATORZE EUROS), TVA en sus au taux en vigueur, actuellement à titre indicatif au taux de 20 % soit 2 640 256 Euros TTC (DEUX MILLIONS SIX CENT QUARANTE MILLE DEUX CENT CINQUANTE SIX EUROS).

Le montant de la participation financière de la commune pourra varier du fait du coût réel des ouvrages dont le montant exact sera confirmé lors de l'établissement des fiches ouvrages telles que décrites à l'article 4.

La participation financière sera versée directement à la SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE en sa qualité de titulaire de la concession d'aménagement sur le compte :

.....
.....
.....

La participation financière prévisionnelle sera versée par la commune de MERIGNAC dans le respect de l'échéancier suivant :

- 60 307 € TTC en 2022
- 464 234 € TTC en 2023
- 926 686 € TTC en 2025
- 496 803 € TTC en 2026
- 536 336 € TTC en 2027
- 67 662 € TTC en 2028
- 73 001 € TTC en 2030
- 15 228 € TTC en 2032

ARTICLE 3 - AFFECTATION DE LA PARTICIPATION FINANCIERE

3.1. - La Participation financière est destinée au financement des équipements suivants, dont la réalisation est prévue dans le cadre du programme des équipements publics de l'opération d'aménagement et de la concession d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur :

- les travaux d'éclairage public sur l'ensemble des voiries nouvelles ou requalifiées telles que défini au programme des équipements publics de l'opération d'aménagement « Mérignac Soleil – Chemin Long » (et listées en annexe) : la fourniture et installation des gaines, câbles, branchements, chambres de tirages et armoires électriques ; la fourniture et installation des massifs de fondation et mobilier d'éclairage (mats, candélabres, bornes, projecteurs, spots...)
- les travaux d'aménagement des parcs Carpentier et des Eyquems (coût foncier, travaux, frais divers) : travaux espaces verts, circulations douces, noues et autres espaces publics, les réseaux d'assainissement, eaux pluviales et eaux usées, réseaux divers, l'éclairage public, les plantations, le mobilier urbain...

Le coût prévisionnel de ces ouvrages est estimé à 7 267 937 € HT tous frais compris y

compris foncier, correspondant à 5 662 483 € HT de coût travaux, aléas et maîtrise d'œuvre.

3.2. – Les travaux d'aménagement, notamment de voirie, s'échelonnent dans le temps, sur la durée globale de l'opération estimée à 15 ans, en fonction de la livraison des opérations de constructions. Ces équipements devront être réalisés dans le respect du planning prévisionnel suivant :

- Au plus tard à la clôture de la concession d'aménagement

ARTICLE 4 - MODALITES D'INCORPORATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS DANS LE PATRIMOINE COMMUNAL

4.1 En application des modalités décrites à l'article 6 de la concession d'aménagement, la commune sera associée à la définition des ouvrages relevant de sa compétence dans les conditions prévues ci-après :

Les équipements d'infrastructure et le cas échéant de superstructure dont la réalisation incombe au concessionnaire font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) établi(s) en accord avec les services concernés des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés.

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

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec le concédant et la commune.

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

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.

4.2 En application des modalités décrites à l'article 13 de la concession d'aménagement, les équipements publics seront remis à la commune de MERIGNAC dans les conditions prévues ci-après :

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente convention et ayant vocation à revenir dans le patrimoine de la commune de MERIGNAC appartiennent à la commune au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

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

La commune est invitée aux opérations de remise ; le concessionnaire lui remet les ouvrages en présence du concédant.

Dans la mesure où le concessionnaire est propriétaire de l'assiette foncière des ouvrages, leur remise à la commune entraîne le transfert de la propriété immobilière à la commune. Le concessionnaire a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la commune 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 la commune.

L'achèvement est réputé réalisé, au sens du présent article, au plus tard, pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

Le classement des voies à l'intérieur de la zone dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, le concessionnaire fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

A la remise des ouvrages à la commune, le concessionnaire établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la collectivité compétente :

a. Identification de l'ouvrage

b. Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :

-coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,

-coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,

-coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),

-autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération du concessionnaire, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives,

-les droits en cours

-déduction faite des recettes affectées à l'ouvrage.

c. Participation due par la commune majorée de la Taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

4.3 Seront également applicable aux parties à la présente Convention les stipulations de l'article 14 de la concession d'aménagement, ci-après rapportés :

Jusqu'à la remise des ouvrages, 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, la commune exerce pleinement ses obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assure notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elle a 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.

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 de la commune.

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

ARTICLE 5 - MODALITES DE CONTRÔLE DE L'UTILISATION DE LA PARTICIPATION FINANCIERE

5.1. - La SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE devra rendre compte de l'encaissement et de l'utilisation effectifs des sommes versées dans le rapport annuel à

BORDEAUX METROPOLE(CRFA), dans les conditions prévues à l'article 16 de la concession d'aménagement.

5.2. - La SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE transmettra également pour information le CRFA à la commune de MERIGNAC ayant accordé la participation financière.

A cet effet, la SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE adressera au plus tard le 31 mai de chaque année, et cela jusqu'à totale utilisation de la participation financière, un rapport précisant :

- le montant de la participation financière effectivement perçue,
- la part de la participation financière effectivement utilisée ainsi que les modalités de son utilisation,
- l'état d'avancement des travaux d'aménagement pour le financement desquelles la participation financière a été versée.

Lorsque la participation financière sera intégralement consommée, LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE adressera un rapport finale d'affectation des sommes à la remise des ouvrages réalisée.

La commune de MERIGNAC a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

ARTICLE 6 – SANCTIONS

6.1. - Dans l'hypothèse où la participation financière ne serait pas utilisée conformément aux dispositions de l'article 3 ci-dessus, la commune de MERIGNAC pourra en exiger de la SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE le remboursement après mise en demeure d'avoir à utiliser les sommes versées conformément à leur destination dans les délais qu'elle fixe, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ni d'autre.

En cas de réalisation partielle des équipements publics, le remboursement de la partie non réalisée sera opéré.

ARTICLE 7 – ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

BORDEAUX METROPOLE et la commune de MERIGNAC la notifieront à la SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE, lorsque celle-ci sera désignée concessionnaire via la signature du traité de concession, en lui faisant connaître la date à laquelle leur délibération respective approuvant le projet de convention et autorisant le Président de BORDEAUX METROPOLE ainsi que le Maire de la commune de MERIGNAC à la signer auront été reçues par le Préfet de département rendant ces délibérations exécutoires. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par la SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE de ces notifications.

Annexe 1 : Programme et financement des équipements publics de l'opération d'aménagement relevant de la compétence de la commune et sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

Fait à, le
en 4 exemplaires

Pour la commune de MERIGNAC

Pour BORDEAUX METROPOLE

Pour la SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE

Annexe à la Convention de participation financière entre la commune deMérignac,Bordeaux Métropole et la Fab
Programme et financement des équipements publics de l'opération d'aménagement relevant de la compétence de la commune et sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur
Opération d'aménagement Mérignac Soleil

Ouvrages	Type de travaux	Coût des équipements				Financement des équipements		
		travaux (y compris MOE, aléas)	frais divers (études, honoraires, communication, ...)	foncier	TOTAL € HT	Opération d'aménagement	Bordeaux Métropole	Ville de Mérignac
1 - avenue Kennedy Ouest	éclairage public	259 155	-	-	259 155	77 747	-	181 409
2 - avenue Kennedy Est	éclairage public	176 310	-	-	176 310	52 893	-	123 417
3 - avenue de la Somme Ouest	éclairage public	291 488	-	-	291 488	87 446	-	204 041
4 - avenue de la Somme Est	éclairage public	192 150	-	-	192 150	57 645	-	134 505
5 - avenue de Matosinhos	éclairage public	85 725	-	-	85 725	51 435	-	34 290
6 - rue Carpentier Nord	éclairage public	113 569	-	-	113 569	68 141	-	45 428
7 - rue Carpentier Sud	éclairage public	48 195	-	-	48 195	28 917	-	19 278
8 - rue Anquetil	éclairage public	168 165	-	-	168 165	100 899	-	67 266
9 - rue Mirepin	éclairage public	125 640	-	-	125 640	75 384	-	50 256
10 - avenue de la Somme Nord	éclairage public	52 369	-	-	52 369	15 711	-	36 658
11 - parc Carpentier	aménagement paysagers (y compris réseaux)	2 261 806	454 779	573 218	3 289 803	2 562 993	-	726 810
12 - avenue Vigneau Nord	éclairage public	86 906	-	-	86 906	26 072	-	60 834
13 - avenue Vigneau Sud	éclairage public	80 550	-	-	80 550	24 165	-	56 385
14 - rue Ohm	éclairage public	55 744	-	-	55 744	55 744	-	-
15 - raccordements à l'existant	éclairage public	169 088	-	-	169 088	169 088	-	-
16 - allée cavalière Féau	éclairage public	193 376	-	-	193 376	154 700	-	38 675
17 - parc des Eyquems	aménagement paysagers (y compris réseaux)	1 270 524	255 463	321 994	1 847 981	1 439 709	-	408 272
18 - rue Pouchon	éclairage public	31 725	-	-	31 725	31 725	-	12 690
TOTAL € HT	éclairage public	5 662 483	710 242	895 212	7 267 937	5 080 413	-	2 200 214