

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 26 avril 2019	N° 2019-244

Convocation du 19 avril 2019

Aujourd'hui vendredi 26 avril 2019 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Patrick BOBET, M. Alain ANZIANI, M. Nicolas FLORIAN, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Christophe DUPRAT, Mme Christine BOST, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Fabien ROBERT, 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, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, Mme Emmanuelle AJON, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, M. Marc LAFOSSE, M. Bernard LE ROUX, M. Pierre LOTHAIRE, M. Pierre LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Eric MARTIN, M. Jacques PADIE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Michel LABARDIN à M. Daniel HICKEL
Mme Agnès VERSEPUY à M. Kévin SUBRENAT
M. Michel VERNEJOUL à M. Alain ANZIANI
Mme Josiane ZAMBON à M. Jean-Pierre TURON
M. Erick AOUIZERATE à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H
Mme Cécile BARRIERE à M. Jacques BOUTEYRE
Mme Odile BLEIN à M. Max GUICHARD
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU
Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à Mme Elisabeth TOUTON
Mme Brigitte COLLET à Mme Emmanuelle CUNY
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID
Mme Laurence DESSERTINE à M. Stéphan DELAUX
M. Vincent FELTESSE à Mme Michèle DELAUNAY
Mme Martine JARDINE à M. Jean TOUZEAU
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH
Mme Anne-Marie LEMAIRE à Mme Chantal CHABBAT
M. Thierry MILLET à Mme Zeineb LOUNICI
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à M. Marc LAFOSSE
Mme Christine PEYRE à Mme Gladys THIEBAULT
M. Michel POIGNONEC à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
M. Alain SILVESTRE à Mme Marie-Hélène VILLANOVE

EXCUSE(S) :

M. Patrick PUJOL.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Philippe FRAILE-MARTIN à Mme Maribel BERNARD à partir de 10h15
M. Alain TURBY à M. Max COLES à partir de 11h20
M. Michel HERITIE à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 11h30
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON à partir de 11h45
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Dominique IRIART à partir de 11h55
M. Didier CAZABONNE à M. Guillaume GUARRIGUES à partir de 12h00
M. Marik FETOUH à Mme Laetitia JARTY-ROY à partir de 12h15
M. Alain CAZABONNE à M. Benoît RAUTUREAU à partir de 12h20
M. Eric MARTIN à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 12h20
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA à partir de 12h25

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 26 avril 2019	<i>Délibération</i>
	Direction générale des Territoires Pôle territorial de Bordeaux	<i>N° 2019-244</i>

Projet urbain SNC (Société en nom collectif) Bordeaux Lac - Convention de Projet urbain partenarial (PUP) - Décision - Autorisation

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

La SNC (société en nom collectif) Bordeaux Lac envisage la réalisation d'un vaste projet immobilier sur le terrain IBM lui appartenant situé à Bordeaux-Lac, entre les rues Dassault et Lavignolle. Ce terrain d'une contenance totale de 36 003 m² est cadastré TI 10 et classé en zone UP21-3p du Plan local d'urbanisme (PLU) actuellement opposable.

1/ Le projet immobilier proposé

Le projet immobilier est d'envergure et constitue en termes de formes urbaines et de densité un prolongement du quartier Ginko-Berges du Lac réalisé sous forme de Zone d'aménagement concerté (ZAC). En lieu et place de l'immeuble tertiaire qui sera démoli, le projet immobilier prévoit environ 44 300 m² de Surface de plancher (SDP), soit :

- environ 427 logements familiaux, dont environ 136 logements locatifs sociaux, 108 logements en accession modérée et 193 logements libres, pour environ 31 100 m² SDP,
- une résidence seniors d'environ 110 logements pour environ 7 200 m² SDP,
- une résidence en coliving de 180 appartements et du commerce pour environ 6 000 m² SDP,
- une crèche privée d'environ 840 m²,
- 593 places de stationnement environ.

Des espaces verts et une voie de service internes à l'opération seront réalisés par l'aménageur et resteront propriété privée, en tant qu'équipements propres à l'opération. Au final l'opération devrait accueillir environ 1 000 habitants et plusieurs dizaines d'emplois.

Avant le dépôt d'un permis d'aménager, la SNC Bordeaux Lac s'est rapprochée de la collectivité pour estimer les renforts nécessaires d'équipements publics. Aussi, Bordeaux Métropole, en tant que collectivité compétente en matière de plan local d'urbanisme et la SNC Bordeaux Lac, aménageur, sont convenus de conclure une convention de Projet urbain partenarial (PUP) au sens de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme. Cette convention met à la charge de l'aménageur le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans l'opération.

2/ Le programme d'équipement public

Les équipements à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans l'opération sont les suivants :

- 2 classes à réaliser dans le groupe scolaire Ginko 2 et le centre de loisirs lié, sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole, et leur équipement par la ville,
- un équipement sportif type bike parc à réaliser en bord de lac, sous maîtrise d'ouvrage communale,
- la requalification des rues Dassault et Lavignolle à proximité de l'opération, intégrant notamment le stationnement et les éléments sollicités par l'opérateur, par la Métropole
- la requalification de l'avenue des Quarante Journaux au droit de l'opération, intégrant également les éléments de programme souhaités par l'opérateur, par Bordeaux Métropole et la ville (pour la partie éclairage public).

3/ Le montant de la participation PUP

La participation due par l'aménageur est égale à la fraction du coût réellement constatée des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre.

Conformément aux principes de nécessité et de proportionnalité, cette fraction est fixée à :

- 2/16 soit 12,5% du coût de construction et d'équipement du Groupe scolaire Ginko 2 et de son Centre de loisirs sans hébergement (CLSH), correspondant aux 2 classes nécessaires pour l'opération d'aménagement sur les 16 classes du groupe scolaire (dont 14 financées par la ZAC pour ses propres besoins)
- 50% du cout de l'équipement sportif Bike parc situé à proximité immédiate du projet immobilier,
- respectivement 80 et 90% des travaux de réaménagement des rues Dassault (dont la traversée du tramway) et Lavignolle expressément sollicités par l'aménageur et sans incidence sur les flux de circulations supportés,
- 1/8 soit 12,5% du coût de réaménagement de l'avenue des Quarante Journaux, intégrant notamment les demandes expressément demandées par l'aménageur et répartis comme suit : 11,5% pour les aménagements sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole et 1% pour la part sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Bordeaux.

Au final, la participation attendue de l'opérateur s'élève à 2 727 979 €, valeur à la date de la convention, selon le tableau ci-après. À titre indicatif, cela correspond à 62 €/m² SDP.

Équipement	Programme	MOA	Coût total HT	Quote part	Montant HT
Groupe scolaire : construction	GS de 16 classes à Ginko	BM	9 994 946 €	12.5%	1 249 368 €
Groupe scolaire : équipement	Équipement mobilier de 2 classes	BM	20 000 €	100%	20 000 €
Bike par cet agrès Lac		Ville	508 684 €	50%	254 342 €
Avenue Quarante Journaux	Traversée, stationnement et paysagement	BM	3 452 392 €	11.5%	397 026 €
Avenue Quarante Journaux	Eclairage public	Ville		1%	34 523 €
Avenue Dassault	Traversée, stationnement et paysagement	BM	462 800 €	80%	370 240 €
Rue Lavignolle	Paysagement et confort piéton 1 trottoir	BM	447 200 €	90%	402 480 €
TOTAL					2 727 979 €

La participation est établie sur le coût total HT de chaque équipement, études et travaux compris. Sur la base d'un programme des équipements publics inchangé, ce montant peut être réajusté à la hausse en cours

d'opération sur justificatifs dans la limite de 10% maximum par équipement, correspondant à la marge d'aléas sur travaux. Le montant réel de la participation sera calculé sur la base des dépenses réellement engagées par ou pour la collectivité.

4/ Exonération de la taxe d'aménagement

Conformément à l'Article L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, la convention de PUP emporte exonération de la taxe d'aménagement fixée pour une durée de 10 ans à compter de l'exécution des formalités d'affichage légales.

L'opération se raccordant directement au réseau des eaux usées existant et le programme des équipements publics objet de la présente ne prévoyant pas de travaux d'assainissement EU, la participation financière à l'assainissement collectif (PFAC) ne sera pas exonérée, sur la période équivalente, conformément à la délibération n°2013 0381 du 31 mai 2013.

5/ Convention de reversement à la commune de Bordeaux

Une partie des équipements publics financés étant de compétence communale, les contributions correspondantes seront reversées à la ville de Bordeaux. Pour ce faire, une convention de reversement est proposée.

Le reversement de Bordeaux Métropole à la ville de Bordeaux s'effectuera annuellement au vu des dépenses constatées. Le reversement prévisionnel s'établit à environ 288 000 €, compte tenu des éléments de chiffrage connus à ce jour.

Il sera effectué sur l'article budgétaire fonction 1348, fonction 8446.

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 la sollicitation de la SNC Bordeaux Lac,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les art. L.332-11-3 et L.332-11-4,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE les projets immobiliers à réaliser sur la parcelle TI 10 à Bordeaux présentent une programmation particulièrement conséquente,

CONSIDERANT QU'il est nécessaire de réaliser des travaux d'équipements publics pour les besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier,

DECIDE

Article 1 : de créer un périmètre de Projet urbain partenarial (PUP) au sens de l'art. L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme, pour une durée de 10 ans, sur la parcelle TI 10,

Article 2 : d'approuver le programme des équipements publics tel que présenté ci-dessus,

Article 3 : de fixer le montant de la participation financière due par l'opérateur à 2 727 979 € conformément aux éléments ci-dessus,

Article 4 : d'exonérer les futurs aménagements et constructions du périmètre de taxe d'aménagement, pour une durée de 10 ans,

Article 5 : d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention de projet urbain partenarial avec la SNC

Bordeaux Lac et les documents afférents,

Article 6 : d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention de reversement financier avec la ville de Bordeaux

Article 7 : La présente délibération et la convention de PUP feront l'objet des formalités précisées aux art. R.332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'urbanisme.

Le périmètre sera reporté aux annexes du PLU

Les participations qui en résultent seront inscrites au registre des participations.

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

Abstention : Monsieur ROSSIGNOL-PUECH, Madame BOUTHEAU, Madame CASSOU-SCHOTTE, Monsieur CHAUSSET, Monsieur HURMIC, Monsieur JOANDET;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 26 avril 2019

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 30 AVRIL 2019	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 30 AVRIL 2019	le Vice-président,
	Monsieur Michel DUCHENE

Il est tout d'abord exposé ce qui suit :

La SNC (Société en nom collectif) Bordeaux Lac envisage la réalisation d'un vaste projet immobilier sur un terrain lui appartenant situé à Bordeaux-Lac entre les rues Dassault et Lavignolle. Ce terrain d'une contenance totale de 36 003 m² est cadastré TI 10 et classé en zone UP21-3p du plan local d'urbanisme (PLU) actuellement opposable.

Le projet immobilier est d'envergure et constitue en termes de formes urbaines et de densité un prolongement du quartier Ginko-Berges du Lac réalisé sous forme de zone d'aménagement concerté (ZAC). En lieu et place d'un immeuble tertiaire qui sera démoli, le projet immobilier prévoit environ 44 300 m² de surface de plancher (SDP), soit environ 427 logements familiaux (locatifs sociaux, en accession maîtrisée et en accession libre), une résidence pour personnes âgées, un programme de logements en co-living et des commerces. Des locaux collectifs privés seront également créés, ainsi qu'une crèche collective privée. Des espaces verts et une voie de service internes à l'opération seront réalisés par l'aménageur et resteront propriété privée, en tant qu'équipements propres à l'opération. Au final l'opération devrait accueillir environ 1 000 habitants et plusieurs dizaines d'emplois.

Outre ces équipements propres réalisés par l'aménageur, l'ampleur de la programmation impose la réalisation d'équipements publics, constitués d'une part de certains aménagements de voirie immédiatement en lien avec le projet sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole, et d'autre part d'équipements de superstructure sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Bordeaux ou Bordeaux Métropole.

Dans ces conditions, Bordeaux Métropole, en tant que collectivité compétente en matière de plan local d'urbanisme et la SNC Bordeaux Lac, aménageur, ont convenu de conclure une convention de projet urbain partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme. Cette convention met à la charge de l'aménageur le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans l'opération.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet de la convention

La présente convention vise à préciser le programme des équipements publics nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement et les conditions de participation de la SNC Bordeaux Lac au coût de ces équipements publics, sous forme de projet urbain partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme,

Conformément à cette disposition, la présente convention précise les modalités de prise en charge financière de tout ou partie du programme prévisionnel des équipements publics rendus nécessaires par le projet poursuivi par l'aménageur.

Article 2 - Périmètre du projet urbain partenarial

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention, soit la parcelle cadastrée TI10.

Article 3 – Définition du programme de construction réalisé par l'aménageur

La surface totale de plancher à développer sur le site par l'aménageur s'élève à environ 44 300 m² SDP, répartis en :

- Environ 427 logements familiaux, dont environ 136 logements locatifs sociaux, 108 logements en accession modérée et 193 logements libres, pour environ 31 100 m² SDP
- Une résidence seniors d'environ 110 logements pour environ 7 200 m² SDP
- Une résidence en coliving et du commerce pour environ 6 000 m² SDP
- Une crèche privée d'environ 840 m².

Ces éléments de programmation sont susceptibles d'évolution en cours de développement du projet, dans la limite de 15% pour chacun des programmes.

Article 4 - Programme prévisionnel des équipements publics à réaliser

Bordeaux Métropole et la commune de Bordeaux s'engagent à réaliser ou faire réaliser les équipements publics rendus nécessaires par l'opération d'aménagement de l'aménageur, dont la liste et le coût prévisionnel (travaux, maîtrise d'œuvre et frais divers) sont fixés ci-après.

Il s'agit des travaux d'aménagement d'espaces publics (revêtement de surface, éclairage, mobilier urbain, espaces verts, réseaux d'eaux pluviales, d'éclairage et d'arrosage) ainsi que d'une fraction du coût des équipements de superstructure (groupe scolaire et centre de loisirs sans hébergement (CLSH), équipements sportifs) à réaliser à proximité de l'opération et nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans l'opération.

Les travaux de raccordements et branchements de l'opération immobilière aux réseaux divers (y compris assainissement EU (eaux usées) et EP (eaux pluviales), et réseau de chaleur) au sens de l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme sont pris en charge directement par l'aménageur.

Equipement	Programme	MOA	coût total HT	quote part	montant HT
Groupe scolaire : construction	GS de 16 classes à Ginko	BM	9 994 946 €	12.5%	1 249 368 €
Groupe scolaire : équipement	Equipement mobilier de 2 classes	BM	20 000 €	100%	20 000 €
Bike parc et agrès Lac		Ville	508 684 €	50%	254 342 €
Avenue Quarante Journaux	Traversée, stationnement et paysagement	BM	3 452 392 €	11.5%	397 026 €
Avenue Quarante Journaux	Traversée, stationnement et paysagement	Ville	3 452 392 €	1%	34 523 €
Avenue Dassault	Traversée, stationnement et paysagement	BM	462 800 €	80%	370 240 €
Rue Lavignolle	Paysagement et confort piéton 1 trottoir	BM	447 200 €	90%	402 480 €
TOTAL					2 727 979 €

Article 5 - Délais de réalisation des équipements publics

Les travaux de réalisation des équipements publics mentionnés à l'article 4 seront achevés au plus tard à la date indiquée ci-dessous, pour chacun d'entre eux :

- Groupe scolaire et CLSH : sept 2021
- Equipement sportif du Lac : fin 2022
- Voiries Dassault et Lavignolle : à la livraison du dernier immeuble de la rue, sous réserve de la libération des emprises au moins 8 mois avant l'achèvement souhaité des travaux
- Voirie Quarante Journaux : fin 2023, sous réserve de la libération des emprises au moins 8 mois avant l'achèvement souhaité des travaux

Ces dates d'objectifs peuvent être avancées à discrétion par la collectivité. Elles peuvent également être reportées, dans la limite de 12 mois, afin de tenir compte des aléas éventuels. La collectivité informera l'Aménageur de la survenance de tout aléa de nature à retarder la réalisation des équipements.

Si les équipements publics définis à l'Article 4 n'étaient pas achevés dans ce délai, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seraient alors restituées à l'aménageur, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Article 6 - Montant de la Participation financière due par le constructeur

La participation due par l'aménageur est égale à la fraction du coût réellement constaté des équipements publics prévus à l'article 4, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'Article 2 de la présente convention.

Conformément aux principes de nécessité et de proportionnalité, cette fraction est fixée à :

- 2/16, soit 12,5% du cout de construction et d'équipement du Groupe scolaire Ginko 2 et de son CLSH, correspondant aux 2 classes nécessaires pour l'opération d'aménagement sur les 16 classes du groupe scolaire
- 50% du cout de l'équipement sportif Bike parc situé au droit au projet
- 80% de la rue Dassault (dont la traversée du tramway) expressément sollicité par l'aménageur sans incidence sur les flux de circulations supportés
- 90% des travaux de réaménagement de la rue Lavignolle sollicités par l'aménageur
- 12,5% du cout de réaménagement de l'avenue des Quarante Journaux, intégrant notamment les demandes de l'aménageur et répartis comme suit : 11,5% pour la part en maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole et 1% pour la part en maîtrise d'ouvrage ville de Bordeaux.

La participation est établie sur le cout total HT de chaque équipement, études et travaux compris.

En conséquence, le montant prévisionnel de la participation financière totale à la charge de l'aménageur s'élève à **2 727 979 € HT**, valeur à la date de la présente convention. À titre indicatif, cela correspond à 62 €/m² SDP.

Sur la base d'un programme des équipements publics inchangé, ce montant peut être réajusté à la hausse en cours d'opération sur justificatifs dans la limite de **10% maximum**, et sans préjudice de l'indexation de l'article 9, par équipement sans qu'il soit nécessaire de recourir à un avenant. Ceci correspondant à la marge d'aléas sur travaux.

Le montant réel de la participation sera calculé sur la bases des dépenses réellement engagées par ou pour la collectivité.

Si l'un ou plusieurs de ces équipements venaient à ne pas être réalisés, la quote-part due pour cet équipement sera déduite.

Article 7 - Modalités de versement

7.1. L'aménageur s'engage, à la demande expresse de la collectivité et sur justificatifs, à lui verser le montant de la participation prévue par la présente convention selon les modalités ci-après définies.

7.2. L'aménageur s'engage à verser à la Collectivité la participation au coût des équipements publics mentionnés aux présentes selon l'échéancier ci-dessous, correspondant aux faits générateurs de chaque quote-part de participation ou au démarrage de la tranche de travaux, constatés par les services de Bordeaux Métropole ou leur huissier :

- 10% du montant prévisionnel à l'entrée en vigueur de la convention de PUP [date prévisionnelle : T2 2019]
- 30% à réception de la 1^{ère} DOC (Déclaration d'ouverture de chantier) reçue [date prévisionnelle : T1 2020]
- 15% à réception de la 2^{ème} DOC (Déclaration d'ouverture de chantier) reçue [date prévisionnelle : T2 2020]
- 15% à réception de la 3^{ème} DOC (Déclaration d'ouverture de chantier) reçue [date prévisionnelle : T4 2020]

- Le solde à l'achèvement des travaux du programme d'équipements publics [date prévisionnelle : T4 2023] ou à l'achèvement du dernier programme immobilier s'il est postérieur.

Bordeaux Métropole percevra l'intégralité de la participation de l'aménageur au titre des équipements de compétence communale et métropolitaine dans l'optique de leur réalisation, et fera son affaire de son reversement.

Les sommes seront versées à Bordeaux Métropole sur émission d'un titre de recette.

Article 8 - Garantie bancaire

8.1. L'aménageur s'oblige à fournir à la collectivité le cautionnement d'un établissement financier de premier ordre, préalablement agréé par elle, garantissant solidairement avec l'acquéreur, en renonçant aux privilèges de discussion et de division des articles 2298 et 2303 du Code Civil ainsi qu'au bénéfice des dispositions des articles 2309 et 2316 du Code Civil, le paiement de la participation, et des intérêts le cas échéant, dus au titre de la présente convention.

8.2. Ledit cautionnement devra être fourni dans les 30 jours suivant l'obtention du permis d'aménager purgé de tous recours. À défaut, la convention sera caduque.

Article 9 – Variation du montant de la participation

Les versements prévus aux Articles 6 et 7 ci-dessus sont indexés sur l'Indice National des travaux publics TPO1, tel qu'il est établi par le Ministère de l'Economie et des Finances et publié au Bulletin Officiel de la concurrence, par application à la somme due à l'échéance du rapport I/lo dans lequel :

- lo est le dernier indice publié à la date de signature de la présente convention
- I est le dernier indice publié 15 jours avant la date de chaque échéance considérée.

En cas de retard dans la publication de l'indice les sommes restant dues seront prévisionnellement révisées par application d'un coefficient de variation égal à celui observé pendant la période antérieure à celle du dernier indice connu, et par suite, un réajustement sera effectué dès la publication dudit indice et rétroactivement.

Il est expressément convenu qu'au cas où l'indice ici choisi cesserait d'être publié, l'indice qui le remplacerait ou qui s'en rapprocherait le plus serait substitué de plein droit à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement prévus. En cas de désaccord sur le choix cet indice, celui-ci sera fixé par la juridiction compétente, les dispositions prévues à l'alinéa précédent s'appliquant à titre provisionnel.

Article 10 - Transfert du Permis - Mutation

Dès lors que le terrain ci-avant désigné ferait l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers, ou encore en cas de transfert de permis d'aménager, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces droits ou transferts. L'aménageur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

L'aménageur sera tenu solidaire avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de tout autre acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis d'aménager.

Cette convention fera l'objet d'un avenant qui prendra en compte ces éventuels transferts de droits.

La levée de garantie mentionnée à l'article 8 sera conditionnée par la signature préalable de l'avenant de transfert de droits.

Article 11 - Exonération de la taxe d'aménagement et participation financière à l'assainissement collectif

Conformément à l'article L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, la durée d'exonération de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'exécution des formalités d'affichage rappelée à l'article 15 ci-après ; la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où celui-ci est effectué.

L'opération se raccordant directement au réseau des eaux usées existant et le programme des équipements publics objet de la présente ne prévoyant pas de travaux d'assainissement EU, la participation financière à l'assainissement collectif (PFAC) ne sera pas exonérée, sur la période équivalente, conformément à la délibération n°2013 0381 du 31 mai 2013.

Ces dispositions s'appliquent au permis d'aménager comme aux permis de construire ou tout autre acte à venir sur la parcelle.

Article 12 - Evolution de la convention - avenant

Les obligations nées de la présente convention pourront être modifiées pour tenir compte des évolutions affectant les conditions de réalisation du projet urbain partenarial (modification du programme des équipements publics, évolution du calendrier de réalisation...)-Il s'agit notamment de l'identification en cours d'étude et échanges avec les différents concessionnaires de la nécessité de réalisation d'extension ou renforcement de réseaux notamment électriques, sans que le montant total dû par l'aménageur ne puisse dépasser une marge de 10%.

Ces modifications seront constatées par un avenant.

Il en ira de même dans l'hypothèse où le programme des équipements publics tel que décrit précédemment devait présenter des différences suite aux procédures devant le cas échéant être mises en œuvre au titre des articles L. 123-1 et suivants et L. 126-1 du Code de l'environnement, ou en raison d'une prescription administrative.

Article 13 – Dégrèvement - Restitution

Bordeaux Métropole devra restituer un éventuel trop perçu de participation au constructeur dans un délai de 90 jours à compter de la réception de l'ensemble des équipements publics mentionnés à l'article 4, et sur présentation de justificatifs des maîtres d'ouvrage.

En cas de non réalisation de tout ou partie de son programme par l'aménageur pour une cause lui étant imputable, la quote-part de la participation exigible sera définitivement acquise à la métropole, si la participation a été versée, et directement exigible si elle n'a pas encore été versée, dans la mesure où les travaux d'équipements seront engagés.

Toutefois, dans l'hypothèse où l'aménageur ne serait pas en mesure de réaliser tout ou partie de son programme de construction pour des raisons qui ne lui sont pas imputables, telles que le refus, l'annulation ou le retrait des autorisations d'urbanisme, la quote-part de la participation déjà versée devrait être restituée à l'Aménageur dans le délai visé ci-avant. Si les sommes n'avaient pas été versées à la survenance de cet événement, elles ne seraient plus exigibles.

En toute hypothèse, à défaut d'intervention de l'un des faits générateurs visés à l'article 7.2 de la présente convention, aucune participation au titre de ce fait générateur ne sera due.

Article 14 - Litiges

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites sera du ressort du tribunal administratif de Bordeaux.

Sans préjudice des recours ouverts par l'Article L. 332-30 du Code de l'urbanisme, toute réclamation contentieuse devra avoir été précédée à peine d'irrecevabilité d'une réclamation gracieuse adressée à la Collectivité dans un délai de deux mois à compter de la réception par le Constructeur de la notification de l'ajustement.

Article 15 - Entrée en vigueur

La présente convention sera exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature.

Article 16 - Effets

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de permis d'aménager puis des divers permis de construire déposée par l'aménageur et ses ayants-droits, ni de la décision qui sera prise à l'issue de cette instruction.

Si par impossible une stipulation quelconque de la présente convention était entachée d'illégalité, la constatation de ladite illégalité n'emporterait pas, sauf indivisibilité, la nullité du surplus.

Article 17 - Formalités de publicité

Conformément aux Articles R. 332-25-1 et R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme, la convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné sera tenue à la disposition du public au siège de la Collectivité et en Maire de Bordeaux. Par ailleurs, une mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois. Une même mention sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Collectivité.

Conformément à l'article R. 431-23-2 du Code de l'urbanisme, un extrait de la présente convention, précisant le lieu du projet urbain partenarial et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement sera joint aux dossiers de demandes de permis d'aménager.

Article 18 - Election de domicile

Pour l'exécution de la présente convention de participation, les parties intervenantes font élection de domicile :

- pour la Collectivité à l'Hôtel de Métropole
- pour l'aménageur, en son siège social

Fait à

Le

En 2 exemplaires originaux

Les parties :

L'aménageur
SNC Bordeaux Lac

La Collectivité
Bordeaux Métropole
M. Patrick BOBET

Pièces annexées

Annexe 1 : Périmètre de l'opération

CONVENTION DE REVERSEMENT DE PARTICIPATION FINANCIERE

BORDEAUX METROPOLE _ VILLE DE BORDEAUX

Projet SNC (Société en nom collectif) Bordeaux Lac

ENTRE :

Bordeaux Métropole, représentée par son Président, Monsieur Patrick Bobet, domicilié à ce titre au siège de L'Établissement Public – Esplanade Charles de Gaulle – 33045 Bordeaux Cedex et autorisé aux fins des présentes par délibération du Conseil de Métropole n°d'une part,

ET :

La Commune de Bordeaux, représentée par son Maire, Monsieur Nicolas Florian, domicilié à ce titre à l'Hôtel de Ville, Place Pey Berland, 33 000 Bordeaux, et autorisé aux fins des présentes par délibération du Conseil Municipal n° d'autre part ;

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

La SNC (société en nom collectif) Bordeaux Lac envisage la réalisation d'un vaste projet immobilier sur un terrain lui appartenant situé à Bordeaux-Lac entre les rues Dassault et Lavignolle. Ce terrain d'une contenance totale de 36 003 m² est cadastré TI 10 et classé en zone UP21-3p du plan local d'urbanisme (PLU) actuellement opposable.

Le projet immobilier est d'envergure et constitue en termes de formes urbaines et de densité un prolongement du quartier Ginko-Berges du Lac réalisé sous forme de zone d'aménagement concerté (ZAC). En lieu et place d'un immeuble tertiaire qui sera démoli, le projet immobilier prévoit environ 44 300 m² de surface de plancher (SDP), soit environ 427 logements familiaux (locatifs sociaux, en accession maîtrisée et en accession libre), une résidence pour personnes âgées, un programme de logements en co-living et des commerces. Des locaux collectifs privés seront également créés, ainsi qu'une crèche collective privée. Des espaces verts et une voie de service internes à l'opération seront réalisés par l'aménageur et resteront propriété privée, en tant qu'équipements propres à l'opération. Au final l'opération devrait accueillir environ 1 000 habitants et plusieurs dizaines d'emplois.

Outre ces équipements propres réalisés par l'aménageur, l'ampleur de la programmation impose la réalisation d'équipements publics, constitués d'une part de certains aménagements de voirie sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole, et d'autre part d'équipements de superstructure sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Bordeaux ou Bordeaux Métropole.

Dans ces conditions, Bordeaux Métropole, en tant que collectivité compétente en matière de plan local d'urbanisme et la SNC Bordeaux Lac, aménageur, ont convenu de conclure une

convention de projet urbain partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme. Cette convention met à la charge de l'aménageur le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans l'opération, selon la répartition suivante :

Equipement	Programme	MOA	Coût total HT	Participation	
				Quote-part	Montant HT
Groupe scolaire : construction	GS de 16 classes à Ginko	BM	9 994 946 €	12,5%	1 249 368 €
Groupe scolaire : équipement	Equipement mobilier de 2 classes	BM	20 000 €	100%	20 000 €
Bike parc et agrès Lac		Ville	508 684 €	50%	254 342 €
Avenue Quarante Journaux	Traversée, stationnement et paysagement	BM	3 452 392 €	11,5%	397 026 €
Avenue Quarante Journaux	Eclairage public	Ville	3 452 392 €	1%	34 523 €
Avenue Dassault	Traversée, stationnement et paysagement	BM	462 800 €	80%	370 240 €
Rue Lavignolle	Paysagement et confort piéton 1 trottoir	BM	447 200 €	90%	402 480 €
TOTAL					2 727 979 €

EXPOSÉ DES MOTIFS

Les équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la commune de Bordeaux étant financés intégralement par elle, il convient par une convention financière de définir ces modalités de reversement de la participation financière perçue par Bordeaux Métropole pour le compte de la commune.

EN CONSEQUENCE DE QUOI, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : Montant des reversements

Compte tenu des équipements réalisés sous maîtrise d'ouvrage communale, le montant de la participation financière estimée revenant à la commune est d'environ 288 000 € correspondant à :

- Mobilier pour l'équipement de deux classes : 20 000 € HT
- 50% du coût de l'équipement sportif (bike parc) du Lac : 254 342 € HT
- 1% des dépenses d'aménagement de l'avenue des Quarante Journaux correspondant à la part d'éclairage public : 34 523 € HT

La participation réellement due sera égale à la fraction du coût réellement constaté des équipements publics prévus. Elle est établie sur le cout total HT de chaque équipement, études et travaux compris.

Sur la base d'un programme des équipements publics inchangé, ce montant peut-être réajusté à la hausse en cours d'opération sur justificatifs dans la limite de 10% maximum par équipement, hors indexation prévue dans les marchés concernés, sans qu'il soit nécessaire de recourir à un avenant. Ceci correspondant à la marge d'aléas sur travaux.

ARTICLE 2 : Délais de réalisation des équipements

La Ville s'engage à livrer les équipements lui incombant selon le calendrier suivant :

- Equipement sportif du Lac : fin 2022
- Voirie Quarante Journaux : fin 2023, sous réserve de la libération des emprises au moins 8 mois avant l'achèvement souhaité des travaux

Ces dates d'objectifs peuvent être avancées à discrétion par la ville. Elles peuvent également être reportées, dans la limite de 12 mois, afin de tenir compte des aléas éventuels. La ville informera la métropole de la survenance de tout aléa de nature à retarder la réalisation des équipements.

Si les équipements publics définis dans l'exposé des motifs n'étaient pas achevés dans ce délai, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés ne seraient alors par versées à la Ville mais reversées à l'opérateur immobilier.

ARTICLE 3 : Modalités de reversement

Bordeaux Métropole s'acquittera de ce reversement annuellement, en fin d'année, à la vue d'un justificatif des dépenses effectivement réalisées par la commune.

Le paiement sera effectué sur présentation d'un titre de recettes et sous réserve du paiement préalable de la participation par l'aménageur SNC Bordeaux Lac.

ARTICLE 4 : Caducité de la convention

La présente convention deviendra caduque, si le projet urbain partenarial (PUP) établi par la métropole n'est pas effectivement signé ou ses modalités mises en œuvre, notamment si la construction des programmes immobiliers n'est pas engagée dans un délai de 8 années à compter de la signature.

De même, la présente convention sera caduque, sans indemnité de part ni d'autre, en cas de retrait du permis d'aménager prononcé à la demande de l'aménageur, pour quelque motif que ce soit.

ARTICLE 5 : Litiges

Les litiges nés de l'application de la présente convention seront tranchés par le Tribunal Administratif de Bordeaux.

Fait à Bordeaux, le

Le Maire de Bordeaux

Le Président de Bordeaux Métropole

Nicolas Florian

Patrick Bobet