

BORDEAUX METROPOLE

COMMUNE DE BORDEAUX

**CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL**

**Projet SNC (Société en nom collectif)-Bordeaux Lac**

En application des dispositions des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

**La SNC (société en nom collectif) Bordeaux Lac** dont le siège social est situé à

représentée par

agissant en vertu de

Ci-après dénommées par les mots « l'Aménageur »

D'une part,

Et

**Bordeaux Métropole**, représentée par M. Patrick BOBET en sa qualité de Président en exercice, agissant en vertu de la délibération n°                      du Conseil de Bordeaux Métropole en date du 26 avril 2019

ci-après dénommée par les mots « la Collectivité ».

D'autre part,

## **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> SDP
- Une résidence seniors d'environ 110 logements pour environ 7 200 m<sup>2</sup> SDP
- Une résidence en coliving et du commerce pour environ 6 000 m<sup>2</sup> SDP
- Une crèche privée d'environ 840 m<sup>2</sup>.

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 €
<b>TOTAL</b>					<b>2 727 979 €</b>

#### 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 €/m<sup>2</sup> 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<sup>ère</sup> DOC (Déclaration d'ouverture de chantier) reçue [date prévisionnelle : T1 2020]
- 15% à réception de la 2<sup>ème</sup> DOC (Déclaration d'ouverture de chantier) reçue [date prévisionnelle : T2 2020]
- 15% à réception de la 3<sup>ème</sup> 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

